रजिस्ट्री सं० डी० एल०-33004/99 REGD. NO. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY
भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)
PART II—Section 3—Sub-section (ii)
प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 721] नई दिल्ली, मंगलवार, मार्च 22, 2016/चैत्र 2, 1938
No. 721] NEW DELHI, TUESDAY, MARCH 22, 2016/ CHAITRA 2 , 1938

## दिल्ली विकास प्राधिकरण

## अधिसूचना

नई दिल्ली, 22 मार्च, 2016

## ( दिल्ली एकीकृत भवन निर्माण उप विधि, 2016)

# अध्याय 1

# सामान्य

**का.आ.1191(अ).**—दिल्ली विकास अधिनियम,1957 की धारा 57 की उपधारा (1) के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए एतद्द्वारा केन्द्र सरकार के पूर्व अनुमोदन से निम्नलिखित विनियम बनाता है :

क्रा.आ. 513 दिनांक 26.2.1959 की अधिसूचना इन खंडों के अंतर्गत पूर्व में अधिसूचित विनियमों जिनको भारत के राजपत्र के भाग–II खंड 3(ii) में दिनांक 7.3.1959 को प्रकाशित किया गया था जिसे दिल्ली विकास प्राधिकरण ने संकल्प संख्या 229 दिनांक 1–5–1965 द्वारा अंगीकार किया, उनको एवं भारत सरकार (दिल्ली प्रशासन) द्वारा का.आ. संख्या 104 दिनांक 23.06.1983 द्वारा दिल्ली राजपत्र असाधारण के भाग IV में प्राकशित एवं भवन निर्माण 34 विधि 1983 एवं लागू तथा उत्तरवर्ती संकल्पों तथा भवन निर्माण उपविधि 1983 के संशोधन इस दिल्ली एकीकृत भवन निर्माण उपविधि 2016 के लागू होने की तिथि से अधिक्रमित समझे जाएंगे।

## 1.0 संक्षिप्त शीर्षक, सीमा एवं प्रारंभ

इस उपविधि को **''दिल्ली एकीकृत भवन उपविधि–2016''** कहा जाएगा । ये उपविधि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, दिल्ली में लागू होगी । यह उपविधि भारत सरकार/राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार द्वारा सरकारी राजपत्र में अधिसूचना की तिथि से लागू होगी ।

## 1.1 क्षेत्राधिकार

ये एकीकृत भवन निर्माण उपविधि दिल्ली विकास प्राधिकरण और संबंधित स्थानीय निकायों के क्षेत्राधिकार में आने वाले क्षेत्रों में लागू होंगी ।

## 1.2 अनुप्रोज्यता

ये भवन निर्माण उपविधि सभी निर्माण संबंधी गतिविधियों और शहरी गाँवों/ग्रामीण गाँवों, अनधिकृत नियमित कॉलोनियों के संबंध में विशिष्ट अधिसूचनाओं के साथ पठित गतिविधियों एवं नियमित पुनर्वास कॉलोनियों (दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित अध्याय–6 के विनियमों में यथा उल्लिखित) के संबंध में विशेष क्षेत्रों पर लागू होंगे । इन उपविधियों की प्रत्येक 5 वर्ष की समाप्ति पर समीक्षा की जाएगी । दिल्ली विकास प्राधिकरण और सभी संबंधित स्थानीय निकायों में इन भवन निर्माण उपविधियों की कार्यान्वयन प्रणाली समान होगी ।

## 1.3 सूचना

1.3.1 जब तक संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो तब तक खंड 1.4 में नीचे दी गई इन उपविधियों में दी गई परिभाषाओं का अर्थ वही होगा जिसे उनके सामने शब्द में विनिर्दिष्ट किया गया है ।

1.3.2 इन उपविधियों में जिन शब्द तथा अभिव्यक्ति को परिभाषित नहीं किया गया है, उसका वही अर्थ या तात्पर्य होगा जो दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 तथा दिल्ली मुख्य योजना में हैं।

1.3.3 भवनों के विभिन्न श्रेणियों के प्रयोग, कवरेज, तल क्षेत्र अनुपात, सैट बैक, खुले स्थान, ऊंचाई, तलों की संख्या, आवासीय इकाईयो की संख्या, वाहन ठहराने के स्थानों के मानदण्ड आदि के संबंध में सभी आवश्यक मुख्य योजना/क्षेत्रीय योजना विनियमों तथा समय–समय पर इनमें किए गए संशोधन यथावश्यक परिवर्तन सहित इस खण्ड के भवन निर्माण विनियमों पर लागू होंगे। इन विनियमों में किये गये समस्त संशोधन/सुधार इन एकीकृत भवन निर्माण उपविधियों में इसके भाग के रूप में स्वमेव शामिल हो जायेंगे ।

**टिप्पणी :** इन विकास नियंत्रण विनियमों/प्रावधानों से संबंधित उद्धरण को दिल्ली मुख्य योजना में से दोहराया जाता है (अध्याय 5 और इस प्रलेख का अनुलग्नक VI)

## 1.4 परिभाषाएं

1.4.1 **अधिनियम** : दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 और अन्य स्थानीय निकायों का अधिनियम

1.4.2 **वातानुकूलनः** वायु शोधित करने की प्रक्रिया के साथ–साथ अनुकूलित स्थान की आवश्यकता पूरी करने के लिए इसके तापमान, आर्दता, स्व्च्छता तथा वितरण को एक साथ नियंत्रित किया जा सके ।

1.4.3 **परिवर्तन** : कोई संरचनात्मक परिवर्तन जैसे क्षेत्रफल या ऊँचाई में वृद्धि या किसी भवन के भाग को हटाना या संरचना में किसी प्रकार का परिवर्तन जैसे किसी दीवार, भाग स्तम्भ, बीम, कड़ी, फर्श या तल का निर्माण करना, तोड़ना या हटाना या किसी अपेक्षित प्रवेश द्वार या निकास द्वार में परिवर्तन या उसे बंद करना या किसी खड़ी हुई वस्तु/फिकस्चर या उपकरण में कोई परिवर्तन ।

1.4.4 **अनुमोदित** : दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित

1.4.5 **पहुँच मार्ग** : किसी सड़क/गली से किसी प्लॉट अथवा किसी भवन तक पहुँच मार्ग ।

1.4.6 **सहायक भवन** : एक प्लॉट पर मुख्य भवन से अलग भवन जिसमें सर्वेंट क्वार्ट्स, गैराज, भंडारघर अथवा अधिक कमरे हों अथवा भवन नक्शा संस्वीकृति प्रदाता प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा यथावर्गीकृत ।

1.4.7 **सहायक/अनुषंगी उपयोग** : परिसर के मुख्य उपयोग के अंतर्गत कोई उपयोग अथवा मुख्य/प्रमुख उपयोग से संबद्ध।

1.4.8 **सुविधा स्थल** : कचरा पेटी, जलापूर्ति, प्रस्थापन, विद्युत आपूर्ति, प्रस्थापन, सीवरेज, शोधन संयंत्र जैसी सुविधाओं तथा ले–आउट प्लान में योजना मानकों के अनुसार उपलब्ध पाई गई उपयोगिताओं, अन्य सेवाओं तथा शौचालयों।

1.4.9 **प्रांगण/परिकोष्ठ** : यह न्यूनतम दोहरी ऊँचाई वाला अंशतः/पूर्णतः संलग्न स्थान है, जो हल्की छत/आर.सी.सी. से अंशत/पूर्णतः ढका हुआ हो, और जिस पर निर्माण किया जा सके । एक भवन में, भूतल अथवा किसी अन्य स्तर पर एक से अधिक प्रांगण हो सकते हैं । भूतल कवरेज एवं एफ.ए.आर. दिल्ली मुख्य योजना के अनुसार होगा ।

1.4.10 **क्षेत्राधिकार संपन्न प्राधिकरण** : दिल्ली विकास प्राधिकरण, नई दिल्ली नगर पालिका परिषद, दक्षिणी दिल्ली नगर निगम, उत्तरी नगर निगम, पूर्वी नगर निगम, दिल्ली छावनी बोर्ड को आगे प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय कहा गया है ।

1.4.11 **स्वचालित छिड़काव प्रणाली** : उपयुक्त दूरी और ऊँचाई पर छिड़काव सिरे लगी जल पाइपों की प्रणाली तथा आग लगने पर जल स्त्राव द्वारा स्वचालित, उसे नियंत्रित तथा बुझाने के लिए डिज़ाइन किया गया हो ।

1.4.12 **स्वचालित अग्नि पहचान एवं अलार्म प्रणाली** : आग की स्वतः पहचान करने वाली अग्नि अलार्म प्रणाली, जो आग लगने पर अलार्म बजाए तथा यथा उपयुक्त अन्य कार्य करें ।

**टिप्पणीः**— प्रणाली में मैन्युअल अग्नि अलार्म कॉल पॉइंट्स भी शामिल किए जा सकते हैं ।

1.4.13 **बालकनी**—कोई समतल छज्जा, जिसको संभालने के लिए दीवार में कैन्टी—लिवर लगा हो इसमें रास्ते या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला कोई कटघरा या जंगला भी शामिल हो ।

1.4.14 **भूगृह या तहखाना**—किसी भवन की निचली मंजिल, जो भूतल से नीचे या अंशतः नीचे हो ।

1.4.15 **भवन**— कोई भी संरचना, चाहे जो कुछ भी इसका प्रयोजन हो तथा चाहे किसी भी सामग्री की बनी हो तथा इसका प्रत्येक भाग चाहे मानव वास के रूप में प्रयुक्त किया जाए या न तथा इसमें नींव, चौकी, दीवारें, फर्श, छत, चिमनी नलकारी तथा गृह निर्माण सेवा, स्थिर चबूतरा (मंच), बरामदा बालकनी, किसी भवन का मुंडेरा या समतल भाग या इसके साथ कुछ लगा या कोई दीवार जो किसी भूमि या स्थान को घेर रही हो या घेरने के लिए अभीष्ट हो तथा संकेत—पट्ट तथा आउटडोर प्रदर्शन के लिए ढांचा, स्मारक, स्मृति चिन्ह भूमिगत या भूमि के ऊपर बना स्थायी किस्म का निर्माण/टिकाऊ रचना ।

1.4.16 **भवन की ऊँचाईः**

क. समतल छतों की स्थिति से उर्ध्वाकार दूरी, प्रवेश स्तर के स्थान पर विचार किए बिना, मशीन रूम को छोड़कर, उच्चतम समीपस्थ सड़क स्तर/भूमि स्तर को संरचनात्मक स्लैब के शिखर तक मापी जाएगी ।

ख. ढलवां छतों की स्थिति में जहाँ बहरली दीवार का बाहरला तल ढलवां छत के परिसज्जित तल के साथ मिला हो, उस बिन्दु तक और जिस मामले में गृह शिखर सड़क के सामने हो, उस मामले में छज्जे का तल तथा शिखर के बीच का मध्य बिन्दु

ग. खंड संख्या 7.19 में वर्णित सजावट के अलावा किसी अन्य कार्य के उद्देश्य को न करने वाली वास्तु शिल्पीय विषयक विशेषताएं ऊंचाई के प्रयोजनार्थ शामिल नहीं किया जाएगा।

ग. यदि भवन का किसी गली में स्पर्शन नहीं होता है, तो ऊंचाई तल के समीपवर्ती भवन के तत्काल समीपवर्ती भूमि के स्तर से औसत स्तर से मापी जायेगी ।

1.4.17 **भवन—सीमाः**— वह सीमा जिस सीमा तक किसी गली या किसी गली के बढ़ाव का किसी भावी गली के साथ लगी भवन की प्लिंथ विधिवत् बढ़ायी जा सकती है । इसमें दिल्ली मुख्य योजना में निर्धारित या किसी योजना या नक्शे में या इन उपविधियों में विशेष रूप से उल्लिखित सीमाएं शामिल हैं।

1.4.18 **निर्मित क्षेत्र** : कैंटीलिवर युक्त भाग, मेजेनाइन तल, यदि कोई हो, के साथ सभी तलों पर किसी भवन द्वारा कवर किया गया क्षेत्र किन्तु इन विनियमों के अंतर्गत विशिष्ट

रूप से अलग क्षेत्र वाला सभी तलों को छोड़कर केबिन गार्ड हट भार–सहन करने वाले भाग/भागों से निर्मित कमरा, जिसकी कम से कम 2.0 मीटर चौड़ाई हो किन्तु इस उपविधि में निर्धारित प्रकाश तथा वायुसंचार के मानक पूरा करते हों अथवा प्राधिकारी/प्राधिकरण की संतुष्ट हो उसमें प्रकाश तथा वायुसंचार की व्यवस्था हो।

1.4.20 **तिरपाल** : प्रवेश पर केंटीलिवचर युक्त प्रक्षेषण।

1.4.21 **छज्जाः**– कोई ढाल युक्त निर्माण या समतल झुकाव ।

1.4.22 **चिमनीः** ऐसा निर्माण जिसे किसी धूम–पथ को किसी ताप उत्पादक उपकरण में दाह से उत्पन्न उत्पादों को खुली हवा में ले जाने के प्रयोजनके लिये बनाया गया हो । चिमनी में चिमनी स्टैक तथा धूमनाल भी शामिल है।

1.4.23 **दहनीय सामग्रीः** प्रचलित व्यवस्था के अनुसार दहनीयता की जांच की जाएं तब यदि कोई सामग्री जलती है या आग में ताप की वृद्धि करती है।

1.4.24 **परिवर्तनः** किसी एक अधिभोग से दूसरे अधिभोग में परिवर्तन या भवन संरचना या इसके भाग में परिवर्तन, जिसके परिणामस्वरूप स्थान या प्रयोग में परिवर्तन जिसके लिए अतिरिक्त अधिभोग प्रमाण–पत्र की आवश्यकता हो।

1.4.25 ऊपर से खुला कोई स्थान जो पूर्णतया या अंशतः भवनों द्वारा घिरा हो जो किसी भवन के अंडर या समीपस्थ भवन के भूतल या अन्य तल पर हो।

1.4.26 **पट दीवारः** पट दीवार भवन की ऊर्जा दक्षता में सुधार के लिए संरचनात्मक परत अथवा किसी अन्य ऊर्जा दक्ष सामग्री के रूप में पट दीवार प्रणाली जो मुख्य भवन की संरचनात्मक प्रणाली का भाग नहीं हो ।

1.4.27 **कवर्ड क्षेत्रफलः** कवर्ड क्षेत्रफल भवन द्वारा कवर किया हुआ कुरसी क्षेत्र के ठीक ऊपर ढका हुआ भूमि क्षेत्र, किंतु जिसमें खंड 7.17 में परिभाषित स्थान शामिल न हो ।

1.4.28 **सीलन रोधी रद्दाः**– सीलन या नमी के प्रभाव को रोकने के लिए उपलब्ध किसी उपयुक्त जलरोधक सामग्री का कोई रद्दा ।

1.4.29 **अलग भवनः**– जिस भवन की दीवारें तथा छतें किसी दूसरे भवन से स्वतंत्र हों तथा समस्त विनिर्दिष्ट दिशाओं में खुले स्थान हों ।

1.4.30 **नालाः**– किसी भवन, या कुछ भवनों या उसी प्रांगण में स्थित भवनों के साथ लगे आंगन की जल नाल के लिए प्रयुक्त पाइपों की लाइन जिसमें सारा साज सामान तथा उपकरण जैसे मैनहोल, निरीक्षण चैम्बर्स, नलाकार पाइप, नाली गन्ध रौध, फर्श नलाकार पाइप ।

1.4.31 **जलनिकासः**– इस प्रयोजन के लिए निर्मित किसी प्रणाली द्वारा किसी भी प्रकार के तरल का निकास ।

1.4.32 **आवासी इकाई/घर** :– रहने, खाना पकाने (अधिकतम एक रसोईघर) तथा स्वच्छता आवश्यकता की अलग सुविधाओं के साथा स्वतंत्र आवासीय इकाई ।

1.4.33 **संलग्न सीढ़ियांः**— अग्नि रोधी दीवारों से शेष भवनों को अलग करने वाली सीढ़ियां ।

1.4.34 **प्रवेश** :— किसी भवन अथवा स्थल में प्रवेश के लिए उपयोग होने वाला दरवाजा अथवा रास्ता ।

1.4.35 **विद्यमान भवन या इसका उपयोगः**— इस उपविधि के लागू होने से पूर्व विद्यमान कोई भवन संरचना या इसके प्रयोग जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा मन्जूर/अनुमोदित/विनियमित हो ।

1.4.36 **निकास मार्गः**— किसी भवन, मंजिलों या तल क्षेत्र से किसी गली के अन्य खुले सुरक्षित स्थान में पहुंचने के लिए कोई रास्ता या निकास द्वार या साधन ।

क. **उर्ध्वाकार निकास** : उर्ध्वाकार विकास सीढ़ियों, फायर टावरों रैम्पों और अग्नि बचाव मार्ग सहित वह निकास मार्ग होता है जो दो या उससे अधिक तलों के बीच आरोहण (चढ़ने) अथवा अवरोहण (उतरने) के लिए उपयोग किया जाता है ।

(ख) **क्षैतिज निकास** : क्षैतिज निकास एक सुरक्षित खुला रास्ता होता है, जो अग्निरोधी दीवार से निकलता हो अथवा चारों ओर से लगता हो और आस–पास दो भवनों को जोड़ता हो ।

1.4.37 **बाहरी निकास मार्ग** : बाहरी निकास मार्ग किसी भवन से किसी सार्वजनिक मार्ग, सार्वजनिक मार्ग की ओर को जाने वाला खुला क्षेत्र या किसी सार्वजनिक मार्ग को जाने वाला संलग्न अग्निरोधी मार्ग होता है ।

1.4.38 **स्वचालित सीढ़ियाँ (एस्केलेटर)** : यात्रियों अथवा सामान के चढ़ाने अथवा उतरने के लिए उपयोग की जाने वाली विद्युत चलित लगी सीढ़ियों से है।

1.4.39 **बाहरी दीवार** :— किसी भवन की बाहरी दीवार वह दीवार है जो साझे की दीवार न हो हालांकि किसी दूसरे भवन की किसी दीवार के साथ लगी हो तथा इसका आशय किसी भवन के अन्दर के खुले स्थान के साथ लगी दीवार से भी है।

1.4.40 **अग्निशमन लिफ्ट** :— आग लगने की स्थिति में अग्नि शमन सेवा कर्मचारियों के उपयोग के लिए विशेष रूप से तैयार की गयी लिफ्टों में से कोई एक लिफ्ट।

1.4.41 **अग्नि द्वार (फायर डोर)** :— अग्नि से बचने के लिए खोलने के लिए निर्धारित एक अग्निरोधी दरवाजा।

1.4.42 **अग्नि रोधी सामग्री** :— ऐसी निर्माण सामग्री और तत्व, जो आग लगने की स्थिति में आग को फैलने से रोकने की क्षमता रखते हों ।

1.4.43 **अग्नि–रोधी** :— वह समय जब आग लगने की में ताप और लोड और/अथवा विरोध की स्थिति में किसी भवन की आग से सुरक्षा कर सके। संरचना का अग्नि रोधी परीक्षण प्रचलित व्यवस्था के अनुसार किया जाएगा।

1.4.44 **अग्नि से पृथक भवनः**—स्थल पर अन्य भवन अथवा अन्य स्थल से अथवा किसी गली के सामने से अथवा अन्य सार्वजनिक स्थल से भवन तक मीटरों में मापी गई दूरी ।

1.4.45 **अग्नि सेवा(फायर सर्विस) इनलेटः**— दिल्ली अग्नि शमन सेवा की अनुशंसा की अनुपालना में अग्नि शमन सेवा पम्पों द्वारा लगे हुए अग्नि बचाव उपकरणों के माध्यम से पानी चढ़ाने के लिए भवन के बेस में एक कनेवशन दिया हो।

1.4.46 **फायर टावरः**— एक ऐसा टावर, जिसमें सीढ़ी हो, जिस पर केवल पोढ़ियों द्वारा अलग—अलग मंजिलों पर पहुंचा जा सकता है । ये पोढ़ियाँ तल क्षेत्रों को अग्नि—रोधक दरवाजों द्वारा तल क्षेत्रों तथा सीढ़ियों को अलग करती हो और बाहर की ओर खुलती हैं।

1.4.47 **तल (फ्लोर)**:— किसी मंजिल का निचला तल जिस पर कोई व्यक्ति सामान्य किसी भवन में घूम सकता हो । जब तक अन्यथा विशेष रूप से उल्लिखित न हो, तल का सामान्यतः अर्थ तल होगा किन्तु कोई मेजानिन तल नहीं होगा।

**नोटः**— तल या मंजिल की क्रम संख्या निर्धारित प्रवेश से निर्धारित की जाएगी । भूतल स्तर पर हो या उससे बिल्कुल ऊपर हो, किसी सड़क/गली से भवन में सीधे प्रवेश होने वाले तल को भूतल अर्थात् ग्राउन्ड फ्लोर कहा जाएगा। ग्राउन्ड फ्लोर के ऊपर के तलों को एक क्रम के रूप में प्रथम मंजिल, द्वितीय मंजिल आदि संख्याएं दी जाएंगी और आगे भी इसी प्रकार संख्या में वृद्धि होगी।

1.4.48 **तल क्षेत्रफल अनुपातः**— समस्त तलों के कुल छतदार क्षेत्रफल (चौकी क्षेत्रफल) को 100 से गुणा करके भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देकर प्राप्त भागफल

$$\text{तल क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{समस्त तलों का कवर्ड क्षेत्रफल} \times 100}{\text{भूखण्ड का क्षेत्रफल}}$$

1.4.49 **धरातलः**— किसी विशाल क्षेत्र के ऊपर के भार को विभाजित करने के प्रयोजन से किसी दीवार या कॉलम के आधार के नीचे ईंट की चिनाई का काम, चिनाई या कंक्रीट से निर्मित नींव एकक ।

1.4.50 **नींवः**— निर्माण का वह भाग जिसका भूमि के साथ सीधा सम्पर्क हो और जो भार को भूमि पर स्थानांतरित करते हो ।

1.4.51 **फव्वारा (फाउटेंन)** :— संरचनात्मक रूप में या उसके बिना कृत्रिम रूप से बना गया जेट या पानी का झरना ।

1.4.52 **गैलरीः**— किसी सभागार या हॉल की दीवार से बना बीच का फर्श या चबूतरा जो अधिक तल क्षेत्र बैठने का अधिक स्थान आदि उपलब्ध कराता है।

1.4.53 **निजी गैरेजः**— निजी/अपनी गाड़ियों या अन्य वाहनों को रखने के लिए तैयार या प्रयोग किया गया कोई भवन या आउट हाऊस।

1.4.54 **सार्वजनिक गैरेजः**— किसी निजी गैरेज के अलावा तैयार किया गया कोई भवन या इसका भाग जिसको लाभ के लिये चलाया जाता हो, मोटर से चलने वाले वाहनों या

अन्य चलाए जाने वाले वाहनों की मरम्मत, सर्विस करने, किराये पर देने, बेचने या जिसका मोटर से अथवा अन्य तरीके से चलने वाले वाहन रखने के लिए उपयोग किया जाता है ।

1.4.55 **बुर्ज (गज़ेबो)** :– बगीचे की दीवार से पृथक अथवा संलग्न, छत सहित, बगीचे का छायादार विश्राम स्थल जिससे बगीचा सुंदर लगे जो प्रायः खुला हो । सार्वजनिक पार्कों में कुछ गज़ेबो इतने बड़े हैं कि जिन्हें बैंडस्टैण्ड अथवा वर्षा से आश्रय स्थल के रूप में उपयोग किया जा सके ।

1.4.56 **शिकायत निवारण समिति** :– शिकायत/परेशानी/अपील सुनने और उनके समयबद्ध उचित निपटान करने के लिए एक समिति ।

1.4.57 **भूतल कवरेज** :– भू–स्वर से मापे गए संरचनात्मक दीवार/ कॉलम/स्लैब, जिसमें एफ.ए.आर. से मुक्त अनुमत छज्जा/ बालकॉनी/कैनोपी/पोर्च/वॉयड/शाफ्ट शामिल नहीं है और 150 मि.मि. तक की परत/दीवार के तल बाहरी तल के अंदर भवन के भाग को भूतल कवरेज माना जाएगा ।

1.4.58 **रहने लायक (वासयोग्य) कमरा** : एक या उससे अधिक व्यक्तियों द्वारा अध्ययन, रहने, सोने, खाने और रसोईघर के रूप में उपयोग के लिए अथवा डिजाइन किया हुआ एक कमरा । यदि इस कमरे का उपयोग लिविंग रुप में किया जाता है लेकिन इसमें स्नानघर, शौचालय, लांड्री सेवा और रसोई भण्डार, कॉरिडोर, तहखाना (तल कक्ष), अटारी और वह स्थान जिनका निरंतर अथवा विस्तारित अवधि के दौरान उपयोग किया जाता है, शामिल नहीं है ।

1.4.59 **हैलीपेड** :– वह निर्मित क्षेत्र जिसे हेलीकोप्टर के उड़ान भरने और उतरने के लिए निर्दिष्ट किया गया है और इसी उद्देश्य के लिए इसका उपयोग किया जाता है ।

1.4.60 **गगन चुंबी इमारत** :– कोई भी ऐसी इमारत जिसकी ऊँचाई 15 मीटर और उससे अधिक है । उसे गगन–चुंबी इमारत माना जाएगा ।

1.4.61 **झाम्प** :– एक नीचे की ओर, क्षैतिज अथवा स्लोपिंग छज्जा जो सूर्य की रोशनी और वर्षा से बचाव करने के लिए बॉलकनी, कैनोपी, आंगन, रास्ते इत्यादि जैसे किसी क्षैतिज छज्जे के नीचे लटका हो।

1.4.62 **जोत** :– निकासी उद्देश्य के लिए स्थायी रूप से खुली छोड़ी गयी भूमि की पट्टी, जिसका उपयोग पहुँच मार्ग के लिए नहीं किया जाएगा और न ही यह कोई गली है अथवा सैटबेक के भाग के रूप में शामिल होगी।

1.4.63 **कियोस्क'**– समाचार पत्र, पत्रिकाएं, नक्शे, मिष्ठान, चाय, कॉफी इत्यादि जैसी छोटी उपभोग्य पदार्थों की बिक्री के संचालन के लिए एक बूथ।

1.4.64 **लैज अथवा टांड** :– किसी कमरे के अंदर बाहर निकली कोई पट्टी, जो उर्ध्वाधर सहारे के अलावा किसी भी विधि से आश्रित हो परन्तु 0.75 मीटर से अधिक चौड़ी पट्टी न हो और वह तल स्तर से न्यूनतम 2.2 मीटर ऊँची होगी।

1.4.65 **लिफ्टः**— एक ऐसा उपकरण जिसे निर्देशित कार प्लेटफार्म द्वारा दो या उससे अधिक स्तरों के बीच उर्ध्वाधर अथवा पर्याप्त रूप उर्ध्वाधर दिशा में व्यक्तियों, सामग्रियों अथवा वाहनों को लाने ले जाने के लिए डिजाइन किया गया है।

1.4.66 **लिफ्ट मशीन** :— लिफ्ट उपकरण के हिस्से (पार्ट) के रूप में मोटर/मोटरें और कंट्रोल गियर के साथ रिडक्शन गियर (यदि कोई हो), ब्रेक और वाइंडिंग ड्रम अथवा घिरनी, जिसके द्वारा लिफ्ट कार को ऊपर और नीचे किया जाता है।

1.4.67 **लिफ्ट कुंआ (वैल)** : संलग्नक के साथ लगा एक निर्बाध स्थान जिसे लिफ्ट कार/रों और किसी काउंटर भार जिसमें लिफ्ट पिट और टॉप क्लीयरेंस के लिए स्थान शामिल है, की उर्ध्वाधर आवाजाही के लिए लगाया गया हो।

1.4.68 **अटारी (लॉफ्ट)** :— किसी कमरे, मार्ग, फर्श और छत के बीच अथवा कहीं भी स्लैब डालकर, बनाया गया एक बीच का स्थल केवल भंडारण के उद्देश्य के लिए बनाया गया हो जिसकी अधिकतम ऊँचाई 1.5 मी0 हो ।

1.4.69 **मम्टी या स्पेयर कवरः**— मौसम से बचाव करने के प्रयोजनार्थ केवल सीढ़ियों को ढकने के लिये बना कोई ढांचा तथा किसी सीढी और इसकी चौकी को ढकने वाली छत और जिसका उपयोग मनुष्यों द्वारा रहने के लिए न किया जाता हो।

1.4.70 **चिनाईः**— मसाले (गारे) के साथ चिनाई की इकाईयों (ईंट, पत्थरों) को भलीभांति जोड़ना ।

**1.4.71 चिनाई एककः**— कोई भी एकक, जिसका धारक तल के समानान्तर प्रत्येक समतल में कुल क्रास सेक्शनल क्षेत्र मापे गए इसके कुल क्रास सेक्शनल क्षेत्र का 75 प्रतिशत या अधिक है। यह मिट्टी, ईंट, पत्थर, कंक्रीट, ब्लाक या रेत, चूना, ईंट हो सकती है।

1.4.72 **मुख्य योजनाः**— दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 और समय–समय पर इसमें किये गये संशोधनों के अंतर्गत केन्द्रीय सरकार द्वारा अनुमोदित दिल्ली मुख्य योजना।

1.4.73 **मेजनीन तलः**— भूतल के ऊपर दो तल स्तरों के बीच मध्यवर्ती फर्श और कम से कम इसकी एक दिशा निचले स्थान/तल का अभिन्न अंग हो।

1.4.74 **अदहनीय** :— एक ऐसी सामग्री जो किसी आग में ताप की वृद्धि नहीं करती है, जो प्रचलित व्यवस्था के अनुसार उसकी दहनीयता की जांच के समय न जलती हो और नहीं आग में ताप को बढ़ाती हो।

1.4.75 **अधिभोग अथवा उपयोग वर्गः**— प्रधान अधिभोग के अनुसार किसी भवन के वर्गीकरण के प्रयोजन के लिये किसी भवन या किसी भवन के किसी भाग को जिस मुख्य अधिभोग के लिये उपयोग किया गया हो या उपयोग किये जाने का विचार है। किसी अधिभोग में वे सहायक अधिभोग भी शामिल समझे जायेंगे जो आश्रित हैं।

अधिभोग वर्गीकरण का अभिप्राय निम्न होगा जब तक अन्यथा मुख्य योजना में उल्लेख न हों ।

(क) **आवासीय भवनः**— इसमें ऐसा भवन शामिल हैं, जिसमें सामान्य आवासीय प्रयोजन के लिये सोने का स्थान, खाना बनाने या खाना खाने या दोनों सुविधाओं के साथ या बिना उपलब्ध हो । इसमें एक या दो या बहुपरिवार के आवास, निवास या कमरे के घर या शयनशाला या कक्ष ग्रह तथा फ्लैट तथा होटल होगें ।

(ख) **शैक्षिक भवनः**— इसमें कोई भी ऐसा भवन होगा, जिसको विद्यालय, महाविद्यालय या दिवस देखभाल (डे–केयर) प्रयोजनार्थ 8 घंटे प्रति सप्ताह से अधिक के लिए प्रयोग किया जाए इसमें अनुदेश, शिक्षा या मनोरंजन का समय भी शामिल होगें है।

(ग) **संस्थागत भवनः**— इसमें कोई भी ऐसा भवन या, इसका कोई भाग, जिसको शारीरिक या मानसिक रोगग्रस्तता, रोग या र्दोबल्य से पीड़ित व्यक्तियों की चिकित्सा या अन्य उपचार या देखभाल स्वास्थ्य लाभ प्राप्त करने वाले या वृद्ध व्यक्तियों की देखभाल और जिन मामलों में संवासियों की स्वतंत्रता पर प्रतिबंध हो, उन मामलों में दण्डनीय या सुधारात्मक निरोध के प्रयोजनों के लिये उपयोग में लाया जाए । संस्थागत भवनों में अधिभोगियों के लिए सामान्यतः सोने का स्थान उपलब्ध होता है । इसमें अस्पताल, आरोग्य आश्रम, अभिरक्षण संस्थाएं, दण्ड संस्थाएं, जैसे जेल, कारागार, मानसिक रोग, चिकित्सालय, सुधारगृह आते हैं ।

**(घ) सभा भवनः**— इसमें कोई भी भवन या इसका कोई भाग, जहां लोगों का समूह मनोविनोद, मनोरंजन, सामाजिक, धार्मिक, नागरिक देश भक्ति, यात्रा तथा ऐसे प्रयोजनों के लिए एकत्र या इकट्ठे होते हैं उदाहरणत रंगमंच, चलचित्र गृह, सभागृह, दर्शक कक्ष, प्रदर्शनी गृह, संग्रहालय, स्केटिंग रिंग, व्यायामशाला, रेस्तरां, पूजा–स्थल, नृत्यशाला, यात्री स्टेशन तथा हवाई अड्डों, पत्तन तथा अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवा, मनोरंजनात्मक घाट तथा स्टेडियम।

(ड.) **व्यापारिक भवनः**— इसमें कोई भी भवन या किसी भवन का भाग, जिसको व्यापार करने के लिये, हिसाब–किताब रखने के लिये तथा इस प्रकार के प्रयोजनों के अभिलेख रखने के लिये इस्तेमाल किया जाता है । चिकित्सक सेवा सुविधाएं नाई की दुकान, नगर भवन, टाउन हाल, न्यायालय, पुस्तकालय इसी वर्ग में आते हैं । जहां तक हो सार्वजनिक व्यापार के सौदे और पुस्तकों तथा अभिलेख का रखरखाव उनका प्रमुख काम है ।

(च) **वाणिज्य भवनः**— इनमें ऐसा कोई भी भवन या इसका कोई भाग, जिसको थोक या खुदरा वस्तुओं के प्रदर्शन तथा बिक्री के लिये दुकानों, भण्डारों, मंडी के रूप में उपयोग किया जाए । इस वर्ग में कार्यालय, भण्डार तथा माल की बिक्री से संबंधित वह सेवा सुविधाएं आती हैं, जो उस भवन में स्थित हैं, भी शामिल होंगे।

(छ) **औद्योगिक भवनः**— इसमें कोई भी भवन या किसी भवन या रचना का भाग, जिसके सभी प्रकार के उत्पाद या सामग्री तथा सम्पत्तियां तैयार संग्रहीत या प्रसंस्कृत की जाती हैं जैसे तेलसोधक, गैस संयंत्र, मिलें, डैयरियां, फैक्टरी आदि शामिल होंगे।

**(ज) भण्डारण भवनः**— इसमें ऐसा कोई भी भवन या किसी भवन का भाग मुख्यतः वस्तुओं, पदार्थों या माल के भण्डारण या सुरक्षा प्रदान करने आते हैं, जैसे भण्डागार, शीतागार, गैरेज, हैंगर ट्रक टर्मिनल अनाज भंडार, धान्यागार तथा अस्तबल ।

(झ) **खतरनाक भवनः**— इसमें ऐसा कोई भी भवन या किसी भवन का भाग, जिसको उन अत्याधिक ज्वलनशील या विस्फोटक सामग्री या उत्पादों के भण्डारण रखने, निर्माण या संसाधित करने के लिये प्रयुक्त किया जाता है, जो बहुत तेजी से जल सकते हैं तथा या जो भण्डारण रखने, निर्माण या संसाधित करने के लिये उस विषैले धूम या विस्फोटकों का उत्पादन करते हैं, जिसमें संक्षारक, विषैले, हानिकारक क्षार, अम्ल या अन्य तरल या आग लगाने वाली ज्वाला, धूम, विस्फोट पैदा करने वाले रसायन, धूल का मिश्रण या जिसके परिणामस्वरूप पदार्थ का विभाजन छोटे—छोटे कणों में होता है और जो अपने आप आग पकड़ लेते हैं, शामिल होंगे।

1.4.76 **यांत्रिक वायु संचार** :— ऐसी यात्रिक (मशीनी) प्रणाली/प्रणालियाँ अथवा उपकरण जिनका उपयोग वायु संचार अथवा प्रदूषित वायु को शुद्ध वाायु में बदलने के लिए किया जाता हो।

1.4.77 **खुले स्थानः**— कोई स्थान, जो स्थल का अभिन्न हिस्सा और ऊपर की तरफ की तरफ खुला हो ।

1.4.78 **स्वामीः**— कोई व्यक्ति, व्यक्ति समूह, कोई कम्पनी, न्याय, संस्थान, पंजीकृत निकाय, राज्य या केन्द्र सरकार तथा इसके संबंधित अधीनस्थ विभाग, उपक्रम और और ऐसे जिनके नाम पर सम्पत्ति राजस्व अभिलेख/सरकारी अभिलेख/किसी अन्य कानूनी दस्तावेज जो प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय की संतुष्टि हो, मे दर्ज हो।

1.4.79 **मुंडेरः**— किसी छत या किसी तल के किनारे बनी छोटी दीवार या कोई जंगला ये कम ऊंचे भवनों के लिए अधिकतम 1.5 मी. अथवा गगनचुंबी भवनों के लिए अधिकतम 1.8 मी. ऊंचा हो ।

1.4.80 **वाहन ठहराने (पार्किंग) का स्थानः**— साथ लगा या न साथ लगा या ढका या खुला कोई क्षेत्र, जिसका आकार वाहन ठहराने के लिये पर्याप्त हो तथा कोई सवारी मार्ग वाहन ठहराने के स्थान को किसी गली या वीथि के साथ जोड़ता हो और वाहनों के प्रवेश तथा निकास की अनुमति हो ।

1.4.81 **विभाजनः**— एक मंजिल या मंजिल के भाग में कोई भार न सहन करने वाली अंदर की ऊंची दीवार ।

1.4.82 **साझे की दीवारः**— इसमें निम्नलिखित आती हैंः—

(क) किसी भवन के भाग करने वाली दीवार और अलग—अलग स्वामियों से संबंधित या अनेक व्यक्तियों द्वारा कब्जे या कब्जे करने के लिये निर्मित ठीक किये गये भवनों को समीपस्थ भवनों से अलग करने के लिये प्रयोग की जा रही या प्रयोग किये जाने के लिए निर्मित की जा रही ऐसी दीवार की ऊंचाई या लम्बाई का कुल भाग ।

(ख) किसी भवन के भाग के रूप में खड़ी दीवार और जो इस प्रकार की दीवार की लम्बाई के किसी भाग में स्थित हो एवं जो विभिन्न स्वामियों के भू—तलों की नींव के प्रक्षेपण से अधिक स्थान घेरती हो ।

1.4.83 **रसाई भंडार** :— एक ऐसा कमरा जहाँ खाद्य पदार्थ, व्यन्जन अथवा कपड़े रखे जाते हों और रसोईघर की सहायक क्षमता में उपयोग किया जाता हो।

1.4.84 **मंडप** :– एक धुरी अथवा स्तंभो का रास्ता जो जाली की छत को सहारा दे रहा हो जिस पर चढ़ने वाले पौधे बढ़ने के लिए लगाए हों ।

1.4.85 **पीठिका (मंच)** :– एक स्तंभ अथवा बुत के लिए एक वास्तुकलात्मक सहारा अथवा आधार

1.4.86 **अनुमति (परमिट)** :– उपविधि द्वारा विनियमित काम को करने के लिए प्राधिकरण /संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा लिखित रूप में अनुमति अथवा अनुज्ञप्ति ।

1.4.87 **कुरसी** :– भूमि के एकदम ऊपर आस पास की भूमि का तल तथा फर्श के तल के बीच किसी ढाँचे का भाग ।

1.4.88 **कुरसी क्षेत्रफल** :– तहखाने के या किसी मंजिल के फर्श पर निर्मित कवर्ड क्षेत्र का माप ।

1.4.89 **प्लॉट/स्थल** :– निश्चित चार दीवारी द्वारा घिरा हुआ और भवन स्थल के रूप मं प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा अनुमोदित ले आउट प्लान के भाग के रूप में अथवा विशेष क्षेत्रों/अनधिकृत नियमित कॉलोनी/गाँव आबादी/लाल डोरा/विस्तारित लाल डोरा/पुनर्वास कालोनी और स्लम एवं जे.जे.क्लस्टर/पुनर्वास कॉलोनी मंत्रालय द्वारा अनुमोदित एक भूखंड या भूमि का टुकड़ा ।

1.4.90 **मंच (पोडियम)** :– एक उठा हुआ मंच जो किसी एक/बहुस्तरीय पार्किंग के सबसे ऊपर की मंजिल पर बना हो जिसे भू–दृश्यांकन, पौध रोपण, टॉट टॉट, तरण–ताल, डेक, सभा स्थल, आवागमन, बिल्डिंग टॉवर इत्यादि के लिए उपयोग किया जा सके ।

1.4.91 **ड्योढ़ी** :– किसी भवन में पथिकों या वाहन के पहुँचने के लिए खंभों या अन्यथा पर टिका छतदार (कवर्ड) तल ।

1.4.92 **मण्डपः**– स्तंभों के सहारे छत के साथ एक डयोढ़ी अथवा वॉकवे, जो प्रायः भवन के प्रवेश द्वार की ओर जाता हो ।

1.4.93 **पूर्व–संहिता भवन निर्माण अनुमतिः**– इस भवन निर्माण उपविधि के लागू होने से पहले स्वीकृत भवन निर्माण अनुमति की वैधता ।

1.4.94 **रैम्पः**– प्रवेश द्वार अथवा भवन के तलों के बीच स्थित दो विभिन्न स्तरों को जोड़ने वाला एक ढलावदार तल

1.4.95 **आश्रय स्थल** :– भवन में एक ऐसा स्थान, जिसे आग लगने अथवा अन्य आपातकाल की स्थिति, जब निकास सुरक्षित और संभव न हो, उस दौरान अधिभोगियों को ठहरने के लिए डिजाइन किया गया हो ।

1.4.96 **सड़क/गलीः**– कोई राजमार्ग, गली, लेन, पथ, वीथि, सोपान मार्ग, गलियारा मार्ग, वाहन मार्ग, पगडंडी, चौक, स्थल या सेतु चाहे वह सार्वजनिक रास्ता हो या न हो जिस पर जनता को बिना रोक टोक के कुछ विनिर्दिष्ट निश्चित अवधि तक जाने या पहुँचने का अधिकार हो, पहुँच हो, जनता गुजरे तथा पहुँचे, चाहे वह किसी योजना में विद्यमान है या प्रस्तावित हो और इसमे सारे बांध, राजमार्ग, नाली, बरसाती नाले, पुलिया पटरी, यातायात चक्कर, सड़क के किनारे वृक्ष तथा बाढ़ तटस्थ बांध (पुश्ता दीवार) बाढ़ गली के बीच बैरियर तथा जंगले भी शामिल हैं।

1.4.97 **सड़क/गली का स्तर अथवा ग्रेड** :– जिस गली पर कोई भू–खण्ड पड़ता हो, उस गली की मध्य रेखा को या सरकारी तौर पर निश्चित ऊँचाई का ग्रेड और यदि सरकारी तौर पर कोई भी ग्रेड स्थापित नहीं है, तो गली का उसके मध्य बिन्दु से विद्यमान ग्रेड ।

1.4.98 **सड़क/गली सीमा** :– किसी गली की दिशा सीमा परिभाषित करने वाली लाइन।

1.4.99 **कमरे की ऊँचाई** :– तैयार फर्श की सतह से तैयार छत तक की लम्बाई ।

1.4.100 **पंक्तिबद्ध आवासः**– मकानों की ऐसी पंक्ति जिसमें केवल आगे, पीछे और अन्दर खुले स्थान हों ।

1.4.101 **केवल एक ओर मिला हुआ भवनः**– एक ऐसा भवन जिसकी तीन दिशाओं में खुले स्थान हों ।

1.4.102 **सर्विस रोडः**– एक सड़क/गली जिसे किसी भूखंड के पीछे अथवा साइड में सेवा उद्देश्यों के लिए बनाया गया हो ।

1.4.103 **सेट बैक क्षेत्रः**– प्लॉट की सीमा और सेट बैक रेखा के बीच का क्षेत्र जिसका उपयोग दिल्ली मुख्य योजना के प्रावधानों के अनु सार परिभाषित है ।

1.4.104 **सेट बैक रेखाः**– भूखण्ड की सीमा रेखाओं या किसी सड़क की मध्य रेखा के सामान्यतः समानान्तर कोई रेखा और प्रत्येक मामले में प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अथवा मुख्य/क्षेत्रीय योजना की अनुशंसा के अनुसार, प्राधिकरण की अनुमति के बिना भू–खंड की सीमाओं से आगे कुछ भी निर्माण नही किया जा सकता है ।

1.4.105 **कोने का स्थान** :– दो या उससे अधिक गलियों के चौराहे पर उसके अग्रभाग और संधि स्थान (जंक्शन) पर एक स्थान

1.4.106 **बीच की औसत दूरी** :– स्थान के अग्र तथा पार्श्वभाग की सीमा रेखाओं के बीच औसत समतल दूरी ।

1.4.107 **दो ओर खुला स्थान** :– कोने के किसी भूखंड को छोड़कर कोई ऐसा स्थान जिसका अग्रभाग दो गलियों में हो ।

1.4.108 **अंदर का या टैण्डम स्थानः**– कोई स्थान जिसमें किसी गली के किसी रास्ते द्वारा पहुँचा जाए चाहे यह रास्ता स्थान का भाग हो या नहीं ।

1.4.109 **निचली सतह (तला) (सॉफिट)** :– शहतीर (बीम), दिल्लेदार छत पटिया (कोफर स्लैब) अथवा सीधी पटिया (फ्लैट स्लेबें) इस प्रकार की संरचना अंगों का न्यूनतम आंतरिक हिस्सा ।

1.4.110 **स्टेक पार्किंग** : कार पार्किंग के लिए ऐसा स्थान जिसमें ऊँचे स्थान में कारों की हाइड्रोलिक लिफ्ट/प्लेट फार्म से एक स्थान से दूसरे स्थान पर खड़ा किया जा सकता है ।

1.4.111 **स्टिल्ट** :– स्टिल्ट और स्टिल्ट फ्लोर से अभिप्राय भूतल से ऊपर भवर के गैर आवासीय हिस्से से है जिसमें कार, स्कूटर, साइकिल पार्किंग और भूदृश्यांकन के उद्देश्य हेतु कम से कम दोनों तरफ से खुली दिशाओं के साथ पूरी संरचना (ढांचा) को सहारा देने वाले संरचनात्मक स्तम्भ शामिल है 7.15.1 देखें

1.4.112 **भण्डारण** :– एक ऐसा स्थान जहाँ किसी भी प्रकार अथवा प्रकृति की वस्तुओं का भण्डारण किया जाता है ।

1.4.113 **भण्डारण कक्ष (स्टोर रूम):** संग्रहण करने के स्थान के रूप में उपयोग किया जाने वाला एक कमरा ।

1.4.114 **मंजिलः**– भवन का वह भाग जिसमें किसी फर्श के तल के बीच और अगले उससे ऊपर के फर्श का तल शामिल है अथवा यदि उसके ऊपर कोई तल नहीं है तब कोई फर्श और उसके ऊपर की अगली छत के बीच का स्थान ।

1.4.115 **स्काई वॉकः**– एक ऐसा एलीवेटेड रोड जो प्रायः दो भवनों के बीच संलग्न वॉक वे हो।

1.4.116 **खुली छत(टैरेस)** :– किसी भवन अथवा भवन के किसी भाग की ऐसी छत जो खुले आकाश की ओर हो और जिसमें मुंडेर हो लेकिन प्रास (वेंटीलीवर) ढाचा न हो ।

1.4.117 **मिलानाः**– सड़क, गली, खुले स्थान, पार्क, भवन इत्यादि को एक स्थिति में पास पास रखना ।

1.4.118 **निर्माण करना** :– **भवन निर्माण का अभिप्रायः** किसी स्थल पर एक नये भवन का निर्माण करना चाहे उस स्थल पर पहले निर्माण हो या नहीं, किसी ऐसे भवन का निर्माण करना जिसके कुरसी स्तर से ऊपर के भाग को ढहा दिया गया है, जल गया अथवा नष्ट हो गया है, और एक अधिभोग से दूसरे में परिवर्तन किया गया हो ।

1.4.119 **निचला आंगनः**– प्लॉट के अंदर एक ऐसा खुला निचला स्थान जिसमें दमकल की गाड़ी की निर्बाध आवाजाही के साथ सेटबैक प्रतिबंध की शर्त पर प्राकृतिक रोशनी और वायु संचार हो ।

1.4.120 **विचरण दूरीः**– भवन के किसी बिन्दु से सुरक्षित बचाव मार्ग, बाह्य बचाव मार्ग अथवा अंतिम निकास के लिए विचरण की जाने वाली उर्ध्वाधर दूरी ।

1.4.121 **ट्रेवलेटर** :– एक ही स्तर के अंदर व्यक्तियो और सामान के परिवहन के लिए उपयोग किया जाने वाला एक विद्युत चालित आने–जाने का रास्ता (मूविंग पथ) ।

1.4.122 **जालीः**– खुले जाली का एक ढांचा जिसका उपयोग लताओं और अन्य क्षेत्रों को सहारा देने के लिए किया जाता है ।

1.4.123 **असुरक्षित भवन** :– असुरक्षित भवन ऐसे भवन हैं जो संरचनात्मक रूप से असुरक्षित हों, गंदे हो, जिसमें उचित निर्गमन (निकास) की व्यवस्था न हो अथवा जिसमें आग लगने का खतरा हो अथवा अन्यथा मानव जीवन के लिए खतरनाक हो अथवा जिसके वर्तमान उपयोग में रख–रखाव, बेमरम्मती अथवा परित्याग के कारण से सुरक्षा अथवा स्वास्थ्य अथवा सार्वजनिक कल्याण के लिए खतरा उत्पन्न कर दिया जिसका कारण उपर्युक्त है और जो मानव जीवन के लिए खतरा हो ।

1.4.124 **बरामदा** : एक ऐसा कवर्ड एरिया, जो खुली तरफ बनाई जाने वाली ऊपरी मंजिलों पर 1.0 मी. ऊँची असाधारण मुंडेर/रैलिंग के साथ जिसकी कम से कम एक साइड बाहरी तरफ खुले, ऐसा 2.4 मीटर गहरा क्षेत्र ।

1.4.125 **संवातन** :– आंतरिक स्थल के संवाल्व (हवा) के लिए दीवार में एक खाली स्थान ।

1.4.126 **शौचालय (डब्ल्यू सी)** :– एक ऐसा शौचालय जिसमें पानी से शौच धोने के बाद उसे बहा देने की व्यवस्था हो । इसमें स्नानघर शामिल नहीं है ।

1.4.127 **सड़क की चौड़ाई**:– जब किसी नई सड़क से जुड़ी हुई हो, तब सड़क की सीमाओं के अंदर स्थल का पूर्ण विस्तार, जैसा कि नगर का विकास व नक्शों के सर्वेक्षण में निर्धारित है और इस प्रकार की सड़क की दिशा के मार्ग या अभिष्ट मार्ग को समकोण पर मापा जाए ।

1.4.128 **खिड़की**:– किसी दरवाजे के अलावा बाहर की ओर खुला स्थान जो अंदर के स्थान को आवश्यक प्राकृतिक प्रकाश का वायु संचार या दोनों पूरा या थोड़ा सुलभ कराती है और जिसे प्रवेश द्वार/निकास मार्ग के रूप में प्रयोग नही किया जाता है ।

1.4.129 **अचलनक्षम विक्लांगता/एम्ब्युलेटरी डिसेबिलिटिज**:– ऐसी निशक्तता जो किसी व्यक्ति को सभी क्रियात्मक उद्देश्यो के लिए असमर्थ बना दे और उसे व्हील चेयर तक सीमित कर दे ।

1.4.130 **अर्द्ध अचलनाक्षम विक्लांगता**:– ऐसी निशक्तता, जिसके कारण किसी व्यक्ति को चलने में परेशानी अथवा असुरक्षा हो । ऐसे व्यक्ति जो टेकों अथवा बैसाखी का उपयोग करते हों, छिन्नांगों, गठिया, मस्तिष्क संस्तंभ से पीड़ित व्यक्ति और ऐसे व्यक्ति जो फुफ्फुसीय और हृद्य रोगी है वे अर्द्ध अचलनक्षम होगें ।

1.4.131 **श्रवण निशक्तता**:– मूक अथवा श्रवण विक्लांगता वह हैं जो किसी सार्वजनिक क्षेत्र में किसी व्यक्ति को असुरक्षित बना दे क्योंकि वह चेतावनी सिग्नल को बताने अथवा सुनने में असमर्थ हैं ।

1.4.132 **दृष्टि निशक्तता**:– पूर्ण दृष्टिहीनता अथवा निशक्तता आँखों की रोशनी को इस सीमा तक प्रभावित करती है कि सार्वजनिक क्षेत्रों में व्यक्ति के कार्य असुरक्षित अथवा उसे खतरे में डालते हों ।

1.4.133 **व्हील चेयर**:– ऐसी कुर्सी जिसका उपयोग निशक्त जन आने–जाने के लिए करते हैं । व्हील चेयर का आकार नीचे वर्णित है :

छोटी व्हील चेयर : 0.75 X 1.05 मीटर

बड़ी व्हील चेयर : 0.80 X 1.50 मीटर

1.5 **अर्थ**

1.5.1 **आंशिक निर्माण** : जहाँ किसी अनुमोदित/नियमित भवन के हिस्से को ढहा दिया जाता है/उसमें परिवर्द्धन किया जाता है/परिवर्तन/पुनः निर्माण किया जाता है, उनको छोड़कर जहाँ अन्यथा ये विशेष रूप से निर्धारित है, जहाँ इन भवनो के निर्माण में भवन निर्माण उप विधि लागू होंगी ।

1.5.2 **उपयोग/अधिभोग में परिवर्तन**:– जहाँ किसी भवन का उपयोग में परिवर्तन किया जाता है, उनको छोड़कर जहाँ अन्यथा विशेष रूप से निर्धारित है, वहाँ दिल्ली अग्नि शमन सेवा की पूर्व

अनुमति से, भवन के परिवर्तन द्वारा प्रभावित इन सभी भागो पर ये भवन निर्माण उपविधि लागू होंगी ।

1.5.3 **मौजूदा अनुमोदित भवनः** प्राधिकारी के अभिगत से जब तक ऐसे भवन की समीपस्थ संपत्ति या इस भवन को भोगियों की सुरक्षा को खतरा नही है, तब तक किसी विद्यमान अनुमोदित भवन की उपविधि के अनुसार हटाना, परिवर्तन करना, या परित्याग नहीं होगा तथा इसके उपयोग या अधिभोग या अधिभोग के जारी रखने को रोकना भी आवश्यक नहीं होगा ।

1.5.4 इन भवन–निर्माण उप विधियों के किसी प्रावधान में अन्य अर्थ/स्पष्टीकरण की आवश्यकता हो तो ऐसी स्थिति में यह मामला खण्ड 1.8 के अंतर्गत गठित की गई शिकायत निवारण समिति को भेज दिया जाएगा ।

1.5.5 इन उपविधियों में वर्तमान काल के प्रयोग में भविष्य काल भी शामिल है, पुल्लिंग शब्द स्त्रीलिंग तथा नपुसंक लिंग शब्दों पर लागू होंगे, एक वचन में बहुवचन शामिल है । ''व्यक्ति शब्द में कोई निगम किसी व्यक्ति के रूप में शामिल हैं लिखावट में मुद्रण तथा टंकण शामिल हैं तथा ''हस्ताक्षर'' में उस व्यक्ति द्वारा लगाया गया अगूंठा निशान भी शामिील है, जो लिख नहीं सकता है, यदि उनका नाम इस प्रकार के अगूंठा निशान के पास लिखा हो ।

1.5.6 भवन निर्माण परमिट से पूर्व की संहिता :– जहाँ किसी भवन निर्माण अनुमति, जिसे भवन उपविधि के लागू होने से पहले प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा अनुमति दे दी गयी है और जहाँ निर्माण चल रहा है तथा जहाँ इस अनुमति की तिथि से निर्धारित अवधि के अंदर निर्माण पूरा नहीं किया गया हो, वहाँ इस अनुमति को इन उपविधियों के अंतर्गत स्वीकृत माना जाएगा और उसके अंतर्गत पुनः वैधीकरण के लिए मान्य होगी। तद्नुसार, जहां अनुमति की वैधता समाप्त हो गई है और निर्माण शुरू नही हुआ है, वहाँ निर्माण भवन निर्माण उपविधि के प्रावधानों द्वारा शासित होगा ।

## 1.7 विकास और निर्माण :–

1.7.0 इसके बाद अथवा जब तक अन्यथा व्यवस्था न हो उसे छोड़कर ये उप–विधि किसी भवन इत्यादि के सभी विकास, पुनर्विकास, निर्माण और/अथवा पुनः निर्माण के साथ साथ किसी भवन के डिजाइन, निर्माण, अथवा पुनर्निमाण और वृद्धि और अभिवृद्धि पर लागू होंगी ।

1.7.1 **विकास अनुमतिः**– कोई भी व्यक्ति किसी प्लॉट अथवा भूमि जो (किसी अनुमोदित ले आउट प्लान अथवा स्कीम के भाग में नहीं है) पर प्राधिकरण से अनुमोदन उप विभाजन के प्राप्त किए बिना किए जाने के कारण सहित कोई विकास अथवा पुनर्विकास नहीं करेगा/करवाएगा ।

1.7.2 **भवन अनुमतिः**– कोई भी व्यक्ति किसी भवन में अथवा प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय से इस प्रकार के भवन के लिए पहली पृथक भवन अनुमति प्राप्ति के बिना इसी प्रकार के कारण से किसी भवन में निर्माण, पुनः निर्माण अथवा परिवर्धन/परिवर्तन नहीं करेगा।

1.7.3 **पुनः निर्माणः**– किसी भवन जिसे अग्नि, प्राकृतिक आपदा अथवा तोड़–फोड़ के कारण असुरक्षित घोषित कर देने के कारण बंद कर दिया गया है, और जिसे प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय, द्वारा अथवा उसके अंदर जैसा भी मामला हो, ढहाया जाता है और जिसके लिए

प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय के द्वारा आवश्यक प्रमाण–पत्र दे दिया गया है, ऐसे भवन के पूरे हिस्से अथवा आंशिक भाग में पुनर्निमाण की अनुमति इन उपविधियों की शर्त पर होगी ।

1.8. **भवन निर्माण उपविधि के लिए शिकायत निवारण समितिः** दि.वि.प्रा. और सभी स्थानीय निकाय, जो इन भवन निर्माण उपविधियों को लागू करते हैं, में भवन निर्माण उपविधि के लिए शिकायत निवारण समिति होगी, प्राधिकरण के वरिष्ठ अधिकारी/संबंधित स्थानीय निकाय जो शिकायत/परेशानी/अपील को प्राप्त करेगें, इस समिति के अध्यक्ष होंगे और ये समयबद्ध ढंग से उचित निपटान करेंगे । उपर्युक्त समिति में निम्नलिखित सदस्य शामिल हैं :

(क) संबंधित स्थानीय निकाय का एक अधिकारी, जो निदेशक/वरिष्ठ वास्तु कार/अधीक्षण अभियंता समकक्ष स्तर से नीचे का न हो ।

(ख) दि.वि.प्रा. का एक वरिष्ठ अधिकारी, जो निदेशक/वरिष्ठ वास्तुकार अथवा समकक्ष स्तर से कम न हो ।

(ग) व्यवसाय से तीन प्रतिनिधि वास्तुकला, इंजीनियरिंग और नगर नियोजन से एक–एक, उपराज्यपाल, दिल्ली द्वारा नामित किए जाने वाले ।

(घ) कोई भी अन्य अधिकारी/व्यवसायी को सहयोजित करना यदि आवश्यक हो ।

इस समिति का गठन मुख्य कार्यकारी/प्राधिकरण प्रमुख/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा किया जाएगा और इसका कार्यकाल 3 वर्ष का होगा इसके बाद सदस्यो को बदलकर इसका पुनर्गठन किया जाएगा । यदि प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय की ऐसी इच्छा हो तो इस समिति के कुछ अथवा सभी सदस्य वही रह सकते हैं । इस समिति की बैठके नियमित रूप से होगी, कम से कम माह में एक बार और इन उपविधियों और संहिताओं इत्यादि की स्वीकृति, समापन, अर्थ इत्यादि के संबंध में शिकयतों/अपीलों/प्रश्नों पर विचार करेगी । इस समिति का निर्णय अंतिम होगा और इन भवन निर्माण उपविधियों के अर्थ से संबंधित सभी मामलों में बाध्यकारी होगा। इस समिति द्वारा लिए गए सभी निर्णय बैठक के कार्यवृत्त में दर्ज किए जाएंगे और संबंधित प्राधिकरण/स्थानीय निकाय की वेबसाइट पर भी डाले जाएंगे । सभी शिकायत/अपील एक आवेदन–पत्र के रूप में होगी । इसके लिए यदि कोई शु ल्क, वह प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित किया जाएगा ।

1.9 **विविधः**– किसी भी व्यक्ति के मामले को वास्तुकार/इंजीनियर, पर्यवेक्षक अथवा एक प्राधिकृत व्यक्ति जिसके पास स्वामी से लिखा हुआ एक पत्र हो, विधिवत नियुक्त स्वामी के बिना विचार नहीं किया जाएगा । इसलिए स्वामी/आवेदक को अनधिकृत लोगों को प्रतिनियुक्त वचन से करने की सलाह दी जाती है, जो कि बिना वजह आते रहते हैं, जिससे सहयोग्यात्मक उद्देश्य पूरा नहीं होता ।

# अध्याय 2

# भवन नक्शों की संस्वीकृति/ समापन के लिए प्रक्रिया और प्रलेखन

**2.0 प्रक्रिया**

प्रत्येक व्यक्ति, जो किसी भवन के किसी हिस्से में निर्माण, पुनः निर्माण और परिवर्तन अथवा किसी भवन को ढहाने का इच्छुक है, तो वह अपनी इस इच्छा के लिए प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय को निर्धारित फार्म में लिखित रूप में सूचना देगा और इस सूचना में निम्न निर्धारित जैसी पर्याप्त प्रतियों में नक्शा और विवरण भी होंगे। प्लान किसी सफेद कागज पर सामान्य प्रिंट के होने चाहिए जिसमें से एक लेमिनेट किया हुआ होगा ।

(कृपया फार्म–ए–1 देखें)

**ऑन लाइन बिल्डिंग परमिट सिस्टम के पूर्णतया शुरू हो जाने के बाद, प्रस्तावक को भवन नक्शे की एक प्रति जमा करनी होगी, जो**

सभी व्यवसायी और स्वामी द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित होगी, जैसा भी स्वीकृति देने वाला प्राधिकरण/स्थानीय निकाय द्वारा रिकार्ड के लिए निर्दिष्ट किया जाएगा।

**नोट** : सभी भवन को सक्षम व्यवसायियों, जैसा अनुलग्नक I में वर्णन है, द्वारा डिजाइन/पर्यवेक्षण किया जाएगा। फार्म–ए2 भी देखें।

**2.1 नक्शों और विवरणों की प्रतियां :**

सामान्य रूप से नोटिस के साथ नक्शों और विवरणों की चार प्रतियां प्रस्तुत करनी होगी। बिल्डिंग स्कीम के मामले में, जहां दिल्ली अग्निशमन सेवा से अनापत्ति अपेक्षित है, वहां नोटिस के साथ नक्शों और विवरणों की प्रतियों की संख्या छह होगी। जहां दिल्ली नगर कला आयोग से अनुमति/अनापत्ति अपेक्षित है, वहां नोटिस के साथ नक्शों और विवरणों की प्रतियों की संख्या आठ होगी।

**2.1.1 नोटिस सहित सूचना** : नोटिस के साथ स्थल नक्शा, बिल्डिंग प्लान सर्विसेज प्लान्स, पर्यवेक्षण का विनिर्देशन और प्रमाण पत्र तथा मालिकाना हक एवं प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा निर्दिष्ट अन्य दस्तावेज होंगे।

**2.1.2 ड्राइंग शीटों का आकार** : ड्राइंग शीटों का आकार नीचे तालिका 2.1 में निर्दिष्ट कोई भी होगा :

तालिका 2.1 : ड्राइंगों का मानक आकार

| क्र.सं. | नाम | सुव्यवस्थित आकार, मि.मी. |
|---|---|---|
| 1. | ए 0 | 841 X 1189 |
| 2. | ए 1 | 594 X 841 |
| 3. | ए 2 | 420 X 594 |
| 4. | ए 3 | 297 X 420 |
| 5. | ए 4 | 210 X 297 |
| 6. | ए 5 | 148 X 210 |

ड्राइंगों में सभी माप (डायमेंशन्स) मीट्रिक यूनिट में दर्शाए जाएंगे।

**2.1.3 प्लानों को रंगीन करने के लिए अनुशंसित अंकन पद्धति** : स्थल और भवन नक्शों को नीचे दी गई तालिका 3.2 में यथा निर्दिष्ट रंगीन किया जाएगा। जहां कार्य की मद की पहचान नहीं की गई है वहां रंगीन करने का अंकन सूचकांकित किया जाएगा :

तालिका 2.2 : नक्शों को रंगीन करना

| क्र.सं. | मद | स्थल प्लान | भवन नक्शा |
|---|---|---|---|
| 1. | प्लॉट लाइन | गाढ़ा हरा | गाढ़ा हरा |
| 2. | विद्यमान गली | हरा | ..... |
| 3. | अनुमेय भवन लाइन | गाढ़ा बिन्दु–बिन्दु वाला हरा | ..... |
| 4. | मौजूदा कार्य (आउट लाइन) | येलो हरा | हरा |
| 5. | निर्माण गिराए जाने के लिए प्रस्तावित कार्य | येलो हेच्ड् | येलो हेच्ड् |
| 6. | प्रस्तावित :<br>कार्य परिवर्धन/परिवर्तन<br>(ख) पूरी तरह से नवीन कार्य | लाल जिसे रंगीन न किया जाए | लाल, जिसे रंगीन न किया जाए |
| 7. | जल निकास | लाल बिंदु–बिंदु | लाल बिंदु–बिंदु |
| 8. | जलापूर्ति | हल्के नीली बिंदु–बिंदु | हल्के नीली बिंदु वाला |

**2.2 भवन प्रस्ताव का मुख्य प्लान :**

नोटिस के साथ समीपस्थ लैण्डमार्क के संबंध में सीमाओं, अवस्थिति को दर्शाते हुए एक मुख्य प्लान भी प्रस्तुत किया जाएगा जो 1:10,000 के पैमाने से कम पर तैयार किया गया न हो।

2.3 भवन प्रस्ताव का स्थल नक्शा

2.3.1 स्थल नक्शे को निम्न वर्णित पैमाने पर ड्रा किया जाएगा :

| स्थल क्षेत्रफल | पैमाना (अधिमान्य अथवा पठनीय पैमाना) |
|---|---|
| 1000 वर्ग मीटर तक | 1:200 से कम नहीं |
| 1000 वर्ग मीटर–10000 वर्ग मी. तक | 1:500 से कम नहीं |
| 10000 वर्ग मीटर से ज्यादा | 1:1000 से कम नहीं |

2.3.2 स्थल एक अनुमोदित ले–आउट/उप डिवीजन प्लान का भाग होना चाहिए। स्थल प्लान ढ़ांचा/भवन, पार्किंग क्षेत्र, खुला क्षेत्र, भू–दृश्य के प्रस्तावित स्थापन और समय–समय पर संशोधनों सहित दिल्ली मुख्य योजना के विकास नियंत्रक विनियमों के विशिष्ट धाराओं द्वारा यथा अपेक्षित अन्य विकास विशेषताओं का दर्शाने वाला विस्तृत प्लान है। इसके अतिरिक्त यह सीमाएं, पहुंच मार्ग, समीपस्थ गली के संबंध में स्थल की स्थिति और गली का नाम, स्थल के सामने गली की चौड़ाई को भी दर्शाएगा।

2.3.3 इसके अतिरिक्त, उत्तरी बिंदु की दिशा से स्थल प्लान पर, कुओं, नालों, पेड़ों इत्यादि जैसी मौजूदा वास्तविक विशेषताओं, स्थल का तल क्षेत्रफल और क्षेत्रफल कवरेज को शासित करने वाली उपविधियों के अंतर्गत अपेक्षित कुल प्लॉट क्षेत्रफल की प्रतिशतता सहित प्रत्येक तल पर कवर्ड एरिया (मौजूदा और प्रस्तावित) का विवरण, तलों की संख्या, ऊंचाई, बेसमेंट एरिया, सेटबैक लाइन दर्शायी जानी चाहिए।

**2.4 ले आउट/स्थल प्लान अथवा सब–डिविजन प्लान :**

**2.4.1 ले आउट/स्थल प्लान अथवा सब डिवीजन प्लान :**

प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय अथवा विकासकर्ताओं द्वारा तैयार किया जाता है और इन्हें सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत/अनुमोदित किया जाता है। तथापि, अनुमोदन स्वीकृति हेतु एक व्यक्तिगत प्लॉट में 1 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल के लिए लेआउट प्लान/संशोधित प्लान को इस स्थल के विभिन्न भवनों अथवा विभिन्न उपयोग जोनों/उपयोग परिसरों को दर्शाने वाले भवन नक्शे के साथ जमा कराया जाए।

2.4.2 **भू–दृश्य प्लान** : इस प्लान को स्थल प्लान/सब डिवीजन प्लान के सभी समूह आवास प्रस्तावों के लिए तैयार किया जाता है। सभी शेष उपयोग परिसरों के लिए भू–दृश्य प्लान सार्वजनिक प्रस्तावित भवनों के लिए प्रस्तुत किए जाएंगे, जिन्हें दिल्ली नगर कला आयोग से (प्लाट आकार को छोड़कर) उसके दिशा–निर्देशों के अनुसार अनुमोदन लेना होगा। भू–दृश्य प्लान मुख्य रूप से 1:500 पैमाने पर होगा अथवा परिचालन, पार्किंग स्थल, पैदल पथ, लॉन, पेड़ों, झाड़ियों, ग्राउण्ड कवर और बेलों/लताओं को दर्शाने वाली पठनीय शर्तों के अधीन होगा।

2.4.3 सांस्थानिक, व्यावसायिक, औद्योगिक, परिवहन, सरकारी और समूह आवास स्कीमों के संबंधित परिसरों से वृक्षों की संख्या प्लॉट में एक वृक्ष प्रति 100 वर्ग मीटर खुला क्षेत्र होगी।

## 2.5 स्थल की आवश्यकता :

2.5.1 **नम स्थल** : जहां स्थल की सीलन अथवा मृदा की प्रकृति इस प्रकार की सावधानियों की हो, उसके ऊपर बनी किसी भवन की दीवारों के बीच स्थल का भू–पृष्ठ प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय की संतुष्टि के अनुसार सीलन–सुरक्षित (डैम्प प्रुफ) होना चाहिए।

2.5.2 **कॉर्नर साइट** : जहां स्थल दो गलियों से सटा हो, वहां अधिक चौड़ाई वाली सड़क पर अग्रभाग होगा। जिन मामलों में, दो गलिया समान चौड़ाई की हो, वहां स्थल की बड़ी गहराई अग्र भाग और खुले क्षेत्र को निर्धारित करेगी। इस प्रकार के मामलों में जहां गैराज की स्थिति यदि खुले क्षेत्रों के अंदर दी जाती है (एक कॉर्नर प्लॉट पर) वहां चौराहे के बिन्दु के सामने से विकर्णतः रखा जाएगा। तथापि भवन के अग्र भाग का विवरण अनुमोदित ले आउट प्लॉन के अनुसार होना चाहिए।

2.5.3 **स्थल का न्यूनतम आकार** : विभिन्न प्रकार के भवनों अथवा विभिन्न उपयोग समूहों के निर्माण के लिए स्थल का न्यूनतम आकार मुख्यतः दिल्ली मुख्य योजना के प्रावधानें और किसी भूमि विकास नियमों प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय के विनियमों की अनुपालना में होगा।

2.5.4 **विद्युत लाइन से दूरी** : भारतीय विद्युत नियमों (राष्ट्रीय विद्युत संहिता 2011, खण्ड 3.2) और इनमें समय–समय पर हुए संशोधनों की अनुपालना में भवन और बिजली की ओवर हैड लाइन के बीच जगह में भवन में किसी बरामदे, बालकोनी अथवा इन जैसे किसी भी निर्माण अथवा कुछ परिवर्द्धन या परिवर्तन करने की अनुमति नहीं दी जाएगी। एन.बी.सी. 2005 (खण्ड 6.4 भाग III) में उपलब्ध दूरी निम्नलिखित तालिका में दर्शायी गई है :

| | | उर्ध्वाधर (मी.) | क्षितिज (मी.) |
|---|---|---|---|
| (क) | कम और मध्यम वॉल्टेज लाइन और सर्विस लाइन | 2.5 | 1.2 |
| (ख) | उच्च वोल्टेज लाइन, 11 के.वी. सहित | 3.7 | 1.2 |
| (ग) | 11 के.वी. से ऊपर की उच्च वोल्टेज लाइन, 33 के.वी.सहित | 3.7 | 2.0 |
| (घ) | 33 के.वी. से ऊपर अतिरिक्त उच्च वोल्टेज लाइन | 3.7 (अतिरिक्त प्रति 33 के.वी. अथवा भाग के लिए 0.3 मी. जोड़ें) | 2.0 (अतिरिक्त प्रति 33 के.वी. अथवा भाग के लिए 0.3 मी. जोड़ें) |

## 2.6 भवन नक्शा

नोटिस के साथ लगे हुए भवनों के नक्शों, एलीवेशन और सैक्शनों को 250 वर्ग मी. तक की नाम के प्लॉटों के लिए पठनीय स्केल अथवा 1:50 के स्केल को प्राथमिकता देते हुए तैयार किया जाएगा। 250 वर्ग मी. से ऊपर 500 वर्ग मी. तक की नाम वाले प्लॉटों के लिए इन्हें 1:100 स्केल

पर तैयार किया जाएगा तथा 500 वर्ग मी. से ऊपर के लिए इन्हें 1:200 की स्केल पर तैयार किया जाएगा।

### 2.6.1 भवन नक्शों पर दर्शाया जाने वाला विवरण

नक्शों में सभी घटकों जैसे कमरों, सीढ़ियों, रैम्पों, निकास द्वारों, लिफ्ट वैल आदि की अवस्थिति और आकारों को स्पष्ट रूप से दर्शाते हुए और भवन के सभी भागों के उपयोग अथवा अधिभोगिता को दर्शाते हुए, कवर्ड एरिया के साथ सभी तलों के नक्शों को नक्शों में सम्मिलित किया जाएगा।

### 2.6.2 सैक्शनों में दर्शाया जाने वाला विवरण

सैक्शनों में भवनों, कमरों की कुल ऊंचाई और पैरापेट की ऊंचाई को भी दर्शाया जाएगा। कम से कम एक सैक्शन को सीढ़ियों, रसोईघर, शौचालय, स्नानघर और वाटर क्लोजेट तथा लिफ्ट के मध्य से होना चाहिए।

### 2.6.3 सभी एलीवेंशस के लिए दर्शाए जाने वाले विवरण :

भवन की कुल ऊचाई के साथ उसका अग्र भाग, अनुमत भवन रेखा के अलावा अनुमत प्रोजेक्शंस, वेन्टीलेटर्स सहित दरवाजों, खिड़कियों और अन्य खुलने वाले घटकों की स्थिति एवं आकार निर्धारित रूप में होना चाहिए।

### 2.6.4 निशक्त जन के लिए बाधा रहित वातावरण :

निशक्त जन के लिए, सार्वजनिक स्थानों एवं अन्य सभी भवनों में, जहां भी आवश्यक लगे, बाधा रहित वातावरण का प्रावधान।

**अध्याय 11**

### 2.6.5 ऊर्जा–दक्ष भवनों के लिए प्रावधान – अध्याय 10 देखें (हरित भवन मानदंड)

## 2.7 पहुंच के साधन

प्रत्येक भवन/प्लॉट में पहुंच के लिए सार्वजनिक/निजी साधन जैसे विधिवत बनाई गई गलियां/सड़के होनी चाहिए।

अनुमोदित ले आउट प्लान के मामले में, पहुंच के साधन दिल्ली मुख्य योजना के प्रावधानों के अनुसार होने चाहिए।

## 2.8 दिल्ली अग्निशमन सेवा से अनुमति के लिए अपेक्षित भवन हेतु योजनाएं

दिल्ली अग्निशमन नियम, 2010 के नियम 27 के अंतर्गत आने वाले भवनों हेतु योजनाओं को, भारतीय राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2005 के अनुसार, दिल्ली अग्निशमन सेवा, नियम, 2010 के नियम 33 के अंतर्गत आने वाले अग्निरोधक एवं अग्नि सुरक्षा के लिए न्यूनतम मानकों का ध्यान रखते हुए, अग्नि एवं जीवन सुरक्षा उपायों से चिन्हित होना चाहिए बशर्ते इन्हें बी.बी.एल. 2015 में विनिर्दिष्ट न किया गया हो।

## 2.9 सेवा योजना :

जलापूर्ति, सीवेज निपटान प्रणाली के लिए सेवा योजनाओं और मानदंडों एवं मानकों के अनुसार (भाग IX प्लम्बिंग सेवाएं – सैक्शन 1 – जलापूर्ति, सैक्शन–2 – जल निकासी एवं साफ सफाई एवं सैक्शन–3 भारतीय राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता–2005, की गैस आपूर्ति, समय–समय पर होने वाले संशोधनों सहित) भवन सेवाओं के विवरण को, पूर्व उल्लिखित भवन योजना आवश्यकताओं के पैमाने के अनुसार ही एक पैमाने पर प्रदर्शित किया जाना चाहिए।

## 2.10 विनिर्दिष्टयां

प्रकारों और सामग्री की ग्रेडों की जानकारी देने वाले, प्रस्तावित निर्माण कार्य की डिजाइन एवं सामान्य विनिर्दिष्टियों का भवनों में प्रयोग होना चाहिए। – कृपया **फार्म ए–1** का अवलोकन करें।

## 2.11 पर्यवेक्षण

इसके अतिरिक्त नोटिस को पर्यवेक्षण प्रमाण पत्र के साथ होना चाहिए – कृपया **फार्म ए–6** का अवलोकन करें।

## 2.12 दस्तावेज

उपर्युक्त के अतिरिक्त, भवन परमिट के लिए आवेदन पत्र के साथ निम्नलिखित दस्तावेजों को साथ में प्रस्तुत किया जाना चाहिए :–

2.12.1 स्वामित्व दस्तावेज/विक्रय विलेख/पट्टा विलेख/शाश्वत पट्टा विलेख/हस्तांतरण विलेख/त्याग विलेख/उपहार विलेख अथवा स्थल योजना सहित प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय की संतुष्टि के अधीन कोई भी वैध दस्तावेज। तथापि, यदि पट्टा विलेख निष्पादित नहीं हुई है तो पट्टा कर्ता से अनापत्ति प्रमाण पत्र अपेक्षित है।

2.12.2 हरित भवन विशेषताओं के समावेश के लिए प्रमाणपत्र – **कृपया फार्म ए–5 का अवलोकन करें**

2.12.3 संरचनात्मक सुरक्षा का प्रमाण पत्र – संरचना अभियंता का प्रमाण पत्र जिसके उसे राष्ट्रीय भवन संहिता–2005, भाग–IV के अनुसार संरचनात्मक सुरक्षा आवश्यकता का अनुसरण किया है/करेगा। कृपया फार्म ए–4 का अवलोकन करें।

1. अधिसूचना सं. क.आ.सं. 917 (ई) दिनांक 28 अगस्त 2002

2.12.4 पर्यवेक्षण, बाधा उत्पन्न न करने और मलबा हटाने का प्रमाणपत्र–नियमित आधार पर पर्यवेक्षण और मलबा और कचरा हटाए जाने के लिए एक प्रमाणपत्र प्रस्तुत करना होगा ।

**कृपया फॉर्म ए–6 टिप्पणी देखें :**

2.12.5 नगर निगम के गृह कर विभाग से नवीनतम संपत्ति कर भुगतान की रसीद । वचनबंध पत्र/स्व–सत्यापन और क्षतिपूर्ति बंध पत्र नीचे दिए गए फॉर्मो के विवरणों के अनुसार प्रस्तुत किए जाएं :

2.12.6 एक वास्तुकार/अभियंता द्वारा यदि कागज पर वचनबंध पत्र/स्वा सत्यापित प्रमाणपत्र दिया जाए कि उसे स्वामी द्वारा नियुक्त किया जाता है और उस पर स्वामी द्वारा प्रतिहस्ताक्षर किया जाए ।

*500 वर्ग मी0 तक के प्लॉट के मामले में अभियंता

**कृपया <u>फॉर्म ए–2</u> टिप्पणी देखें :**

2.12.7 संरचना अभियंता द्वारा सादे कागज पर वचन बंध पत्र/स्व सत्यापित प्रमाणपत्र दिया जाए कि उसे स्वामी द्वारा नियुक्त किया गया है और उस पर स्वामी द्वारा प्रतिहस्ताक्षर किया जाए ।

**कृपया <u>फॉर्म ए–2</u> देखें :**

2.12.8 पर्यवेक्षक द्वारा द्वारा सादे कागज पर वचन बंध पत्र/स्व सत्यापित प्रमाणपत्र दिया जाए कि उसे स्वामी द्वारा नियुक्त किया गया है और उस पर स्वामी द्वारा प्रतिहस्ताक्षर किया जाए ।

**कृपया <u>फॉर्म ए–2</u> देखें :**

2.12.9 यदि तहखाने (बेसमेंट)का निर्माण किया जाना है तो स्वामी की ओर से क्षतिपूर्ति बंध पत्र

**कृपया <u>फॉर्म ए–2</u> देखें :**

2.112.10 कम सघनता वाले आवासीय क्षेत्र के मामले में इन उपविधि के खण्ड संख्या 6.4 (फॉर्म हाउसों का नियमन) को भूमि अधिग्रहण की दृष्टि से सक्षम प्राधिकारी की ओर से अनापत्ति प्रमाण पत्र ।

2.12.11 औद्योगिक भवनों के मामले में जहाँ अपेक्षित हो मुख्य फैक्टरी निरीक्षक और प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से स्वीकृति ।

2.12.12 खतरनाक भवनों के मामले में, जहाँ अपेक्षित हो, मुख्य विस्फोटक नियंत्रक, नागपुर और दिल्ली अग्निशमन सेवा से स्वीकृति ।

2.12.13 दिल्ली विकास प्राधिकरण से मुख्य योजना/क्षेत्रीय योजना के अनुसार भूमि उपयोग से संबंधित भूमि उपयोग/उपयोग/परिसर स्पष्टीकरण, यदि अपेक्षित हो ।

2.12.14 अधिसूचना के अनुसार यदि प्लॉट वायु चिमनी क्षेत्र में आता है तो विमान पत्तन प्राधिकरण/नागरिक उड्डयन विभाग से अनापत्ति प्रमाणपत्र, जहाँ भी लागू हो ।

2.12.15 स्वामी, वास्तुकार और अन्य परामर्शदाताओं के फोटो पहचान पत्र ।

## विशेष मामलों में अन्य दस्तावेज

2.12.16 अग्नि से सुरक्षा के संबंध में दिल्ली अग्निशमन सेवा की अनुशंसाएं (उपविधि संख्या 3.8)

2.12.17 यदि प्लॉट किसी संरक्षित स्मारक के 300 मी0 के घेरे में आता तो भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण से अनापत्ति प्रमाणपत्र ।

2.12.18 दिल्ली नगर कला आयोग की स्वीकृति/अनापत्ति हेतु अपेक्षित अतिरिक्त दस्तावेज, जहाँ भी लागू हो ।

2.12.19 भवनों, विरासत/परिवेश और प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों सहित विरासत स्थलों के संरक्षण के लिए विरासत संरक्षण समिति द्वारा अपेक्षित अतिरिक्त दस्तावेज (जहाँ भी अपेक्षित हो)

**अनुलग्नक–II**

2.12.20 पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन मंत्रालय द्वारा विनिर्दिष्ट सीमा से अधिक सीमा में भवन के निर्मित क्षेत्र के मामले में, यदि अपेक्षित हो पर्यावरणीय प्रभाव आकलन (ई.आई.ए) खण्ड 3.2 देखें ।

2.12.21 गगनचुंबी भवनों के मामले में भू–तकनीकी अभियंता से एक तकनीकी रिपोर्ट, प्रस्तुत किए गए संरचनात्मक डिज़ाइन में शामिल की जाए ।

2.12.22 किसी अन्य विभाग/संगठन द्वारा अपेक्षित कोई अन्य दस्तावेजन/प्रोफॉर्मा ।

## 2.13 प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय को प्रस्तुत करने के लिए नक्शों पर हस्ताक्षर

भवन नक्शों पर हस्ताक्षर करना : सभी भवन नक्शों/ड्राइंगों पर प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय को प्रस्तुत करने से पहले सभी भवन नक्शों/ड्राइंगों पर स्वामी(यों) संरचना अभियंता और निम्नलिखित में से किसी एक द्वारा हस्ताक्षर किए जाएंगे :

(क) वास्तुकार (किसी भी आकार के प्लॉट के मामले में)

(ख) अभियंता (500 वर्ग मी. तक के प्लॉट के मामले में)

(ग) पर्यवेक्षक (200 वर्ग मी. तक के प्लॉट के मामले में)

2.13.2 विकास परमिट/उप–विभाजन के नक्शे/ले–आउट नक्शों पर हस्ताक्षर : सभी विकास परमिट/उप–विभाजन के नक्शे/ले–आउट नक्शों को प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय को प्रस्तुत करने से पहले उन पर स्वामी(यों) और निम्नलिखित में से किसी एक द्वारा हस्ताक्षर किया जाएगा :

(क) नगर योजनाकार (किसी भी आकार के प्लॉट के मामले में)

(ख) वास्तुकार अथवा (एक हेक्टेयर तक के प्लॉट के मामले में)

**टिप्पणी** : नगर योजनाकार, वास्तुकार और अभियंता की परिभाषा, अनुलग्नक–I में पेशेवरों की अर्हता एवं योग्यता के अनुसार होगी ।

## 2.14 भवन निर्माण परमिट अपेक्षित नहीं

यदि भवन निर्माण की अपेक्षाओं, संरचनात्मक स्थिरता, अग्नि से सुरक्षा की अपेक्षाओं से संबंधित किसी प्रावधान का उल्लंघन नहीं होता है और इसमें निम्नलिखित के लिए एक उपविधि में यथा परिभाषित निर्मित क्षेत्र अथवा भवन की लंबाई, चौड़ाई और ऊँचाई में कोई परिवर्तन नहीं होता है तो परिवर्द्धन/परिवर्तन, स्वामी/वास्तुकार/अभियंता/संरचना अभियंता के जोखिम और लागत पर) के लिए किसी सूचना और भवन निर्माण परमिट की आवश्यकता नहीं है :

(क) विरासत भवनों, जिनके लिए विरासत संरक्षण समिति की अनुमति की आवश्यकता होती है उनको छोड़कर, प्लस्तर करना/परत चढ़ानाऔर मामूली मरम्मत करना ।

(ख) पुनः छत डालना अथवा नई छत डालना जिसमें उसी इमारत में बीच के तल की छत भी शामिल है ।

(ग) फर्श डालना एवं पुनः फर्श डालना ।

(घ) स्वामी के प्लॉट के अन्दर खिड़कियों का वेंटीलेटर्स और दरवाजे निकालना/खोलना और बन्द करना। किसी अन्य की सम्पत्ति/सार्वजनिक सम्पत्ति की ओर खोलने की अनुमति नहीं होगी ।

(ड.) गिरी हुई ईंटों, पत्थरों, खंभों, बीमों आदि को लगाना/मरम्मत करना ।

(च) किसी भी व्यक्ति की अपनी भूमि पर न कि आम गली में 75 सें.मी. तक की चौड़ाई के सन–शैड का निर्माण अथवा पुनर्निर्माण ।

(छ) उपविधि के अंतर्गत यथाअनुमेय मुंडेरे का निर्माण अथवा पुनर्निमाण और चारदीवारी (बाउंड्री वॉल) का निर्माण अथवा पुनर्निमाण ।

(ज) सफेदी, रंग करना आदि जिसमें किसी अनुमेय ऊँचाई पर किसी तल में फॉल्स सीलिंग का निर्माण करना बशर्ते फॉल्स सीलिंग का उपयोग किसी भी प्रकार अटारी/बीच की छत आदि के रूप में न हो ; और

(झ) तूफान, बरसात, आग लगने, भूकम्प अथवा किसी अन्य प्राकृतिक आपदा के कारण क्षतिग्रस्त भवन के भाग का पुनर्निमाण उस सीमा तक करना जो संस्वीकृत नक्शे के अनुसार क्षति से पूर्व विद्यमान थी बशर्ते इसका उपयोग दिल्ली मुख्य योजना के प्रावधानों के अनुरूप हो ।

(ञ) आंतरिक विभाजन का निर्माण अथवा पुनर्निमाण बशर्ते यह उप–विधि के अंतर्गत आता हो ।

(ट) आवासीय प्लॉटिड विकास (कम ऊँचाई वाले) में विद्यमान भवनों के लिफ्ट लगाने के लिए । सार्वजनिक संपत्ति को नुकसान पहुँचाए बिना परिवर्तन/प्रति स्थापन/फिक्सचर का पुनःप्रबंध करना/पुनः स्थापन अथवा किसी अन्य की संपत्ति की अनुमति होगी ।

(ठ) भूदृश्यांकन

(ड) लोक कला

(ढ़) 3000 वर्ग मी0 से अधिक के प्लॉट में सार्वजनिक शौचालय, सुरक्षा कक्ष, बैंक एटीएम के लिए अधिकतम 9.0 वर्ग मी. का क्षेत्रफल (सैट बैक क्षेत्र में अनुमत बशर्ते कि यह अग्निशमन वाहनों के आवागमन को बाधित न करें ) **अध्याय 12 देखें ।**

(ण) प्लॉट के 4.5 वर्ग मी. तक का एक पोर्टा केबिन बनाना जो दमकल के आवागमन को बाधित न करे ।

## 2.15 शुल्क और प्रभार

2.15.1 भवन परमिट एवं संस्वीकृति से संबंधित सभी शुल्क और प्रभार **अनुलग्नक–III के** अनुसार होंगे और समाधेय विचलन से संबंधित प्रभार **अनुलग्नक–IV** के अनुसार होंगे ।

2.15.2 संबंधित स्थानीय निकाय को प्रस्तुत किया गया कोई भी भवन नक्शा, चाहे वह संस्वीकृति प्राप्त करने के लिए हो अथवा सूचना देने के लिए हो, उसे उस समय तक वैध नहीं माना जाएगा जब तक आवश्यक भवन परमिट का भुगतान न किया गया हो ।

2.15.3 सभी स्थानीय निकाय सुधार शुल्क, अतिरिक्त तल क्षेत्रफल अनुपात और अन्य प्रभार सहित भवन परमिट के लिए एक स्वचालित संगठन बनाएगें और शुल्क की गणना करने हेतु इसे जनता के लिए वेबसाइट पर डालेंगे । संगणक भवन नक्शों को प्रस्तुत करने की ऑन लाइन प्रणाली से जुड़ा होगा ।

## 2.16 विशेष प्लॉट पर विकास के लिए अपेक्षाएं (दिल्ली मुख्य योजना–2021 के प्रावधानों के संबंध में योजना अपेक्षाएं)

स्वामी, कवरेज, एफ.ए.आर., सैटबैक (मार्जिन लाइन), ऊँचाई, पार्किंग, सघनता (आवासीय इकाईयों की संख्या) और किसी अन्य तथ्य के संबंध में अपने प्लॉट पर विकास हेतु अनेक अपेक्षाओं की जाँच के लिए प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय से संपर्क कर सकता है ।

2.16.1 **प्रक्रिया** : स्वामी को, प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा यथा निर्धारित शुल्क के साथ–साथ प्रोफॉर्मा (कृपया फॉर्म ए–3 देखें) प्रस्तुत करना होगा । प्राप्ति के बाद, प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय लागू योजना अपेक्षाओं के अनुसार विवरण उपलब्ध करवाएगा और 30 दिनों की अवधि के अन्दर इसकी सूचना देगा । प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा उपलब्ध करवाए गए विवरण का उपयोग सक्षम पेशेवरों द्वारा उक्त प्लॉट की योजना/परियोजना डिज़ाइन बनाने हेतु किया जा सकता है ।

## 2.17 पेशेवरों की अर्हता एवं योग्यता

विभिन्न पेशवरों की अर्हता एवं योग्यता **अनुलग्नक–I** के अनुसार होगी ।

## 2.18 संस्वीकृति

### 2.18.1 प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा भवन नक्शों की संस्वीकृति

2.18.1.1 सभी भवन नक्शे, इन भवन निर्माण उपविधि के प्रावधानों के अनुसार, भवन निर्माण की स्वीकृति देने वाले प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय को प्रस्तुत किए जाएंगे/भवन संस्वीकृति प्रदाता प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय सभी अपेक्षित दस्तावेजों की प्राप्ति के बाद अध्याय 2 एवं 3 में निर्धारित समय सीमा के अन्दर अथवा 30 दिनों के अन्दर, जो भी कम हो, इनमें विनिर्दिष्ट भवनों की विभिन्न श्रेणियों के लिए संस्वीकृति जारी करेगा ।

कृपया फॉर्म बी–(I) देखें

**2..18.1.2** यदि कुछ कमियां पाई जाती हैं, तो प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय, स्वामी/वास्तुकार/ विनिर्दिष्ट भवन की विभिन्न श्रेणियों के लिए अभियंता को अध्याय 2 और 3 में विनिर्दिष्ट भवन की विभिन्न श्रेणियों के लिए दी गई समय सीमा के अन्दर अन्यथा 30 दिनों के अन्दर, जो भी कम हो, इन कमियों को दूर करने के लिए सूचित करेगा ।

## 2.18.2 बाहरी एजेंसियों से स्वीकृति/अनापत्ति प्रमाण पत्र

2.18.2.1 यदि भवन नक्शे को स्थानीय निकायों के अतिरिक्त एजेंसियों जैसे कि एएसआई/एनएसए, डीएफएस, एएआई, पर्यावरण वन एवं जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, डीयूएसी, एचसीसी, डीएमआरसी आदि से स्वीकृति/अनापत्ति प्रमाण पत्र की आवश्यकता है अथवा नीति के अनुसार संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा किसी अन्य अनुमोदन/अनापत्ति प्रमाणपत्र की आवश्यकता होती है तो संबंधित स्थानीय निकाय संबंधित एजेंसी से ऐसी स्वीकृति अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही भवन परमिट प्रदान करेगा । अनुमोदन/अनापत्ति प्रमाणपत्र बाहरी एजेंसी द्वारा 15 दिनों के अन्दर जारी किया जाएगा, ऐसा न करने पर भवन नक्शा, प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा स्वीकृति और जारी किया जाएगा, जब तक अन्यथा सूचित न किया गया हो ।

2.18.2.2 ऐसी सभी बाहरी एजेंसियाँ, विशेष क्षेत्र जहाँ पर उनकी स्वीकृति/अनापत्ति प्रमाणपत्र अपेक्षित है उसके बारे में जानकारी के साथ नक्शा तैयार करेंगी । इन क्षेत्रों की भिन्नता को स्पष्ट करने के लिए नक्शों को रंगीन (कलर–कोटिड) बनाया जाएगा, जो इन क्षेत्रों में भवनों द्वारा पूरी की जाने वाली विभिन्न आवश्यकताओं पर आधारित होगा । ये एजेंसियाँ इन नक्शों को अपनी वेबसाइट पर और स्थानीय निकायों की वेबसाइट पर सीधे अथवा लिंक के माध्यम से डालेंगी ।

**उदाहरणः** दिल्ली मेट्रो रेल कार्पो. केवल ऐसे भवनों को अनापत्ति प्रदान करता है, जो उनके संचालन क्षेत्र की सीमा के 11 मीटर के अन्दर आते हैं । दिल्ली मेट्रो रेल कार्पो. अपने नियंत्रित क्षेत्र का एक रंगीन नक्शा तैयार करेगा, जो सीधे उनकी वेबसाइट पर और एक लिंक के माध्यम से सभी स्थानीय निकायों अर्थात् दिल्ली नगर निगमों, नई दिल्ली नगर पालिका परिषद छावनी बोर्ड, भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण ओर दि.वि.प्रा. की वेबसाइट पर डालेगा ।

2.18.2.3 ये बाहरी निकाय एक मानक संचालन प्रक्रिया (एसओपी) तैयार करेंगे, जिसमें उन क्षेत्रों से संबंधित विवरण दिया गया होगा जिनके लिए उसकी स्वीकृति/अनापत्ति

प्रमाणपत्र की आवश्यकता है, ऐसी स्वीकृति/अनापत्ति प्रमाणपत्र के लिए पूरी की जाने वाली अपेक्षा भवन नक्शे की संस्वीकृति के लिए आवेदन करने वाले व्यक्ति द्वारा पालन की जाने वाली प्रक्रिया और ऐसे व्यक्ति यह कैसे जान सकते हैं कि कोई भवन एजेंसी नियंत्रण क्षेत्र के अंतर्गत आता है अथवा नहीं ?, के बारे में बताया गया होगा । ये एजेंसियाँ अपनी वेबसाइट पर और स्थानीय निकायों की वेबसाइट पर सीधे अथवा लिंक के माध्यम से एसओपी डालेंगी । यह एसओपी सरल और उदाहरणों द्वारा स्पष्ट की जाएगी ।

## 2.19 स्वीकृत, अस्वीकृत और संस्वीकृत माने जाने वाले'

उपविधि 2.0 के अंतर्गत सूचना प्राप्ति पर यदि संस्वीकृति प्रदाता प्राधिकरण/स्थानीय'निकाय अध्याय 2 एवं 3 में विनिर्दिष्ट भवनों की विभिन्न श्रेणियों के लिए निर्धारित समय–सीमा अथवा 30 दिन में, जो भी हो, सूचना देने वाले व्यक्ति को अपनी अस्वीकृति अथवा स्वीकृति या अन्य कोई सूचना लिखित में देने में असफल रहता है, तो नक्शों एवं विवरणों के साथ वाली सूचना को स्वीकृत माना जाएगा बशर्ते कि सूचना देने वाले व्यक्ति को संस्वीकृति प्रदाता प्राधिकरण/स्थानीय निकाय से अध्याय 2 एवं 3 में विनिर्दिष्ट भवनों की विभिन्न श्रेणियों के लिए निर्धारित समय सीमा अथवा 30 दिन में, जो भी कम हो, यदि कोई सूचना प्राप्त नहीं हुई है और उसकी संस्वीकृति प्रदाता प्राधिकरण/स्थानीय निकाय को लिखित में इस बारे में तत्काल सूचित किया हो । इस उपविधि में उल्लिखित शर्तों के अधीन ऐसा कुछ भी जारी है जो किसी व्यक्ति को भूमि के पट्टे अथवा खंडों की शर्तों अथवा अन्य विनियमों अथवा कार्य स्थल पर लागू अध्यादेश के विपरीत या विरूद्ध कार्य करने के लिए अधिकृत करेगा ।

संस्वीकृति प्रदाता प्राधिकारी/संबंधित स्थानीय निकाय यदि किसी कारण से आवेदन अस्वीकार कर देता है, तो आवेदक वास्तविक भवन शुल्क और अनुपालना की 5% राशि के साथ एक समीक्षा आवेदन पत्र पुनः प्रस्तुत कर सकता है । वह शिकायत निवारण समिति के समक्ष भी अपील कर सकता है (खण्ड–18 देखें) ।

## 2.20 भवन परमिट की वैधता अवधि

भवन परमिट के माध्यम से एक बार स्वीकृत संस्वीकृति की तिथि से अगले पाँच वर्ष तक वैध रहेगी और इस अवधि के समाप्त होने से पहले इसकी पुनः वैधता प्राप्त की जाएगी । पुनः वैधता, मूल संस्वीकृति के समय लागू दिल्ली मुख्य योजना/क्षेत्रीय योजना विनियमों और भवन निर्माण उपविधि की शर्त के अधीन होगी ।

**टिप्पणियाँ :**

1. ऐसे भवन परमिट की वैधता समाप्त होने के बाद कोई भी भवन निर्माण कार्य नहीं किया जा सकता है । स्वामी, वैधता अवधि की समाप्ति के पाँच कार्य दिवसों के अन्दर कार्य समापन/अधिभोग प्रमाणपत्र के लिए आवेदन करे ।

2. निर्माण की वैध समयावधि विस्तार की समाप्ति के बाद किसी भी कार्य समापन/अधिभोग पर विचार नहीं किया जाएगा ।

## 2.21 भवन परमिट की पुनवैधता प्राप्त करने की प्रक्रिया

2.21.1 भवन परमिट को अपेक्षित पुनः वैधता शुल्क का भुगतान करके वास्तविक परमिट की वैधता के समाप्त होने की तिथि से एक वर्ष की अवधि के लिए पुनःवैधता दी जा सकती है । **(अनुलग्नक–III** देखें**)** ऐसी पुनः वैधता प्राप्त करने के लिए निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ सादे कागज पर आवेदन प्रस्तुत किया जाएगा :–

(क) मूल संस्वीकृत नक्शा ।

(ख) पुनः वैधता शुल्क, जो मूल परमिट के शुल्क के बराबर होगा ।

(ग) गृह कर की नवीनतम रसीद

(घ) सम्पत्ति के लीज़ होल्ड होने के मामले में पुनःवैधता देने के लिए वैध समयावधि विस्तार ।

(ड.) संस्वीकृति की वैध अवधि के अन्दर किए गए निर्माण कार्य के लिए दस्तावेज, यदि कोई हो,

(च) पर्यवेक्षक से पर्यवेक्षण का प्रमाणपत्र की निर्माण कार्य प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा संस्वीकृत नक्शे के अनुसार उनके पर्यवेक्षण में किया जा रहा है ।

(छ) पूर्व संस्वीकृति के बाद अद्यतन स्वामित्व हक के लिए स्वामित्व दस्तावेज, यदि लागू हो ।

2.21.2 पुनः वैधता हेतु आवेदन–पत्र पर कार्यवाही की जाएगी । पुनः वैधता अथवा आपत्ति, यदि कोई हो, के बारे में आवेदन–पत्र की तिथि से, अध्याय 2 एवं 3 में निर्धारित अवधि के अंदर सूचित किया जाएगा ।

## 2.22 भवन परमिट का प्रतिसंहरण

प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय, उपविधि के प्रावधानों के अंतर्गत जारी किए गए किसी भवन परमिट को प्रतिसंहरण कर सकता है यदि आवेदन पत्र जिस पर भवन अनुमति आधारित है, में असत्य विवरण अथवा वास्तविक तथ्यों से अन्य तथ्य प्रस्तुत किए गए हो।

## 2.23 निर्माण कार्य के दौरान कार्य प्रणाली

2.23.1 प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय के लिए स्थल पर सूचना की उपलब्धता :

क भवन के निर्माण कार्य के दौरान स्वामी को संस्वीकृत नक्शे की एक प्रति उपलब्ध करानी होगी ।

2.23.2 प्लिंथ स्तर तक कार्य पूरा होने पर सूचना :

इस स्तर पर स्वामी अपने वास्तुकार/अभियंता*/पर्यवेक्षक के माध्यम से एक प्रोफॉर्मा में संस्वीकृति प्रदाता प्राधिकारी/संबंधित स्थानीय निकाय को सूचित

करेगा ताकि प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय यह सुनिश्चित कर सके कि कार्य संस्वीकृत भवन निर्माण नक्शों और भवन निर्मार्ण उपविधि के अनुरूप है । सूचना (नोटिस) के साथ–साथ निम्नलिखित दस्तावजे भी प्रस्तुत किए जाएं :

(कृपया फॉर्म सी–1 देखें)

(क) पंजीकृत वास्तुकार/अभियंता* स्वामित्व के वैध प्रमाणपत्र की प्रति ।

(ख) प्लॉट के माप, क्षेत्रफल और सैटबैक के संबंध में निर्मित प्लिंथ को दर्शाने वाले भवन नक्शे, जो स्वामी/वास्तुकार/अभियंता/पर्यवेक्षक द्वारा विधिवत् हस्ताक्षरित हो ।

**टिप्पणी** : 500 वर्ग मी. तक के प्लॉट के मामले में अभियंता*

## 2.24 निरीक्षण

प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय फॉर्म सी–1 प्राप्त होने पर स्थल का निरीक्षण करेंगे और स्वामी/वास्तुकार/अभियंता/पर्यवेक्षक को आपत्ति यदि कोई हो, जो कार्य का पर्यवेक्षण कर रहा है, की सूचना देंगे । यह प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय के लिए बाध्यकर होगा कि ऐसे नोटिस की प्राप्ति के 10 दिन के अन्दर कार्य का निरीक्षण करें और आपत्ति, यदि कोई हो, की सूचना स्वामी/वास्तुकार/अभियंता/पर्यवेक्षक को देंगे । यह प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय के लिए बाध्यकर होगा कि ऐसे नोटिस की प्राप्ति के लिए 10 दिनों के अंदर कार्य का निरीक्षण करें और आपत्ति, यदि कोई हो, की सूचना स्वामी/वास्तुकार/अभियंता/पर्यवेक्षक को दें । यदि प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय से 10 दिन के अन्दर कोई आपत्ति/सूचना प्राप्त नहीं होती तो इसे स्वीकृत मान लिया जाए । यह स्वामी/वास्तुकार/अभियंता/पर्यवेक्षक की जिम्मेदारी होगी कि वह यह सुनिश्चित करे कि भवन का निर्माण कार्य, दिल्ली मुख्य योजना और इन भवन निर्माण उपविधि के प्रावधानों के अनुसार है

(कृपया फॉर्म सी–2 देखें)

## 2.25 कार्य समापन एवं अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया

2.25.1 कोई भी व्यक्ति उस समय तक किसी भवन अथवा भवन के भाग का अधिभोग नहीं करेगा अथवा किसी अन्य व्यक्ति को अधिभोग की अनुमति नहीं देगा जब तक इस भवन अथवा भवन के भाग के अधिभोग की अनुमति न दी गई हो । कार्य समापन प्रमाणपत्र जारी करने के लिए निम्नलिखित मदें अनिवार्य हैं :

(क) किसी भी प्रकार के विनिर्देशनों की फ्लोरिंग ।

(ख) इलैक्ट्रिकल फिटिंग अनिवार्य नहीं जहाँ इलैक्ट्रिकल वायरिंग होगी ।

(ग) कम से कम एक शौचालय और रसोईघर में प्लम्बिंग और फिटिंग।

(घ) नाम एवं नम्बर प्लेट

(ड.) दीवारों की आंतरिक और बाहरी फिनिशिंग के लिए पलस्तर करना अनिवार्य नहीं होगा ।

(च) भवन ऐसा हो जिसे ताला लगाया जा सके अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे और खिड़कियाँ होंगी । यदि खिड़कियों में ग्रिल लगाई जाती है तो खिड़कियों में शीशे लगवाना अनिवार्य नहीं होगा ।

**2.25.2** किसी भी संरचना के लिए अधिभोग प्रमाणपत्र जारी किया जाएगा जो निवास की न्यूनतम आवश्यकताओं को पूरा करता हो । तथापि, संस्वीकृति की वैद्यता मूल संस्वीकृति के अनुसार होगी । वैद्यता अवधि की समाप्ति के बाद, नक्शे को आगे पुनः वैध करवाना होगा।

**2.25.3** यदि भवन योजना को सांविधिक निकायों जैसे कि दिल्ली नगर कला आयोग/एचसीसी/डीएफएस /जल एवं निकास योजना/ईएसएस–ट्रांसफॉर्मर एवं केबल इंस्टालेशन/लिफ्ट इंस्टालेशन आदि से अनुमोदन/अनापत्ति प्रमाणपत्र की आवश्यकता हो तो प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय इन सांविधिक निकायों से अनुमोदन/अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त होने के बाद कार्य समापन एवं अधिभोग प्रमाणपत्र जारी करेगा ।

**2.25.4 अधिभोग एवं कार्य समापन की सूचना :**

स्वामी, निम्नलिखित सूचीबद्ध अपेक्षित दस्तावेजों और नक्शों के साथ अधिभोग/कार्य समापन की सूचना प्रस्तुत करेगा ।

(क) स्वामित्व दस्जावेजों की प्रति

(ख) कार्य समापन प्रमाणपत्र के लिए आवेदन करने की तिथि तक समयावधि में (लीज़ होल्ड सम्पत्ति के लिए) विस्तार को प्रस्तुत किया जाए ।

(ग) संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाणपत्र के साथ स्थल पर भवन की संरचनात्मक ड्राइंग का एक सैट निष्पादित

(कपृया फॉर्म ए–4 देखें)

(घ) दिल्ली नगर कला आयोग, विरासत संरक्षण समिति अथवा भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण और दिल्ली अग्नि शमन सेवा द्वारा अनापत्ति/अनुमोदन प्रस्तुत किया जाए, यदि अपेक्षित हो ।

(ड.) निर्मित स्थल की नक्शे के कार्य समापन की तीन प्रतियाँ (ऑनलाइन आवेदन करने के मामले में नक्शा समापन की एक प्रति)

(च) विभिन्न कोणों से ली गई भवन की कम से कम तीन फोटो ताकि भवन को पूरी तरह दिखाया जा सके ।

(छ) पेशेवरों के वैध पंजीकरण/पैनल में होने के प्रमाणपत्र की एक प्रति ।

(ज) प्रमाणपत्र की निर्माण/पुनःनिर्माण अथवा भौतिक परिवर्तन, कारीगरी और सभी सामग्री (प्रकार एवं ग्रेड) सर्वथा सामान्य और विस्तृत विनिर्देशनों के अनुसार है और कार्य समापन संतुष्टिदायक है ।

(कपृया फॉर्म ए–4 देखें)

(झ) रा.रा.क्षे.दि. सरकार की ओर से श्रम उपकर का अंतिम आकलन आदेश (ऐसे आवासीय भवन के मामलें में अपेक्षित नहीं जिसकी निर्माण लागत 10 लाख रु. से कम हो)

## 2.26 अधिभोग/कार्य समापन प्रमाण पत्र के लिए पत्राचार

2.26.1 अनिवार्य दस्तावेजों के साथ कार्य समापन की सूचना प्राप्त होने पर, प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय स्वामी को निरीक्षण कार्यक्रम की सूचना देने के बाद भवन/कार्य की जाँच करेगा ।

2.26.2 निरीक्षण के बाद, आपत्ति, यदि कोई हो, और **अनुलग्नक–IV** में दी गई समाधेय मदों के लिए संघटन शुल्क की गणना की जाएगी जिसकी सूचना स्वामी को दी जाएगी ।

2.26.3 सभी अपेक्षाओं की अनुपालना पर अधिभोग/कार्य समापन प्रमाणपत्र 30 दिनों की अवधि के अन्दर जारी किया जाएगा ।

(क) कार्य समापन के जारी होने से संबंधित पत्राचार प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा किया जाता है ।

(कपृया फॉर्म डी–2 देखें)

(ख) अस्वीकृति के मामले में प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय उठाए गए सभी कारणों और आपत्तियों की जानकारी देगा ।

(कपृया फॉर्म डी–3 देखें)

## 2.27 नियमन

किसी भवन अथवा उनके किसी भवन का निर्माण संस्वीकृति/कार्य समापन प्रमाणपत्र प्राप्त किये बिना किया जाता है और यदि वह भवन निर्माण उपविधि और मुख्य योजनाओं के प्रावधानों के अनुसार है तो उसकी लिखित में सूचना देकर/वचनबंध देकर एवं **अनुलग्नक–IV** के अनुसार शुल्क तथा प्रभारों का भुगतान करने पर नियमित किया जा सकता है ।

(कृपया फॉर्म डी–4 देखें)

## 2.28 अनधिकृत निर्माण

भवन निर्माण उपविधि की अनुमेय/समाधेय सीमा और दिल्ली मुख्य योजना के प्रावधानों से बाहर अनधिकृत निर्माण होने पर प्राधिकरण/संबंधित निकाय उचित कार्रवाई करेगा, जिसमें अनधिकृत निर्माण गिराना, परिसर को सील करना, अभियोजना और लागू लागत कानून के अनुसार अपराधी के विरूद्ध आपराधिक एवं अभियोजना की कार्रवाई शामिल है । निर्माण स्वामी के जोखिम और लागत पर गिराया जाएगा ।

## 2.29 दंडात्मक कार्रवाई

2.29.1 मुख्य योजना विनियमों और भवन निर्माण उपविधि के प्रावधानों का उल्लंघन

क **समाधेय मदें:** केवल समाधेय योग्य सीमा में किए गए उल्लंघन को छोड़कर कवर्ड क्षेत्रफल/एफ.ए.आर. को प्रभावित नहीं करने वाले उल्लंघनों में समाधेय प्रभारी की वसूल के पश्चात् एक सीमा तक नियमित किया जाएगा। विभिन्न उल्लंघन संघटन प्रभार वसूली योग्य है ।

ख यदि यह पाया जाता है कि कार्य समापन/अधिभोग प्रमाणपत्र गलत तथ्य प्रस्तुत करके प्राप्त किया गया है, तो इसे नियत कर दिया जाएगा और कानून के अनुसार कार्रवाई की जाएगी ।

(कपृया फॉर्म डी–3 देखें)

**2.29.2 स्वामी/पेशेवर के विरूद्ध कार्रवाई :**

क यदि प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय यह पाता है कि स्वामी/पेशेवर ने संबंधित कानूनों उपविधियों/नियमों एवं विनियमों का उल्लंघन करके भवन अनुमति प्राप्त करने के लिए गलत जानकारी दी है अथवा गलत जानकारी छिपाई है, तो प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा पेशेवरों को दिल्ली के सभी प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकायों की सूची से बाहर कर दिया जाएगा, स्वामी/आबंटिती/अधिभोगी के विरूद्ध उस समय लागू कानून/उप–विधि/नियमों और विनियमों के अनुसार कार्रवाई के अतिरिक्त भवन परमिट का प्रतिसंहरण किया जा सकता है ।

ख वास्तुविद् (दों) के मामले में, वास्तुकला परिषद को चूककर्ता वास्तुविद् द्वारा किए गए वृत्तिक कदाचार के लिए उसके विरुद्ध उचित कार्रवाई के संबंध में सूचित किया जाएगा ।

**2.29.3 भवन निर्माण उप–विधि के अनुरूप निर्माण कार्य :**

**स्वामी का उत्तरदायित्व** : न तो अनुमति देने और न ही भवनों और विनिर्देशनों को अनुमोदन देने, न ही प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा भवन के निर्माण के दौरान निरीक्षण से ऐसे भवन के स्वामी भवन निर्माण उप–विधि के अनुसार कार्य करने की उसकी पूरी जिम्मेदारी से मुक्त हो जाएगा और किसी भी उल्लंघन के मामले में कानून के अंतर्गत उसके विरुद्ध कार्रवाई की जाएगी ।

**2.30 असुरक्षित भवन**

सभी असुरक्षित भवन जिन्हें सार्वजनिक सुरक्षा के लिए खतरा माना जाएगा उनको गिरा दिया जाएगा/मरम्मत द्वारा पुनरुद्धार किया जाएगा अथवा इनके साथ वह किया जाएगा जैसा निर्देश हुआ हो । स्वामी को यह निर्देश स्वीकार करने होंगे ।

**2.31 सरकारी भवन नक्शा संस्वीकृति के लिए सरल प्रक्रिया**

दिल्ली के सभी तीनों नगर निगमों में सरकारी भवन नक्शा संस्वीकृति के लिए **अनुलग्नक–XII** पर दिए गए कार्यालय आदेश सं. डी/49/सीएम./एसडीएमसी/बिल्डिंग एच क्यू/2012 दिनांक 13.9.2012 और आदेश सं. डी/04/एसई(बी)एचक्यू/12, दिनांक 18.4.2012 के अनुसार एक सरल प्रक्रिया होगी।

**2.32 आवासीय प्लॉटिड नक्शों की संस्वीकृति के लिए सरल प्रक्रिया–अध्याय–3 देखें**

# अध्याय – 3

## भवन नक्शा अनुमोदन और पर्यावरण अनापत्ति को सरल बनाना ।

### पृष्ठभूमि

देश में निवेश को आकर्षित करने के लिए 'व्यापार प्रक्रिया को सुगम बनाने' के प्रयास किए जा रहे हैं । इस दिशा में प्रत्यक्ष विदेशी निवेश के लिए निर्मित क्षेत्रफल (बी यू ए) की सीमा को 50000 वर्गमीटर से कम करके 20000 वर्ग मीटर किया गया है । स्थानीय निकायों को निदेश दिया गया है कि संपूर्ण भवन अनुमोदन प्रक्रिया को ऑनलाइन किया जाए ताकि भवन नक्शा आवेदन ऑन लाइन प्रस्तुत किए जाए, भवन/निर्माण शुल्क और अन्य प्रभार ऑन लाइन जमा किए जाएं और जांच के बाद ऑन लाइन अनुमोदन दिए जाए । इसके अतिरिक्त कुछ बाहरी निकाय जेसे दिल्ली नगर कला आयोग (डी.यू.ए.सी.), राष्ट्रीय स्मारक प्राधिकरण (एन.एम.ए.), भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण (ए.ए.आई.), दिल्ली अग्नि शमन सेवा (डी.एफ.एस.), दिल्ली सरंक्षण समिति (एच.सी.सी.) आदि, स्थानीय निकायों को प्रस्तावित भवन नक्शें पर अनापत्ति प्रमाण पत्र/अनुमोदन प्रदान करते हैं । ऐसे बाहरी निकायों को ऑनलाइन अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रणाली तैयार करने के लिए निदेश दिए गए हैं, जो स्थानीय निकाय की ऑनलाइन प्रणाली के अनुरूप एवं जुड़ा हो और संबंधित बाहरी निकायों को वांछित सूचना भेजी जा सके और उनकी टिप्पणियां/अनापत्ति प्रमाण पत्र अनुमोदन ऑनलाइन प्राप्त किए जा सके ताकि प्रस्ताव को स्थानीय निकायों अथवा बाहरी एजेंसियों के साथ मामले की जानकारी लेने की आवश्यकता नहीं है । बाहरी निकायों की विशिष्ट आवश्यकताएं स्थानीय निकायों के कॉमन एप्लीकेशन फार्म में शामिल की जाएं ताकि भवन प्रस्तावक को केवल एक बार ही सभी सूचनाएं भरनी पड़े । इसका उद्देश्य संपूर्ण प्रक्रिया को सरल ओर आसान बनाना है ताकि निश्चित समय के अन्दर भवन परमिट के लिए अनुमोदन प्राप्त करना सुगम बनाना सुनिश्चित किया जा सके ।

शहरी विकास मंत्रालय ने भवन नक्शों के अनुमोदन को तीव्र बनाने के लिए आदेश सं. के–12016/03/20147डी.डी.1 दिनांक 12.3.2015 (अनुलग्नक–XIV) के अनुसार एक उच्च अधिकार प्राप्त समीक्षा एवं निगरानी समिति का गठन किया है । उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा. की अध्यक्षता में यह समिति सभी बाहरी एजेंसियों के साथ समन्वय बनाने के लिए नियमित अंतराल पर बैठक करेगी ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि भवन नक्शें को समयबद्व तरीके से संस्वीकृति दी जा सके । यह व्यवस्था उस समय तक जारी रहेगी जब तक ऑनलाइन संस्वीकृति प्रणाली भवन प्रस्तावक की संतुष्टि तक पूरी तरह से कार्य करना प्रारंभ न कर दें ।

### अनुमोदन प्रक्रिया को तीव्र करने के लिए भवनों का जोखिम आधारित वर्गीकरण

इसके अतिरिक्त, 105 वर्ग मीटर तक के छोटे आवासीय प्लॉटों के भवन नक्शों की संस्वीकृति के लिए भवन निर्माण उप–विधि के अध्याय–4 में एक प्रक्रिया दी गई है जिसे 'सरल योजना' नाम दिया गया है । यह विचार ऐसे छोटे आकार के प्लॉटों के स्वामियों को सुविधा देने के लिए किया गया है ताकि वे अपने भवन नक्शों को एक वास्तुकार/अभियंता (अनुलग्नक–1 के

अनुसार अर्हता एवं योग्यता) द्वारा बनवा सके और निर्माण कार्य शुरू हाने से पहले शुल्क, अन्य प्रभारों, ड्राइंगों और दस्तावेजों के साथ, संबंधित स्थानीय निकाय को प्रस्तुत कर सके और इसे जमा करने के साथ ही संस्वीकृत माना जाएगा । अतः ऐसे व्यक्तियों को निर्माण कार्य शुरू करने के लिए स्थानीय निकायों में प्रक्रिया हेतु प्रतीक्षा नहीं करनी पड़ेगी ।

तथापि, इसके साथ बड़े प्लॉटों के लिए भवन अनुमति प्रक्रिया को तीव्र बनाने के लिए प्रावधान बनाने की आवश्यकता है । इसलिए, ''व्यापार को सुगम बनाने की भावना'' में भवनों के जोखिम मानकों/जोखिम आधारित वर्गीकरण के आधार पर वर्गीकृत किया गया है ताकि भवन परमिट देने की प्रक्रिया को तीव्र बनाया जा सके । इस प्रकार का वर्गीकरण भवन नक्शों की संस्वीकृति को तीव्र बनाने के लिए उपयोग किया जाता है जो निर्माण परमिट के लिए व्यापार को सुगम बनाने में सहायक होता है । जिससे 'व्यापार को सुगम बनाने' में विश्व बैंक के आकलन में देश की श्रेणी (रेटिंग) में सुधार होगा । इस मामले पर दि.न.नि., दि.वि.प्रा., एन.डी.एम.सी. डी.यू.ए.सी., दिल्ली अग्नि शमन सेवा और टी सी पी ओ के साथ अलग–अलग बैठकों में विचार किया गया । अनुमोदन और 'व्यापार को सुगम बनाने के उद्देश्य से संबंधित सभी तथ्यों पर विचार करते हुए, जोखिम आधारित वर्गीकरण पर उप–विधि और संस्वीकृति प्रक्रिया को तीव्र बनाने पर आधारित बनाया गया है, जो कुछ आवासीय भवनों, स्टोरेज भवन/भंडागारों/गोदामों और सरकारी भवनों के लिए होने वाली इन बैठकों में सामने आई है।

इसके अतिरिक्त 'व्यापार को सुगम बनाने' की भावना से दि.वि.प्रा., स्थानीय निकायों के साथ परामर्श करके औद्योगिक, व्यावसायिक और सांस्थनिक भवनों के अनुमोदन के लिए जोखिम आधारित वर्गीकरण की पहचान करेगा और जोखिम आधारित साँचा तैयार करेगा जैसा कि आवासीय और स्टोरेज भवनों/भंडागार/गोदाम के लिए किया गया है और तद्नुसार तीव्र अनुमोदन प्रणाली का निर्धारित करेगा । यह भवन निर्माण उप–विधि के प्रकाशन की तिथि से 3 माह की अवधि के अन्दर किया जाएगा ।

जलवायु समुत्थानशील निर्माण के लिए स्थानीय प्राधिकरण का पर्यावरण अनापत्ति देने की शक्ति का प्रत्यायोजन भूमि, वायु, ध्वनि, जल, ऊर्जा, जैविक/सामाजिक–आर्थिक कारक, ठोस/अन्य अपशिष्ट प्रबंधन मुख्य तथ्य हैं जिन पर धारणीय पर्यावरण प्रबंधन के लिए निर्माण पूर्व, निर्माण के दोरान और निर्माण के बाद के संबंध में विचार किया है । इसलिए यह भवन निर्माण प्रक्रिया के लिए अनिवार्य है कि वह पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन मंत्रालय द्वारा लगाई गई विभिन्न शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करें ।

भवन निर्माण क्षेत्र कार्बन उत्सर्जन की ओर एक मुख्य स्रोत है जो जलवायु परिवर्तन को प्रभावित करता है । भारत जलवायु परिवर्तन के प्रभावों को क्य करने के लिए प्रयासरत है और पर्यावरणीय के अनुकूल भवन निर्माण के लिए अंतर्राष्ट्रीय रूप से स्वीकृत मानकों को अपना रहा है । वर्तमान में, पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन मंत्रालय द्वारा निर्दिष्ट राज्य पर्यावरण प्रभाव आकलन प्राधिकरण (एस.ई.आई.ए.ए.) से राज्य और केन्द्र शासित प्रदेशों के लिए 20000 वर्ग मीटर से ज्यादा निर्मित क्षेत्रफल (बी.यू.ए.) की किसी निर्माण योजना के लिए पर्यावरण अनापत्ति प्राप्त

करके पर्यावरण अभय पत्र (सेफ गार्ड) के इस उद्देश्य को प्राप्त किया जाता है । यह पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन की अधिसूचना के अंतर्गत संचालित होता है । तीव्र शहरीकरण और भारतीय अर्थव्यवस्था के विकास से यह प्रत्याशित है कि निर्माण गतिविधियों में तीव्र वृद्वि होगी । सरकार अनापत्ति को सरल बनाने और रीयल एस्टेट सैक्टर और 'व्यापार को सुगम बनाने' के उद्देश्य के साथ शहरी स्थानीय निकायों को सशक्त बनाने के लिए वचनबद्घ है ।

पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन मंत्रालय ने अब भवन नक्शा अनुमोदन प्रक्रिया में पर्यावरण सुरक्षा को शामिल करने और अनुबद्व अपेक्षाओं की अनुपालना को अनुमोदित करने और प्रमाणित करने के लिए संबंधित स्थानीय निकाय को सशक्त बनाने का निर्णय लिया है । भवनों द्वारा अपेक्षित पर्यावरणीय शर्तों को पूरा किया जाएगा जिनकों निम्नलिखित 3 श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया है, जो भवन की कुल निर्मित क्षेत्रफल (बी.यू.ए.) पर आधारित –

1) श्रेणी'क' भवनः 5000 वर्ग मीटर से अधिक और 20000 वर्ग मी0 तक निर्मित क्षेत्रफल (बी यू ए)

2) श्रेणी 'ख' भवनः 20000 वर्ग मी0 से अधिक और 50000 वर्ग मी0 तक निर्मित क्षेत्रफल (बी यू ए)

3) श्रेणी 'ग' भवनः 50000 वर्ग मी0 से अधिक और 150000 वर्ग मी0 तक निर्मित क्षेत्रफल (बी यू ए)

स्थानीय निकाय अथवा कोई अन्य निकाय, जो भवन नक्शे को संस्वीकृत देने के लिए प्राधिकृत है । यह सुनिश्चित करते हुए भवन नक्शे को अनुमोदित करेगा कि भवनों की संबंधित श्रेणियों के लिए अनुबद्व शर्तें पूरी कर ली गई है ।

इन सभी भवन निर्माण उप विधि की अधिसूचना से पहले इस अध्याय की एक प्रति पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन मंत्रालय को मसौदा स्तर पर उनकी सहमति के लिए भेजी गई ताकि पर्यावरण अनापत्ति के लिए अनिवार्य अपेक्षाओं की अनुपालना को सुनिश्चित किया जा सके । सहमति प्राप्त करने के बाद इस अध्याय को उप–विधि में शामिल किया गया । कानूनी प्रक्रिया के अनुसार इस उप–विधि की अधिसूचना के बाद इस अध्याय की एक प्रति दोबारा पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन मंत्रालय को भेजी जाएगी ताकि वह मंत्रालय इसकी अधिसूचना जारी कर सके । दिल्ली के स्थानीय निकायों जो अपेक्षित पर्यावरणीय सुरक्षा मानकों का पूरा करना सुनिश्चित करने के पश्चात भवन नक्शों को अनुमोदित करते हैं, को इसका अधिकार देगा और 20000 वर्ग मी0 से अधिक 150000 वर्ग मी0 तक के निर्मित क्षेत्रफल (बी.यू.ए.) वाले ीावनों के लिए नर्यावरणीय अनापत्ति लेने की आवश्यकता नहीं है जैसी पद्धतिपहले थी । यह संबंधित निकायों अर्थात भवन संस्वीकृति प्रदान प्राधिकरण की जिम्मेदारी होगी कि वे सुनिश्चित करें कि ऐसे भवनों के मामले में पर्यावरण से संबंधित अनुबंद्ध शर्तों की अनुपालना सुनिश्चित की गई है । 150000 वर्ग मी0 से अधिक निर्मित क्षेत्रफल (बी.यू.ए.) के भवनों के लिए पर्यावरणीय अनापत्ति, पर्यावरण, वन एवं जलवायू परिवर्तन मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना के अंतर्गत यथा निर्धारित किए अनुसार प्राप्त की जाएगी ।

3.1 भवन नक्शों के अनुमोदन के लिए जोखिम आधारित वर्गीकरण

3.1.1 आवासीय भवन

3.1.1.1 आवासीय प्लॉटिड और समूह आवास भवनों के अनुमोदन के लिए जोखिम आधारित वर्गीकरण तालिका 3.1 के अनुसार होगा ।

तालिका 3.1 : आवासीय भवनों के लिए जोखिम

मैट्रिक्स (आवासीय प्लॉटिड और समूह आवास)

| मापदण्ड | जोखिम श्रेणी | | | |
|---|---|---|---|---|
| | बहुत कम | कम | साधारण | उच्च |
| प्लॉट का आकार | 105 मी0 तक | 105 मी0 से अधिक और 500 मी0 तक | 500 मी0 से अधिक | विभिन्न आकार |
| भवन की ऊंचाई (स्टिल्ट सहित यदि कोई हो) | 15 मी0 से कम | 15 मी0 से कम | 15 मी0 से कम | 15 मी0 और इससे अधिक |
| परिसर का उपयोग | आवासीय प्लॉटिड | आवासीय प्लाटिड (खाली प्लॉट) | आवासीय प्लाटिड | समूह आवास |

(i) आवासीय प्लॉटिड में एल.बी.जैड. को छोड़कर सभी आवासीय प्लॉटों जो अनुमोदित ले–आउट का भाग हैं/विशेष क्षेत्र/अनधिकृत नियमित कॉलोनी/गाँव आबादी/ताल डोरा एवं विस्तारित लाल डोरा पुनर्वास कॉलोनियाँ और स्लम एवं जे.जे. समूह/ पुनर्वास मंत्रालय की कालोनियाँ शामिल हैं ।

(ii) दिल्ली मुख्य योजना–2021 में निर्धारित समूह आवास के लिए विभिन्न आकार

3.1.1.2 फास्ट ट्रैक प्रक्रियाः आवासीय प्लाटिड और समूह आवास भवनों के अनुमोदन के लिए उप विधि 3.1.1.1 के अनुसार जोखिम आधारित वर्गीकरण पर आधारित फास्ट ट्रैक प्रक्रिया निम्नानुसार होगी :

ii बहुत कम जोखिम के रूप में वर्गीकृत भवनों के लिए एक वास्तुकार/अभियंता (अनुलग्नक–1 के अनुसार अर्हता और योग्यता) को शक्तियां दी जाएंगी कि वह संबंधित स्थानीय निकाय को अपेक्षित दस्तावेज और शुल्क के साथ नक्शा प्रस्तुत करने के बाद नक्शा प्रस्तुत करेगा । यदि स्वामी/वास्तुकार/अभियंता भवन नक्शे को स्थानीय निकाय से संस्वीकृत कराना चाहता है तो एक योग्य वास्तुकार/अभियंता द्वारा बनाया गया भवन नक्शा, शुल्क और अन्य अपेक्षित दस्तावेजों के साथ संबंधित स्थानीय निकाय को प्रस्तुत करना होगा और स्थानीय निकाय 10 दिनों के अन्दर भवन परमिट प्रदान करेगा ।

iii साधारण जोखिम के रूप में वर्गीकृत भवनों के लिए भवना नक्शा एक योग्य वास्तुकार द्वारा तैयार करवाना होगा और भवन नक्शा, शुल्क और अन्य अपेक्षित दस्तावेजों सहित संबंधित स्थानीय

निकाय को प्रस्तुत करना होगा । स्थानीय निकाय 20 दिनों के अन्दर भवन परमिट प्रदान करेगा ।

iv) उच्च जोखिम के रूप में वर्गीकृत भवनों के लिए भवन नक्शा एक योग्य वास्तुकार द्वारा तैयार कराना होगा और भवन नक्शा, शुल्क और अन्य अपेक्षित दस्तावेजों के साथ संबंधित स्थानीय निकाय को प्रस्तुत करना होगा । स्थानीय निकाय 30 दिनों के अन्दर भवन परमिट प्रदान करेगा ।

### 3.1.2 स्टोरेज भवन/ भांडागार/गोदाम

3.1.2.1 स्टारेज भवन/भांडागार/गोदाम के रूप में उपयोग की जाने वाले भवनों के अनुमोदन के लिए जोखिम आधारित वर्गीकरण तालिका 3.2 के अनुसार होगा ।

## तालिका 3.2: स्टोरेज भवनों/भांडागारों/गोदामों के लिए जोखिम मैट्रिक्स

| मापदण्ड | जोखिम श्रेणी | | | |
|---|---|---|---|---|
| | बहुत कम | कम | साधारण | उच्च |
| सभी तलों पर कवर्ड क्षेत्रफल/निर्मित क्षेत्र | 250 मी0 तक | 250 मी0 से अधिक और 2000 मी0 तक | 2000 मी0 तक | 2000 मी0 से अधिक |
| भवन की ऊंचाई | 15 मी0 से कम | 15 मी0 से कम | 15 मी0 से कम | 15 मी0 से कम |
| साथ लगे हुई सड़क की चौड़ाई | न्यूनतम 12 मी0 | न्यूनतम 12 मी0 | न्यूनतम 12 मी0 | न्यूनतम 12 मी0 |
| सामग्री स्टोरेज का प्रकार(संलग्नक XIII) को देखें | श्रेणी 'क' | श्रेणी 'क' | श्रेणी 'ख'(ढेर की ऊंचाई–मध्यम) | श्रेणी 'ख'(ढेर की ऊंचाई–उच्च) |
| निर्माण का प्रकार | टाइप एवं 1 एवं टाइप 2 केवल राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के अनुसार | | | |

3.1.2.2 आवेदक /स्वामी एक वचनबंध प्रस्तुत करेगा कि वह संबंधित स्थानीय निकाय से पूर्व अनुमति प्राप्त किए बिना सामग्री स्टोरेज के अनुमोदित टाइप को परिवर्तित नहीं करेगा ।

3.1.2.3 फास्ट –ट्रैक प्रक्रिया – स्टोरेज भवनों/ भांडागारों/गोदामों के अनुमोदन के लिए फास्ट–ट्रेकिंग के लिए प्रणाली निम्नानुसार होगी :–

i) **बहुत कम जोखिम** के रूप में वर्गीकृत भवनों के लिए एक वास्तुकार/अभियंता (योग्यता एवं अर्जता अनुलग्नक–I के अनुसार हो) को संबंधित स्थानीय निकाय को अपेक्षित दस्तावेज और शुल्क के साथ नक्शे को प्रस्तुत करने के बाद भवन परमिट जारी करने की शक्ति होगी । यदि स्वामी/वास्तुकार/अभियंता स्थानीय निकाय द्वारा भवन नक्शे को संस्वीकृत करवाना चाहता है तो वह स्थानीय निकाय को ऑनलाइन आवेदन करेगा और स्थानीय निकाय 10 दिन के अंदर भवन परमिट प्रदान करेगा ।

ii) **कम जोखिम** के रूप में वर्गीकृत भवनों के लिए भवन नक्शों को एक योग्य वास्तुकार/अभियंता द्वारा तैयार करवाना होना और भवन नक्शों को शुल्क और अपेक्षित दस्तावेजों के साथ संबंधित स्थानीय निकाय को प्रस्तुत करना होगा । स्थानीय निकाय 20 दिनों के अंदर भवन परमिट प्रदान करेगा ।

iii) **साधारण जोखिम** के रूप में वर्गीकृत भवनों के लिए भवन नक्शों को एक योग्य वास्तुकार/अभियंता द्वारा तैयार करवाना होना और भवन नक्शों को शुल्क और अपेक्षित दस्तावेजों

के साथ संबंधित स्थानीय निकाय को प्रस्तुत करना होगा । स्थानीय निकाय 20 दिनों के अंदर भवन परमिट प्रदान करेगा ।

iv) **उच्च जोखिम** के रूप में वर्गीकृत भवनों के लिए भवन नक्शों को एक योग्य वास्तुकार/अभियंता द्वारा तैयार करवाना होना और भवन नक्शों को शुल्क और अपेक्षित दस्तावेजों के साथ संबंधित स्थानीय निकाय को प्रस्तुत करना होगा । स्थानीय निकाय 30 दिनों के अंदर भवन परमिट प्रदान करेगा ।

### 3.1.3 सरकारी भवन नक्शों की संस्वीकृति के लिए सरल प्रक्रिया

सरकारी भवन नक्शों की संस्वीकृति के लिए एक सरल प्रक्रिया अपनाई जाएगी जो संलग्नक में दिए गए कार्यालय आदेश सं. डी/49/सी.एम./एस.डी.एम.सी./बिल्डिंग हैडक्वार्टर/2012 दिनांक 13.09.2012 और आदेश सं. डी/04/एस.ई.(बी.)एच.क्यू./12 दिनांक 18.04.2012 में दिए गए अनुसार होगी । तथापि, भवन नक्शे को नियमित प्रक्रिया के माध्यम से भी संस्वीकृति दी जा सकती है ।

## 3.2 भवन नक्शों की संस्वीकृति के लिए पर्यावरणीय शर्तें

3.2.1 5000 वर्ग मीटर से 150,000 वर्ग. मी. के बीच कुल निर्मित क्षेत्रफल (बी.यू.ए.) के भवन नक्शों के लिए पृथक रूप से कोई पर्यावरण अनुमति अपेक्षित नहीं है बशर्ते जहां पर्यावरण की शर्तों के एकीकरण को ध्यान में रखते हुए, पृथक पर्यावरण अनुमति की अनिवार्यता की अनुमति को पर्यावरण, वन्य एवं जलवायु परिवर्तन द्वारा अनुमोदित एवं अधिसूचित किया गया हो।

3.2.2 5000—20,000 वर्ग मी. 20,000—50,000 वर्ग मी. और 50,000—1,50,000 वर्ग मी. के निर्मित क्षेत्रफल की परियोजनाओं की उक्त तीन भवन नक्शों के लिए, पर्यावरण से संबंधित समस्याओं को हल करने के लिए भवन अनुमति शर्तों में, पर्यावरणीय शर्तों के विभिन्न सेट का एकीकरण किया जा रहा है।

3.2.3 पर्यावरण वन एवं जलवायु परिवर्तन

उप—विधि 3.2.1 के संदर्भानुसार पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन की अधिसूचना के बाद, संस्वीकृत भवन नक्शों को प्राधिकृत करने वाली संबंधित स्थानीय निकाय, भवन नक्शे की संस्वीकृति प्रदान करते समय यह सुनिश्चित करेगी कि तालिका 3.3 (5,000 वर्ग मी. से ऊपर एवं 20,000 वर्ग मी. तक के निर्मित क्षेत्रफल के लिए), तालिका 3.4 (20,000 वर्ग मी. से ऊपर एवं 50,000 वर्ग मी. तक के निर्मित क्षेत्रफल के लिए) एवं तालिका 3.5 (50,000 वर्ग मी. से ऊपर 1,50,000 वर्ग मी. तक के निर्मित क्षेत्रफल के लिए) जैसा भी मामला हो, का अनुपालन किया गया है।

## तालिका 3.3 : 5000 वर्ग.मी. से ऊपर और 20000 वर्ग मी. तक के निर्मित क्षेत्रफल (बी. यू.ए.) के लिए शर्तें

| क्र.सं. | माध्यम | पर्यावरणीय शर्तें |
|---|---|---|
| 1. | प्राकृतिक निकासी | प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिंदू का रखा जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार पर्याप्त होना चाहिए । |
| 2. | जल संरक्षण–वर्षा जल संग्रहण और भू–जल पुनर्भरण | एक वर्षा संग्रहण योजना को डिजाइन करने की आवश्यकता है जिसमें पुनर्भरण छिद्रों/बोर (5000 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर कम से कम एक) दिया जाएगा। वर्षा से संग्रहीत जल को घरेलू कार्यों में पुनः उपयोग के लिए टैंक में इकट्ठा करना चाहिए। यह सब एक पृथक पानी की टंकी और पाइप लाइन की व्यवस्था के द्वारा किया जाएगा ताकि यह दिल्ली जलापूर्ति के पेयजल में न मिल सके। अतिरिक्त संग्रहीत किये हुए बरसाती जल को इसकी सफाई की व्यवस्था के बाद पाइपलाइन के द्वारा परिसर में ट्यूबबैल बोर से जोड़ना चाहिए। |
| 2(क) | | खडंजे का क्षेत्र, खुले स्थान का 20 प्रतिशत समान अथवा इससे ज्यादा होगा । |
| 3. | ठोस अपशिष्ट प्रबंधन | अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग–अलग गीले और सूखे बिन्स उपलब्ध करवाए जाने चाहिए । |
| 4. | ऊर्जा | सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी/सौर लाइटें लगाई जानी चाहिए । |
| 5. | वायु की गुणवत्ता एवं शोर | निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुंआ और कूडाकरकट रोकथाम मापांक जैसे कि स्क्रीन, मोरचाबंदी लगाई जाएगी स्थल पर रेत और सामग्री लाने वाले ट्रकों के लिए प्लास्टिक/तिरपाल के कवरों का उपयोग किया जाना चाहिए । |
| 5(क) | | डी.जी. सैट की निकास नली, यदि लगाई गई हो, भवन से कम से कम 10 मी. की दूरी पर हो । यदि वह 10 मी. से कम की दूरी पर है तो निकास नली को भवन से 3 मी. उपर उठाया जाना चाहिए । |
| 6. | हरित कवर | प्रति 80 वर्ग.मी. भूमि के लिए कम से कम 1 पेड लगाया जाएगा और इसकी देखभाल की जाएगी । इस उद्देश्य के लिए विद्यमान पेड़ों को भी माना जाएगा । पेड़ों की स्थानीय प्रजातियां लगाने को वरीयता दी जानी चाहिए । |
| 6(क) | | जहां पेडों को काटने की आवश्यकता हो तो 1:3 के अनुपात (1 पेड के कटने पर 3 पेड़ लगाना) मे इस आबंध के साथ प्रतिपूरक पेड़ लगाए जाएंगे कि ऐसे पेड़ों को रखरखाव किया जाएगा । |

**तलिका 3.4: 20000 वर्ग मी. से अधिक और 50000 वर्ग मी. तक निर्मित क्षेत्र के लिए भार्ते**

| क्र.सं. | माध्यम | पर्यावरणीय भार्ते |
|---|---|---|
| 1. | प्राकृतिक निकासी | प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिंदू का रखा जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार पर्याप्त होना चाहिए । |
| 2. | जल संरक्षण—बरसाती जल संग्रहण और भूजल पुनर्भरण | वहां बरसाती जल संग्रहण योजना बनाने की आवश्यकता है जहां रीचार्ज बोर (न्यूनतम 4000 वर्ग. मी. भूमि) पर एवं उपलब्ध होगा । जहां भी संभव हो बरसाती जल निकास को रीचार्ज बोर से जोड़ा जाए और अधिक जल, यदि कोई हो, को या तो स्थल के सबसे नीचे के बिंदु से जोड़ा जाए यदि प्राकृतिक जल संसाधन विद्यमान हो, अथवा इसे शहर के बरसाती जल लाइन से जोड़ा जाए । |
| 2. क | | खडंजे का क्षेत्र, खुले स्थान का 20 प्रतिशत समान अथवा इससे ज्यादा होगा । |
| 3. | ठोस अपशिष्ट प्रबंधन | अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग—अलग गीले और सूखे बिन्स उपलब्ध करवाए जाने चाहिए । |
| 4 | ऊर्जा | सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी/सौर लाइटें लगाई जानी चाहिए । |
| 4.(क) | | नवीकरणीय ऊर्जा स्त्रोत, जैसे कि प्रकाश वोल्टीय अथवा विंड मिल अथवा हाइब्रिड, से उत्पन्न हुई बिजली जोड़े गए प्रयुक्त भार का न्यूनतम 1 प्रतिशत उपलब्ध करवाया जाए । |
| 4(ख) | | नई एवं नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय के प्रावधानों के अनुसार 4 व्यक्तियों के लिए 10 लीटर की न्यूनतम क्षमता के सोलर वॉटर हीटर लगाए जाने चाहिए । |
| 4(ग) | | फ्लाईएश ब्रिक्स का उपयोगः सितम्बर, 1999 की अधिसूचना और समय समय पर यथा संशोधित प्रावधानों के अनुसार फ्लाईएश का निर्माण कार्य में भवन सामग्री के रूप में उपयोग किया जाना चाहिए। |
| 5. | वायु की गुणवत्ता एवं शोर | निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुंआ और कूडाकरकट रोकथाम मापांक जैसे कि स्क्रीन, मोरचाबंदी लगाई जाएगी स्थल पर रेत और सामग्री लाने वाले ट्रकों के लिए प्लास्टिक/तिरपाल के कवरों का उपयोग किया जाना चाहिए । |

**तालिका 3.5: 50000 वर्ग मी. से अधिक और 150000 वर्ग मी. तक निर्मित क्षेत्र के लिए भार्ते**

| क्र.सं. | माध्यम | पर्यावरणीय भार्ते |
|---|---|---|
| 1. | प्राकृतिक निकासी | प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिंदू का रखा जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार पर्याप्त होना चाहिए । |
| 2. | जल संरक्षण–बरसाती जल संग्रहण और भूजल पुनर्भरण | वहां बरसाती जल संग्रहण योजना बनाने की आवश्यकता है जहां रीचार्ज बोर (न्यूनतम 4000 वर्ग. मी. भूमि) पर एवं उपलब्ध होगा । जहां भी संभव हो बरसाती जल निकास को रीचार्ज बोर से जोड़ा जाए और अधिक जल, यदि कोई हो, को या तो स्थल के सबसे नीचे के बिंदु से जोड़ा जाए यदि प्राकृतिक जल संसाधन विद्यमान हो, अथवा इसे शहर के बरसाती जल लाइन से जोड़ा जाए । |
| 2.(क) | | खडंजे का क्षेत्र, खुले स्थान का 20 प्रतिशत समान अथवा इससे ज्यादा होगा । |
| 2.(ख) | | सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन के बिना भूजल नहीं निकाला जाएगा । |
| 2.(ग) | | निर्माण कार्य में पेय जल के उपयोग को कम किया जाए । |
| 2.(घ) | | जल संग्रहण को बढ़ावा देने के लिए लो फ्लो फिक्सचर और सैन्सर का उपयोग किया जाए । |
| 2.(ड.) | | दोहरे प्लम्बिंग सिस्टम के उपयोग से ग्रे और ब्लैक वॉटर अलग किए जाएं । |
| 3. | ठोस अपशिष्ट प्रबंधन | अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग–अलग गीले और सूखे बिन्स उपलब्ध करवाए जाने चाहिए । |
| 3.(क) | | सभी नॉन–बॉयोडिग्रेडेबल अपशिष्ट प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले को सुपुर्द किया जाए जिसके लिए प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले के साथ लिखित टाई–अप किया जाए । |
| 3.(ख) | | न्यूनतम 0.3 किलो/टेनेमेंट/दिन की क्षमता वाले आर्गेनिक वेस्ट कम्पोस्टर/वर्मीकल्चर पिट लगाए जाने चहिए जबकि एस टी पी कीचड़ (स्लज) को खाद में बदलने के लिए उपयोग किया जाए जिसका उपयोग सिल पर किया जाए अथवा प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले को सुपुर्द किया जाए । जिसके लिए प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले के साथ लिखित टाई–अप किया जाए । |

| | | |
|---|---|---|
| 4. | ऊर्जा | सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी/सौर लाइटें लगाई जानी चाहिए । |
| 4.(क) | | नवीकरणीय ऊर्जा स्त्रोत, जैसे कि प्रकाश वोल्टीय अथवा विंड मिल अथवा हाइब्रिड, से उत्पन्न हुई बिजली जोड़े गए प्रयुक्त भार का न्यूनतम 1 प्रतिशत उपलब्ध करवाया जाए । |
| 4.(ख) | | नई एवं नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय के प्रावधानों के अनुसार 4 व्यक्तियों के लिए 10 लीटर की न्यूनतम क्षमता के सोलर वॉटर हीटर लगाए जाने चाहिए । |
| 4.(ग) | | फ्लाईएश ब्रिक्स का उपयोगः सितम्बर, 1999 की अधिसूचना और समय समय पर यथा संशोधित प्रावधानों के अनुसार फ्लाईएश का निर्माण कार्य में भवन सामग्री के रू‍प में उपयोग किया जाना चाहिए। |
| 4.(घ) | | भवनों के परोक्ष सौर डिजाइन, जिनमें वास्तुकलात्मक डिजाइन का उपयोग है, की अधारणा द्वारा एकीकृत परम्परागत क्रर्जा–सक्षम उपकरणों जैसे कि मेकेनिकल और इलेक्ट्रीकल पम्प्स, पंखे, लाइटिंग फिक्सचर और अन्य उपकरण, जिनमें परोक्ष डिजाइन तत्व जैसे कि भवन आरिएंटेशन, भूश्यांकन, सक्षम भवन आवरण, खिड़कियों की उपयुक्त व्यवसाी, डिजाइन द्वारा दिन के प्रकाश में बढ़ोतरी और थर्मल मॉस, के उपयोग से क्रर्जा खपत में कमी होगी । |
| 4.(ड.) | | क्रर्जा दक्षता ब्यूरो, भारत सरकार की क्रर्जा संरक्षण भवन निर्माण संहिता (ई सी बी सी) 2007 में यथा संस्तुत अनिवार्य अनुपालन मानदण्डों (सभी प्रयोज्य भवनों के लिए) का पालन करते हुए भवनों की कार्यात्मक आवश्यकताओं के लिए ीावनों में उपयुक्त व्यवस्था की जाए जिससे ऊर्जा प्रणाली का अधिकतम उपयोग हो, जो एक विशिष्ट इन्डोर पर्यावरण का बनाता है । |
| 5. | वायु की गुणवत्ता एवं शोर | निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुंआ और कूडाकरकट रोकथाम मापांक जैसे कि स्क्रीन, मोरचाबंदी लगाई जाएगी ˙ स्थल पर रेत और सामग्री लाने वाले ट्रकों के लिए प्लास्टिक/तिरपाल के कवरों का उपयोग किया जाना चाहिए । |
| 5.(क) | | डी.जी. सैट की निकास नली, यदि लगाई गई हो, भवन से कम से कम 10 मी. की दूरी पर हो । यदि वह 10 मी. से कम की दूरी पर है तो निकास नली को भवन से 3 मी. उपर उठाया जाना चाहिए । |
| 6. | हरित कवर | प्रति 80 वर्ग.मी. भूमि के लिए कम से कम 1 पेड लगाया जाएगा और इसकी देखभाल की जाएगी । इस उद्देश्य के लिए विद्यमान पेड़ों को भी माना |

| | | |
|---|---|---|
| | | जाएगा । पेड़ों की स्थानीय प्रजातियां लगाने को वरीयता दी जानी चाहिए । |
| 6.(क) | | जहां पेडों को काटने की आवश्यकता हो तो 1:3 के अनुपात (1 पेड के कटने पर 3 पेड़ लगाना) मे इस आबंध के साथ प्रतिपूरक पेड़ लगाए जाएंगे कि ऐसे पेड़ों को रखरखाव किया जाएगा । |
| 7. | सीवेज संशोधन प्लांट | 100 प्रतिशत अपशिष्ट जल के संशोधन की क्षमता वाला सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट लगाया जाएगा संशोधित जल को बगीचों में पानी देने और फ्लशिंग के लिए पुनःचक्रित किया जाए । |
| 8. | पर्यावरणीय प्रबंधन योजना | पर्यावरणीय अवसंरचना जैसे कि सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, भूदृश्यांकन, बरसाती जल संग्रहण, पर्यावरण हेतु पावर बैक–अप, संरचना, पर्यावरणीय निगरानी, ठोस अपश्इिष्ट प्रबंधन और सौर एवं ऊर्जा संरक्षण के उपाय परिभाषित कार्यों जिम्मेदारी वाली पर्यावरण निगरानी समिति द्वारा जारी रखे जाएं । |

# अध्याय 4

## छोटे आवासीय प्लॉटों के लिए 'सरल' योजना की प्रक्रिया एवं प्रलेखन

4.1 यह अध्याय एल.बी.जैड. में आने वाले छोटे आवासीय प्लॉटों को छोड़कर 105 वर्ग मीटर आकार तक के सभी छोटे आवासीय प्लॉट जो अनुमोदित ले–आउट/विशेष क्षेत्रों/अनधिकृत नियमित कॉलोनी/ग्रामीण आबादी/लाल डोरा/विस्तारित लाल डोरा पुनर्वास कॉलोनियों और स्लम एवं जे.जे. समूहों/पुनर्वास मंत्रालय की कॉलोनियों में आते हैं उन पर लागू होगा ।

4.2 **टिप्पणी:** *कोने वाले प्लॉट के मामले में प्लॉट के क्षेत्रफल में अधिकतम 10% की छूट की अनुमति होगी ।*

4.3 ऐसे प्लॉटों पर कोई भी परिवर्द्धन/परिवर्तन/नए निर्माण के इच्छुक सभी प्लॉट प्लॉट स्वामियों को नीचे उल्लिखित प्रक्रिया का पालन करना होगा ।

क. प्लॉट के स्वामी को इस अध्याय के अंत में दिए गए सरल प्रपत्र 1 के अनुसार निर्माण प्रारंभ करने की सूचना का एक वचनबंध देना होगा ।

ख. उचित क्षेत्राधिकार वाले प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय के कार्यालय में संलग्नकों एवं भवन परमिट शुल्क के साथ वचनबंध प्रस्तुत करने के पश्चात् प्लॉट का स्वामी तत्काल निर्माण प्रारंभ कर सकता है ।

ग. निर्माण डिजाइन अध्याय 7 में दी गई सामान्य भवन निर्माण अपेक्षाओं के अनुसार और प्रलेख के **अनुलग्नक** VI के विकास नियंत्रण विनियमों के अनुसार होगी । (**7.1 देखें ।**)

घ. वास्तुकार/अभियंता* भवन का डिजाइन बनाएगा ।

***टिप्पणी*** *: वास्तुकार/अभियंता* की योग्यता एवं अर्हता के लिए अनुलग्नक I देखें।*

ङ. निर्माण पाँच वर्ष की अवधि में पूरा करना होगा । यदि निर्माण पाँच वर्ष में पूरा नहीं होता है तो पुनर्वैधता हेतु पुनः पुनर्वेधकरण शुल्क का भुगतान करना होगा ।

च. आवेदक/स्वामी भवन के निर्माण/भवनों को खड़ा करने से होने से संरचनात्मक सुरक्षा को होने वाले नुकसान एवं किसी अन्य क्षति की संबंधित प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय को क्षतिपूर्ति करेगा ।

छ. निर्माण पूरा होने पर, स्वामी को किसी वास्तुकार/अभियंता* द्वारा विधिवत् हस्ताक्षरित ड्राइंगों/नक्शों के साथ इस अध्याय के अंत में दिए गए

सरल प्रपत्र 2 में निर्माण पूरा होने की सूचना के बारे में उचित क्षेत्राधिकार वाले प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय को सूचित करना होगा । उसके पश्चात् आवेदक/स्वामी भवन का/भवन के तल/भाग का अधिभोग प्रारंभ कर सकता है ।

ज. दस्तावेज प्रस्तुत करते समय निरीक्षण/जाँच नहीं की जाएगी ।

झ. नीति के अनुसार वर्षा जल का संग्रहण आवश्यक है ।

ञ. अनिर्वायतः सड़क चौड़ी करने प्लॉट के प्रभावित होने की स्थिति में भवन अनुभाग स्थल का निरीक्षण करेगा ।

## सरल प्रपत्र 1

## वचनबंध

## निर्माण प्रारंभ करने की सूचना

मैं/हम ..... पुत्र/पुत्री ..... निवासी एतद्द्वारा सत्यनिष्ठापूर्वक निम्नानुसार प्रतिज्ञान करता/ती हूँ/ते हैं और वचन देता/ती हूँ/ते हैं कि:

क) आवंटन पत्र/पंजीकृत विक्रय विलेख/शाश्वत पट्टा विलेख/बिल/विभाजन विलेख/किसी अन्य कानूनी दस्तावेज के अनुसार मैं/हम प्लॉट संख्या ..... पता ..... का/के कानूनी स्वामी हूँ/हैं । (स्व अनुप्रमाणित प्रति संलग्न करें)

ख) यह प्लॉट दिल्ली मुख्य योजना क्षेत्रीय विकास योजना के प्रावधानों के अंतर्गत किसी भी प्रस्तावित/अनुमोदित योजना अथवा परियोजना से प्रभावित नहीं है और रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार की अनुमोदित नीति के अनुसार/अनुमोदित ले–आउट प्लान के अनुरूप है ।

ग) संदर्भाधीन प्लॉट आवासीय है और क्षेत्रीय योजना/अनुमोदित ले–आउट प्लान के अनुसार जिला पार्क/मनोरंजनात्मक भूमि उपयोग का भाग नहीं है ।

घ) यह प्लॉट क्षेत्रीय योजना/अनुमोदित ले–आउट प्लान के अनुसार सड़क को चौड़ा करने से प्रभावित नहीं है ।

ड.) यह प्लॉट सामुदायिक सुविधाओं/पार्कों इत्यादि हेतु निर्धारित स्थल से प्रभावित नहीं है ।

च) यह प्लॉट भवन निर्माण उपविधि के प्रावधानों के अनुसार अनिवार्य दूरी अनापत्तियों के अनुसार उच्च वोल्टता वाली लाइनों से दूर है ।

छ) मैं/हम आवेदन के समय लागू भवन निर्माण उपविधि के प्रावधानों के अनुसार एक मकान का निर्माण करना चाहता/ती हूँ/ते हैं । (इस भवन निर्माण उपविधि में दी गई परिभाषा के अनुसार निर्माण के लिए प्रस्तावित सभी तलों के नक्शे/हिस्से/उन्नयन, किसी वास्तुकार/अभियता* द्वारा विधिवत् हस्ताक्षरित, संलग्न है)–वास्तुकार/अभियंता* की योग्यता एवं अर्हता के लिए अनुलग्नक–I देखें।

ज) यह प्रस्तावित भवन नक्शा भवन निर्माण उपविधि के प्रावधानों के अनुसार अनिवार्य वायुसंचार की अपेक्षाओं विधिवत् पूरा करता है ।

झ) मैने/हमने इसका सर्कलरेट को आधार पर प्लॉट के परिकलित क्षेत्रफल के लिए कॉलोनियों की निम्नलिखित श्रेणियों के लिए भवन परमिट शुल्क संलग्न कर दिया है :–

1. ए एवं बी श्रेणी में आने वाली कॉलोनियों के प्लाट के लिए: 5000/–रु. प्रति वर्ग मी.
2. सी एवं डी श्रेणी में आने वाली कॉलोनियों के प्लाट के लिए: 2500/–रु. प्रति वर्ग मी.*
3. ई, एफ, जी और एच श्रेणी में आने वाली कॉलोनियों के प्लाट के लिए: 1500/–रु. प्रति वर्ग मी. *

* ये प्रभार प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित श्रम उपकर को छोड़कर हैं।

ञ) मैं/हम जानता हूँ/ते हैं कि उपरोक्त शुल्क केवल पाँच वर्ष की अवधि के लिए मान्य है ।

ट) संरचनात्मक अभियांत्रिकी डिजाइन/मानदंडों का पालन सुनिश्चित करने के लिए भवन का निर्माण पर्यवेक्षण में किया जाएगा ।

ठ) यदि मैं/हम पांच वर्ष निर्माण पूरा नहीं कर पाता/ती हूँ/ते हैं और निर्माण कार्य पूरा होने की सूचना नहीं देता/ती हूँ/ते हैं तो समय बढ़ाने के लिए/आगे नए निर्माण के लिए संबंधित प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा यथा राशि का एक बार पुनः भुगतान करूँगा/गी/करेंगे ।

ड) मैं/हम अनुलग्नक– I में उल्लिखित योग्य पेशेवरों की सेवाएं लेते हुए निर्माण की गुणवत्ता एवं निर्माण के संरचनात्मक स्थायित्व की पूरा जिम्मेदारी लेता/ती हूँ/ते हैं।

ढ.) मैं/हम निर्माण कार्य पूरा होने पर ''यथा निर्मित'' नक्शों, हिस्सों, उन्नयनों और स्थल के फोटोग्राफ के साथ निर्माण कार्य पूरा होने की सूचना नगर निगम को दूंगा/गी/देंगे ।

संलग्नक : उपर्युक्तानुार दिनांक : .....

स्वामी(स्वामियों) के हस्ताक्षर गवाहों के हस्ताक्षर

नाम और पता/पते नाम और पता/पते

**संख्या 1 एवं 2**

**सरल प्रपत्र 2**

## निर्माण पूरा होने की सूचना

क) मैं/हम ..... पुत्र/पुत्री .....निवासी ..... एतद्द्वारा सूचित करता/ती हूँ/ते हैं कि नीचे दिए गए विवरणानुसार अब भवन का निर्माण पूरा हो चुका है।

प्लॉट क्षेत्रफल : .....

पता : .....

ख) मैं एतद्द्वारा नक्शों/ड्राइंगों, साइट फोटोग्राफ (8''x10$^{4''}$–8(संख्या में )) प्रस्तुत कर रहा/रही हूँ जो कि प्रचलित उपविधियों के अनुसार स्वामियों और वास्तुकार/अभियंता* द्वारा विधिवत् हस्ताक्षरित है । जैसा कि उपविधियों के अनुलग्नक– I में परिभाषित है ।

ग) इसके अतिरिक्त, संरचनात्मक अभियंता द्वारा विधिवत् हस्ताक्षरित संरचनात्मक स्थायित्व प्रमाण पत्र (कृपया फार्म ए–4 देखें) संलग्न है ।

घ) मैने भवन निर्माण उपविधि का उल्लंघन करके भवन के किसी भी भाग का निर्माण नहीं किया है । यदि प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय को किसी भी समय अनधिकृत निर्माण और मुख्य योजना प्रावधानों के उल्लंधन का पता चलता है तो उसपर जुर्माना लगाया जा सकता है । उसे गिराया जा सकता है और मैं प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय के निर्णय को मानूंगा/गी ।

दिनांक : .....

स्वामी(यों) के हस्ताक्षर/नाम एवं पता

1. .....
2. .....

# अध्याय 5

## दिल्ली मुख्य योजना – 2021, विकास नियंत्रण विनियम (डी.सी.आर)

यह अध्याय दिल्ली मुख्य योजना–2021, (दि.मु.यो.–2021) के प्रावधानों और विकास नियंत्रण विनियमों से संबंधित है जिसे दि.वि.प्रा. (जिसे इसमें प्राधिकरण कहा गया है) द्वारा तैयार किया गया है । यद्यपि भवन निर्माण उपविधि का भाग नहीं है, इस अध्याय के प्रावधानों को एकीकृत भवन निर्माण उपविधि के अनुलग्नक–VI के रूप में रखा गया है ।

*टिप्पणी : भारत सरकार/दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा समय समय पर दिल्ली मुख्य योजना के संबंध में समय–समय पर अधिसूचित विनियम इस प्रलेख का भाग होंगे और तद्नुसार लागू होंगे ।*

# अध्याय 6
## दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित अन्य विनियम

6.1 दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित विनियम :
केंद्र सरकार के पूर्व अनुमोदन को दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 57 की उपधारा (1) का प्रयोग करते हुए दिल्ली विकास प्राधिकरण विनियमों को अधिसूचित करता है ।

6.2 विशेष क्षेत्र, अनधिकृत नियमित कॉलोनियों और गांवों के लिए भवन निर्माण विनियमः
का.आ.97(ई), संख्या एफ.3(28)2008/एम.पी./पार्ट द्वारा अधिसूचित विशेष क्षेत्र, अनधिकृत नियमित कॉलोनियों और गाँवों के लिए भवन निर्माण विनियम
http://dda.org.in/tendernoticesdocs/april11/gazette%20of%20india1%20april%20201197.pdf

6.3 पुनर्विकास के लिए नियमन एवं दिशानिर्देश :
का.आ.683(ई), संख्या एफ.17(5)2007/एम.पी., दिनांक 1 अप्रैल, 2011 द्वारा अधिसूचित विद्यमान नियोजित औद्योगिक क्षेत्रों के पुनर्विकास हेतु नियम एवं दिशानिर्देश ।
http://dda.org.in/tendernotices_docs/april11/gazette%20of%20india1%20april%202011683.pdf

6.4 फार्म हाउसों का नियमन :
का.आ.2622(ई), [संख्या एफ.3(103)96/एम.पी.] दिनांक 30 अक्तूबर, 2012 द्वारा अधिसूचित दिल्ली में फार्म हाउसों का नियमन :
http://dda.org.in/tendernotices_docs/nov12/2/502622_30102012farmhouse.pdf

6.5 (बैंक्वेट हॉलों की अनुमति) विनियम, 2012 :
का.आ.2272(ई), दिनांक 21 सितम्बर, 2012 द्वारा अधिसूचित :
http://dda.org.in/tendernotices_docs/oct12//banquet%20hall-291012.pdf

टिप्पणी : भारत सरकार/दि.वि.प्रा. द्वारा अधिसूचित विनियम समय–समय पर संशोधन की शर्त के अधीन है । संशोधित/विवरण/केंद्र सरकार की अधिसूचनाओं का भी अवलोकन करे । उपयुक्त के अतिरिक्त नए विनियम भी समय–समय पर अधिसूचित किए जाते हैं । उनका भी अवलोकन करें ।

# अध्याय 7
## भवन निर्माण की सामान्य अपेक्षाएं/प्रावधान

7.0 इस भाग में किसी भवन विभिन्न हिस्सों (सभी प्रकार के भवन—नीचे/ऊँचे भवन) के लिए स्थान की मानक आवश्यकता का निर्धारण किया गया है ।

7.1 **विभिन्न आकार की आवासीय इकाईयों के आवासीय भवनों के विभिन्न भागों के लिए स्थान की आवश्यकता**

7.1.1 मुख्य भवन : प्लिंथ या भवन का कोई भाग या आउटहाउस इस प्रकार स्थित हो कि उसका स्तर साइट/सड़क स्तर से और आस—पास की सड़क के सबसे ऊँचे भाग हो ताकि साइट पर पर्याप्त निकास व्यवस्था हो सके ।

7.1.2 आंतरिक कोर्टयार्ड, कवर्ड पार्किंग स्थल एवं गैराज : ये यथेष्ठ रूप से या तो भार या यांत्रिक साधनों से बाहर निकलेंगे ।

7.1.3 आवासीय परिसर, नीचे/ऊँचे भवन के विभिन्न घटकों के न्यूनतम आकार, चौड़ाई एवं ऊँचाई नीचे तालिका संख्या 7.1 में दिए गए हैं ।

**तालिका संख्या 7.1 : स्थान की आवश्यकता**

| क्र.सं. | भवन के घटक | 50 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक की आवासीय इकाई के लिए न्यूनतम आवश्यकता | 50 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से अधिक की आवासीय इकाई के लिए न्यूनतम आवश्यकता |
|---|---|---|---|
| 1. | रहने योग्य कमरे | क्षेत्रफल : 7.5 वर्ग.मी.<br>ऊँचाई : 2.1 मी.<br>चौड़ाई : 2.75 मी. | क्षेत्रफल : 9.5 वर्ग.मी.*<br>* यदि दो कमरे हैं, तो दूसरा कमरा कम से कम 7.5 वर्ग.मी. का होगा ।<br>ऊँचाई : 2.4 मी.<br>चौड़ाई : 2.75 मी. |
| 2. | रसोईघर | क्षेत्रफल : 3.3 वर्ग.मी.<br>ऊँचाई : 1.8 मी.<br>चौड़ाई : 2.75 मी. | क्षेत्रफल : 4.5 वर्ग.मी.<br>ऊँचाई : 2.4 मी.<br>चौड़ाई : 2.75 मी. |
| 3. | रसोई भंडार (पैन्ट्री) | ..... | क्षेत्रफल : 3.0 वर्ग.मी.<br>ऊँचाई : 1.4 मी.<br>चौड़ाई : 2.2 मी. |
| 4. | स्नानघर | क्षेत्रफल : 1.20 वर्ग.मी.<br>ऊँचाई : 1.0 मी.<br>चौड़ाई : 2.2 मी. | क्षेत्रफल : 1.8 वर्ग.मी.<br>ऊँचाई : 1.2 मी.<br>चौड़ाई : 2.2 मी. |
| 5. | शौचालय | क्षेत्रफल : 1.0 वर्ग.मी.<br>ऊँचाई : 0.9 मी. | क्षेत्रफल : 1.2 वर्ग.मी.<br>ऊँचाई : 0.9 मी. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | चौड़ाई : 2.20 मी. | चौड़ाई : 2.20 मी. |
| 6. | स्नानगृह एवं शौचालय (दोनों एक साथ) | क्षेत्रफल : 1.80 वर्ग.मी.<br>ऊँचाई : 1.0 मी.<br>चौड़ाई : 2.20 मी. | क्षेत्रफल : 2.80 वर्ग.मी.<br>ऊँचाई : 1.20 मी.<br>चौड़ाई : 2.20 मी. |
| 7. | भण्डारण कक्ष | भण्डारण का क्षेत्रफल रहने योग्य कमरे (7.5 वर्ग.मी. से कम और न्यूनतम ऊँचाई 2.2 मी.) से कम होना चाहिए । | भण्डारण कक्ष का क्षेत्रफल रहने योग्य कमरे (9.5 वर्ग.मी. से कम और न्यूनतम ऊँचाई 2.2 मी.) से कम होना चाहिए । |
| 8. | ढ़का हुआ छज्जा (सनशेड/कपबोर्ड) | प्लॉट की सीमा के भीतर 0.75 मी. तक चौड़ाई की अनुमति दी जाएगी । प्लॉट की सीमा के बाहर किसी भी प्रकार के छज्जे की अनुमति नहीं होगी । | |
| 9. | गैराज | दुपहिया हेतु गैराज : 1x2 मी. | क्षेत्रफल : 14.50 वर्ग.मी.<br>ऊँचाई : 2.70 मी.<br>चौड़ाई : 2.40 मी. |
| 10. | कम ऊँचाई के भवनों के लिए गलियारा/कॉरिडोर | चौड़ाई : 0.90 मी. | चौड़ाई : 1.0* मी. |
| 11. | दरवाजे (रहने योग्य कमरों के)<br><br>(रसोईघर, स्नानघर, शौचालय) | चौड़ाई : 0.90 मी.<br>ऊँचाई : 2.1 मी.<br><br>चौड़ाई : 2.00 मी.<br>ऊँचाई : 0.75 मी. | चौड़ाई : 0.9 मी.<br>ऊँचाई : 2.1 मी.<br><br>चौड़ाई : 2.00 मी.<br>ऊँचाई : 0.75 मी. |
| 12. | सीढ़ियां/कम ऊँचाई के भवन के लिए | चौड़ाई : 0.9 मी. | चौड़ाई : 1.0* मी. |
| 13. | बरामदा | 2.4 मी. गहरा (अधिकतम) | |

*टिप्पणियां :*

1. *बशर्ते कि किसी भी बीमा का न्यूनतम स्पष्ट शीर्षांतर (हैड वे) 2.4 मीटर से कम नहीं होगा ।*
2. *ऊपर तालिका में उल्लिखित भवन के सभी प्रकार के घटकों की निर्मित तल स्तर से छत की निचली सतह तक अनुमेय अधिकतम ऊँचाई 48 मीटर हो । तथापि, यदि वास्तुकार/अभियंता* उस परियोजना में भवन के किसी घटक के ऊँचाई 4.8 मीटर से अधिक रखना चाहता है तो भवन/संरचना की अनुमेय कुल ऊँचाई तक की शर्त के अधीन इसकी अनुमति दी जा सकती है ।*
3. *समूह आवास के मामले में सभी खुले स्थान चाहे अंदर हो या बाहर उन पर किसी प्रकार निर्माण नहीं किया जाएगा और ये ऊपर से खुले होंगे (उक्त खुले स्थान पर कारनिस,*

*छज्जे अथवा वेदर रोड़ (0.75 मी. से अधिक चौड़े नहीं) को छोड़कर निकास (ओवर हैंग) अथवा प्रोजेक्ट नहीं होगा जिससे कि अपेक्षित न्यूनतम चौड़ाई कम हो । सदृश निर्मित तल स्तर से 2.2 मी. से कम ऊँचाई पर ऐसे प्रोजेक्शन की अनुमति नहीं होगी ।*

4. वास्तुकलात्मक विशेषताएं एंव भूदृश्यांकन : **7.17.1 और 7.17.2 देखें**

** ऊँचे भवनों के लिए सीढ़ियों और कॉरिडोर का विस्तार खंड 8.4.3 और 8.4.8 में बताए अनुसार होगा ।*

*** कम ऊँचाई के भवनों में मौजूदा तलों पर अतिरिक्त ऊपरी को बनाने के मामले में सीढ़ियों की चौड़ाई भवन निर्माण उपविधि 1983 के अनुसार 900 मि.मी. रखी जाएगी, ऊपरी तलों के लिए भी सीढ़ियों की चौड़ाई 900 मि.मी. ही रखी जाएगी।*

7.2 **अन्य सामान्य आवश्यकताएं**

**7.2.1 रसोईघर** : प्रत्येक कमरा जिसका प्रयोग रसोईघर के रूप में होगा, उसमें ;

क. पैन्ट्री से अलग न होने पर रसोईघर के बर्तन साफ करने के स्थान किया जाएगा, जो सीधे अथवा सिंक से नाली से जाली (ग्रेंटेड) ट्रैप कनेक्शन से जुड़ा होगा ।

ख. पक्का फर्श

ग. कम से कम एक खिड़की जो 1.0 वर्ग.मी. से कम न हो या फ्लोर एरिया का दसवां भाग, जो भी अधिक हो, होनी चाहिए और भीतर या बाह्य खुले स्थान की ओर खुलनी चाहिए; किंतु शाफ्ट (मशीन से वायु संचार न होने पर) में नहीं खुलनी चाहिए ।

घ. 15 मीटर से अधिक ऊँचे आवासीय भवनों में कचरा पात्र (रिफ्यूज शूट)

7.2.2 **स्नानघर एवं भौचालय** : प्रत्येक स्नानघर अथवा

क. शौचालय इस प्रकार बना होगा कि इसकी एक दीवार बाहर शाफ्ट, मशीन द्वारा वायु संचार होने पर खुलती हो और इसमें खिड़की या रोशनदान के रूप में 0.37 वर्ग.मी. तक का एक खुला स्थान होना चाहिए ।

ख. इसकी सीट या बैठने का स्थान जलरोधी, सीलनरोधी सामग्री का बना हो ।

ग. प्रभावित न होने वाला फर्श जो जल निकासी के लिए नाली की तरफ उचित रूप से ढलवा हो और यह बरामदा या किसी दूसरे कमरे की तरफ ढ़लवा नहीं होगा ।

घ. शौचालय सिर्फ पाखाने के लिए ही प्रयोग किया जाएगा ।

ड. प्रत्येक शौचालय/मूत्रालयों में पर्याप्त क्षमता की प्रक्षालन टंकी होनी चाहिए ।

च. छत पर एक शौचालय, जिसकी अधिकतम ऊँचाई 2.2 मी. होगी और क्षेत्रफल 4 वर्ग.मी. होगा, की शर्त पर अनुमेय होगा और इसे भवन की ऊँचाई और एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा ।

छ. सभी सीवेज की निकासी निगम सीवर प्रणाली से जुड़ी होंगी । जहां इस प्रकार की व्यवस्था नहीं है, वहाँ प्लॉट की आवश्यकता के अनुरूप सेप्टिक टैंक और सोक पिट होगा ।

ज. उचित प्राकृतिक/मशीन द्वारा वायुसंचार निकासी एवं सफाई के शर्त के अधीन भवन के स्टिल्ट और तहखाने में एक शौचालय की अनुमति होगी, बशर्ते कि इसका आकार 4 वर्ग. मी. से अधिक न हो और इसे एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा ।

7.2.3 **मेजनीन तल**

जहाँ मेजनीन तल होगा उसे एफ.ए.आर. में गिना जाएगा और उसकी न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मीटर (तल से पट्टी की निचली सतह के बीच) होगी ।

7.2.4 **बालकनी और कैनोपी (आवासीय)**

7.2.4.1 **बालकनी :**

**i.** आवासीय प्लॉटिड के विकास हेतु : प्लॉट की सीमा में अधिकतम 1.5 मी. की चौड़ाई की बालकनी होगी । इसे एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा । कुल खुले क्षेत्र से 40 प्रतिशत अधिक न होने पर ढ़की बालकनी की अनुमति होगी।

ii. समूह आवास हेतु : रसोईघर सहित सभी कमरों के लिए अधिकतम 2.0 मी. चौड़ी बालकनी (अलग/ढ़की हुई) की अनुमति होगी क्योंकि बशर्ते कि इसमें इससे दमकल को आवागमन बाधित न हो और यह प्लॉट की सीमा में हो । इसे एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा । 2.0 मीटर से अधिक चौड़ी बालकनी के बढ़े हुए भाग को एफ.ए.आर. से अलग होगा ।

iii. अधिकतम 3.0 मीटर ऊँचे 10.0 वर्ग मीटर के अधिकतम क्षेत्रफल वाले न्यूनतम दोगुने ऊँचे खुले टेरेस की अनुमति होगी । इसे एफ.ए.आर. से अलग होगा ।

7.2.4.2 **मुंडेर : (आवासीय प्लॉटिड विकास हेतु)**

एक मंजिला आवासीय भवनों में प्रत्येक अलग अलग ब्लॉकों के लिए इस प्रकार की मुंडेर की अनुमति होगी । एक से अधिक मंजिल वाले आवासीय भवनों के भूतल/ऊपरी तल के प्रवेश द्वार पर दो मुंडेर की अनुमति होगी । सैटबैक/सैटबैकों में मुंडेर होने पर

क. यदि फ्रंट सैटबैक 3 मी. है तो अधिकतम गहराई 2.4 मी. होगी ।

ख. यदि फ्रंट सैटबैक 6 मी. या अधिक है तो अधिकतम गहराई 3 मी. होगी ।

i- यदि साइड सैटबैक 3 मी. है तो अधिकतम गहराई 2.4 मी. होगी ।

ii- यदि साइड सैटबैक 6 मी. या इससे अधिक है तो अधिकतम गहराई 3 मी. होगी ।

*टिप्पणी : संबंधित सैटबैक का न्यूनतम 30% क्षेत्र खुला रखा जाएगा ।*

7.2.4. **मुंडेर/पोर्च :** अन्य अधिभोगी वाले भवनों में – 1.4.75 देखें ।

जहाँ एक अथवा अधिक मुंडेरों/पोर्च का क्षेत्रफल अनुमत एफ.ए.आर. के 3% से अधिक नहीं होगा और प्रत्येक मुंडेर/पोर्च का अधिकतम परिमाण 8.5 मी. x 20 मी. होगा । यह मुंडेर/पोर्च दिल्ली अग्निशमन सेवा से अनुमोदन की शर्त के अधीन होगी । मुंडेर/पोर्च के क्षेत्रफल को एफ.ए.आर. और तल कवरेज में नहीं गिना जाएगा ।

7.2.5 **अटारी (लॉफ्ट)**

आवासीय भवनों एवं दुकानों में अटारी की अनुमति होगी । ऐसी अटारी का क्षेत्रफल संबंधित तल के कवर्ड एरिया का 25% तक होगा । अटारी और छत के बीच अधिकतम ऊँचाई 1.75 मी. होगी और अटारी के नीचे की जगह की ऊँचाई भवन निर्माण उपविधि में अटारी नीचे की ऊँचाई के लिए यथा निर्धारित ऊँचाई होगी ।

7.2.6 **चारदीवारी की ऊँचाई :**

सक्षम प्राधिकारी के विशेष अनुमति को छोड़कर निम्नलिखित मानदंड लागू होंगे ।

**7.2.6.1 आवासीय प्लॉटिड के विकास हेतु**

क. **सामने की दीवार** : यह स्थल/जमीन के स्तर के निकटवर्ती सड़क के स्तर से अधिकतम 1.5 मी. ऊँची होगी और मजबूत (पत्थर/ईंट/चिनाई आदि) होगी और 1.5 मी. ऊँची होगी । इसमें (स्टोन जेल/लोहे की ग्रिलों/पौधे) छेददार होगी ताकि स्पष्ट देखा जा सके ।

ख. **आसपास की दीवार और पीछे की दीवार** : जमीन के स्तर से अधिकतम 2.4 मी. ऊँची और मजबूत (पत्थर/ईंट/चिनाई आदि से बनी) ।

7.6.2 **अन्य अधिभोगों हेतु भवन : 1.4.75 देखें ।** जमीन के स्तर से अधिकतम 2.4 मी. ऊँची ।

7.2.6.3 तथापि 7.2.6.1 और 7.2.6.2 के प्रावधान सांस्थानिक भवनों जैसे कि जेल, बालसुधार गृह, आरोग्य आवास, अस्पतालों, औद्योगिक भवनों जैसे कि वर्कशॉप, फैक्ट्रियों और शैक्षणिक भवनों जैसे कि विद्यालय, महाविद्यालय, छात्रावास एवं सुरक्षा संस्थान पर लागू नहीं होंगे ।

*टिप्पणी : उपर्युक्त प्रावधान उन भवनों/क्षेत्रों पर लागू नहीं होंगे जहाँ चारदीवारी मना है अथवा प्राधिकरण/स्थानीय निकाय ने निश्चित ऊँचाई की अनुशंसा की है अथवा ले–आउट प्लान/की व्यापक योजना/क्षेत्रीय योजना/मुख्य योजना के विनियमों के अनुसार अनुशंसा की है ।*

7.2.6.4 **कम घनत्व के आवासीय प्लॉट (एल.डी.आर.पी.) हेतु चारदीवारी**

कम घनत्व के आवासीय प्लॉट जिसका सुरक्षा कारणों से 1 एकड़ या अधिक है वहाँ सुरक्षा कारणों से अधिकतम ऊँची चारदीवारी होगी । **7.2.3.5 और अनुलग्नक XV देखें ।**

7.3 **व्यावसायिक भवन और वाणिज्यिक भवन :**

कार्यालय कक्ष/दुकान/फुटकर व्यापार या कार्यस्थल के रूप में प्रयोग किए जाने वाले किसी अन्य स्थान का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.0 वर्ग मीटर और न्यूनतम चौड़ाई 2.4 वर्ग.मी. होगी । एवं न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मी. और अधिकतम ऊँचाई 4.8 मी. होगी।

अनियमित क्षेत्र हेतु कियोस्क का न्यूनतम क्षेत्रफल 4 वर्ग मी. होगा ।

7.4 **तहखाना :**

प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय दिल्ली मुख्य योजना/क्षेत्रीय विकास योजना में विनिर्दिष्ट भूमि उपयोग और अन्य प्रावधानों के अनुसार तहखाने के निर्माण की अनुमति देगा । तहखाने में निम्नलिखित व्यवस्थाएं होंगी :–

7.4.1 प्रत्येक तहखाने के प्रत्येक भाग में तल से पट्टी की निचली सतह तक ऊँचाई कम से कम 2.4 मी. और चौड़ाई 2.4 मी. होगी ।

7.4.2 तहखाने में वायु संचार की उपयुक्त व्यवस्था होगी । वायु संचार के लिए मानक भवन निर्माण उपविधि 7.14 और 8.4.5 के अनुसार होंगे जैसा कि विशेष अधिभोगी के लिए अपेक्षित है ।

7.4.3 तहखाने के ऊपर भूतल का फिनिश लेवल 1.5 मीटर तक होगा ओर इसे निकटवर्ती भू–स्तर/खुले/सैटबैक स्तर से मापा जाएगा ।

7.4.4 सतह का पानी बहकर तहखाने में न जाए, इसके लिए उपयुक्त व्यवस्था की जाएगी।

7.4.5 तहखाने की दीवारों और फर्श जल रोधी होंगे तथा इस प्रकार बनाए कि वातावरण की सीलन और नमी का प्रभाव न पडे और यदि सीलन और नमी है तो नक्शा बनाते समय इसे ध्यान में रखा जाए तथा इसे सीलन सहित रखने के लिए पर्याप्त उपाय किए जाएं ।

7.4.6 तहखाने में जाने का रास्ता भवन में जाने वाली मुख्य और वैकल्पिक सीढ़ियों से अलग होगा । यदि किसी भवन में (आवासीय भवन सहित) में लिफ्ट लगाई जाती है तो तहखाने में जाने के लिए भी इसका उपयोग किया जा सकता है । (**प्रावधान 7.4.10 देखें**)

7.4.7 निजी प्लॉट में स्वामी द्वारा प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय को समीपस्थ संपत्ति को होने वाली क्षति के संबंध में एक क्षतिपूर्ति बंध देने की शर्त के अधीन तहखाने की अनुमति होगी ।

7.4.8 यदि प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा तहखाने को विभक्त करने की अनुमति दी जाती है तो भण्डार के मामले में कमराः 50 वर्ग मी. से कम का नहीं होगा । भण्डार (उपयोगी परिसर के अनुरूप ) के अतिरिक्त अन्य प्रयोग के लिए विभाजन 9.5 वर्ग मी. से कम का नहीं होना चाहिए । ऐसे मामले में प्रत्येक कमरे मे इस भवन निर्माण उपविधि द्वारा निर्धारित वायुसंचार की व्यवस्था होगी ।

7.4.9 तहखाने का प्रयोग यदि पार्किंग, घरेलू भण्डार एवं संवाओं के लिए किया जाता है तो इसे एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाना चाहिए ।

7.4.10 तहखाने मे कारलिफ्ट के माध्यम से भी पार्किंग की अनुमति दी जा सकती है । आवासीय भवनों (समूह आवास को छोड़कर) के मामले; रैम्प अनिवार्य नहीं है । तथापि, आवासीय भवनों के अतिरिकत 3000 वर्ग मी. से अधिक आकार के प्लॉटों के लिए रैम्प अनिवार्य है ।

7.4.11 दि.मु.यो. के अनुासार तहखाने का प्रयोग घरेलू सामान अन्य वस्तुओं के भण्डारण, अज्वलनशील सामग्री, डार्क रूम, स्ट्रांग रूम, बैंक के तलकक्ष, पुस्तकालन के स्ट्रैक रूम (पुस्तकों का ढेर रखने का कक्ष), वातानुकूलन के उपकरणों और भवन के लिए उपयोगी वस्तुएं आदि के लिए किया जा सकता है ।

**7.5 निकास हेतु अपेक्षाएं :**

निकास पर निम्नलिखित सामान्य अपेक्षाएं लागू होंगी :–

7.5.1 मनुष्य के रहने के लिए बनें प्रत्येक भवन में आग या अन्य आपातकालीन समय में निवासियों के सुरक्षित निकलने के लिए पर्याप्त निकास व्यवस्था होगी।

7.5.2 जो भवन सामान्य जनता के प्रयोग के लिए नहीं है उनको छोड़कर प्रत्येक भवन के निकासों में इस भाग की न्यूनतम अपेक्षाओं का पालन किया जाएगा।

7.5.3 सभी निकास मार्ग निर्बाध होंगे ।

7.5.4 किसी भी भवन में परिवर्तन नहीं किया जाएगा जिससे अपेक्षित निकायों का संख्या चौड़ाई या भाग में कमी हो ।

7.5.5 निकास तक पहुँचने के रास्ते से स्पष्ट दिखाई दे तथा संबंधित मंजिल के लोगों के लिए स्पष्ट रूप से चिन्हित होंगे और निशान वाले पोस्ट लगाए जाएंगे ।

7.5.6 सभी निकासों पर पर्याप्त रोशनी की व्यवस्था होगी ।

7.5.7 जहां अग्निशमन उपकरणों की व्यवस्था की गई है वहां ये यंत्र उचित स्थान पर होंगे और स्पष्ट रूप से चिन्हित होंगे परंतु निकलने में बाधक नहीं होंगे तथा निकास मार्ग में दोनों तरफ इसके स्थान का स्पष्ट संकेत होगा ।

7.5.8 जहां अपेक्षित हो वहां जिससे अलार्म के उपकरण लगा जाएंगे जिससे संबंधित अधिभोगी निकास मार्ग से निकल सके ।

7.5.9 सभी निकास मार्ग गली को जाने वाले बाहरी खुले स्थानों या भवन के बाहरी भाग में जाने के लिए लगातार रास्ते के रूप में बने होंगे ।

7.5.10 निकास इस प्रकार बने होंगे कि इन तक पहुंचने के लिए किसी दूसरी में से होकर न जाना पड़े ।

7.6. **निकास मांर्गों के प्रकार :**

7.6.1 निकास मार्ग आंतरिक सीढ़ियों या बाहरी सीढ़ियों को जाने वाले दरवाजे, बरामदे, आने जाने के रास्ते हो सकते हैं या और/अन्य भवन की छत या गली में जाने वाले ढ़लान या बरामदे और टैरेस हो सकते हैं । निकास मार्ग में समान ऊँचाई वाला पास के भवन में जाने वाला क्षैतिज निकास भी होगा ।

7.6.2 लिफ्टों/एस्केलेटरों और चक्रद्वारों (रिवोल्विंग डोर्स) को निकास मार्गों के रूप में नहीं माना जाएगा ।

7.7 **निकास मार्गों की संख्या और आकार**

विभिन्न निकास मार्गों की संख्या और आकार प्रत्येक कमरे और तल में रहने वालों की संख्या, निकास की क्षमता, निकास स्थल की दूरी तथा भवनों की ऊँचाई के आधार पर होंगे ।

7.8. **निकास मार्गों की व्यवस्था :**

7.8.1 बिना जल छिड़काव की व्यवस्था वाले भवनों में निकास मार्गों का निर्माण ऐसे स्थान पर होगा जिससे इस तक पहुँचने की दूरी तालिका 8.2 में दी गई दूरी से अधिक नहीं होगी ।

7.8.2 गलियारे (कॉरिडोर) के अंतिम सिरे से निकास (**तालिका 8.2 देखें**) तक की दूरी ऊपर उल्लिखित दूरी के आधे से अधिक नहीं होगी । केवल सांस्थानिक और एसेंबली अधिभोग के मामले को छोड़कर जिसमें यह दूरी 6.0 मी. से अधिक नहीं होगी ।

7.8.3 किसी भवन के किसी कमरे, स्थान अथवा तल के लिए यदि एक से अधिक निकास की आवश्यकता है तो जहां तक संभव हो निकास द्वार एक–दूसरे से अधिक से अधिक दूर होने चाहिए और उस क्षेत्रफल के किसी भी कोने से अलग दिशाओं में पहुंचने के लिए होंगे ।

7.9 **निकास की क्षमता**

0.5 मी. चौडे निकास से व्यक्तियों को सुरक्षित निकलने के लिए निकास (सीढ़ियां, रैम्प, दरवाजे) की क्षमता को दर्शाने वाली संख्या नीचे तालिका 7.2 में दी गई है ।

**तालिका संख्या 7.2**

प्रत्येक ईकाइ के निकास की चौड़ाई में अधिभोगियों की संख्या

| क्रम संख्या | अधिभोगी समूह | अधिभोगियों की संख्या | | |
|---|---|---|---|---|
| | | सीढ़ियां | रैम्प | दरवाजे |
| 1. | आवासीय | 25 | 50 | 75 |
| 2. | शैक्षणिक | 25 | 50 | 75 |
| 3. | सांस्थानिक | 25 | 50 | 75 |
| 4. | एसेम्बली | 40 | 50 | 60 |
| 5. | व्यावसायिक | 50 | 60 | 75 |
| 6. | वाणिज्यिक | 50 | 60 | 75 |
| 7. | औद्योगिक | 50 | 60 | 75 |
| 8. | भण्डारण | 50 | 60 | 75 |
| 9. | खतरनाक | 25 | 30 | 40 |

तालिका 7.3 अधिभोगियों की संख्या

| क्रम संख्या | अधिभोग समूह | अधिभोगियों की संख्या, प्रति व्यक्ति वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल |
|---|---|---|
| | | |
| 1. | आवासीय | 12.5 |
| 2. | शैक्षणिक | 4 |
| 3. | सांस्थानिक | 15 (टिप्पणी 1 देखें) |
| 4. | एसेम्बली | |
| | क. फिक्स या खुली सीट और डांस फ्लोर सहित<br>ख. भोजन कक्ष सहित बैठक रहित सुविधाएं | 0.6 (टिप्पणी 2 देखें)<br>1.5 (टिप्पणी 2 देखें) |
| 5. | वाणिज्यिक | |
| | क. स्ट्रीट फ्लोर एवं विक्रय तहखाने<br>ख. उपरी विक्रय तल | 3<br>6 |
| 6. | व्यावसायिक एवं औद्योगिक | 10 |
| 7. | भण्डारण | 30 |
| 8. | खतरनाक | 10 |

*टिप्पणी :*

1. *वृद्धाश्रमों, अनाथालयों, पागलखाने इत्यादि में जहां सोने के स्थान की व्यवस्था होती है वहां अधिभोगियों की क्षमता की गणना प्रति व्यक्ति 7.5 वर्ग मीटर सकल क्षेत्रफल से कम नहीं की जाएगी ।*

*2. कुल तल क्षेत्रफल में मुख्य एसेम्बली कक्ष या स्थान के अतिरिक्त उसी मंजिल पर अथवा ऊपर या नीचे की मंजिल में कमरे को जोड़ने वाला कक्ष या स्थान जहां ऐसे कक्षों ओर स्थानों में सार्वजनिक प्रवेश द्वार हो एवं एसेम्बली के स्थान पर रहने वाले उसका उपयोग करते हों, भी शामिल होंगे । गलियारों, कमरों अथवा उप विभाजनों हेतु कुल क्षेत्रफल में कटौती नहीं की जाएगी । इस क्षेत्रफल में एसेम्बली हेतु उपयोग होने वाले क्षेत्र का क्षेत्रफल शामिल होगा।*

## 7.10 सीढ़ियों की आवश्यकता

7.10.1 भवन में सीढ़ियों की संख्या का निर्धारण अधिभोगियों की संख्या, दूरी, अंतिम सिरे की सीमा के आधार पर होगा । भवन निर्माण उपविधि 2.8 के अंतर्गत चिन्हित भवनों के संबंध में दो सीढ़ियों की शर्त के अधीन होगा बशर्ते कि एक सीढ़ी दूरी तय करने एवं अन्य आवश्यकता के लिए प्रयोग की जाए और दूसरी सीढ़ी का प्रयोग आग से बचने के लिए हो।

7.10.2 नीचे दिए गए सभी भवनों में कम से कम दो सीढ़ियां होंगी :

क. 15 मी. अथवा उससे अधिक ऊँचे भवन और

ख. किसी भी तल के 500 वर्ग मी. से अधिक तल क्षत्रफल वाले भवन का, व्यावसायिक, शैक्षणिक, सभागार, सांस्थानिक, औद्योगिक, भण्डारण, खतरनाक अधिभोग और मिश्रित अधिभोग के रूप में प्रयोग किए जा रहे भवन, चाहे इनकी ऊँचाई कितनी भी हो ।

7.10.3 ओवर हैड टैंक के निरीक्षण के लिए किसी भी प्रकार का खुला स्थान या सीढ़ी (लैडर) उपलब्ध कराना अनिवार्य है ।

## 7.11 सीढ़ी के विशय में विस्तृत विवरण

क. आंतरिक सीढ़ियां पूरी तरह से अदहनशील सामग्री से बनाई जाएगी ।

ख. आंतरिक सीढ़ियां अपने आप में पूर्ण इकाई के रूप में बनाई जाएगी और यदि संलग्न है तो कम ऊँचे आवासीय भवनों से मशीनों से वायु संचार की व्यवस्था होगी।

ग. सीढ़ी लिफ्ट शाफ्ट के चारों ओर नहीं बनाई जाएंगी ।

घ. खोखले, दहनीय निर्माण की अनुमति नहीं होगी ।

ड. आंतरिक सीढ़ी की न्यूनतम चौड़ाई भवन निर्माण उपविधि संख्या 7.11.2 के अनुसार होगी ।

च. कम ऊँचे भवनों की आंतरिक सीढ़ी के लिए बिना नोजिंग ट्रेड्स की न्यूनतम चौड़ाई 25 से. मी. होगी । गगनचुंबी आवासीय सहित अन्य भवनों के मामले में न्यूनतम ट्रेड 30 से.मी. होगी । ट्रेड इस प्रकार बनाई जाएंगी और रख–रखाव की जाएगी कि उस पर फिसल न सके । आवासीय भवनों में वाइंडर्स की अनुमति होगी । बशर्ते कि वे नीचे जाने वाली सीढ़ी के ऊपर न हो ।

छ. कम ऊँचे आवासीय भवनों में राइजर की अधिकतम ऊँचाई 19 सेंटीमीटर गगनचुंबी सहित अन्य भवनों के मामले में राइजर की अधिकतम ऊँचाई 15 सेंटीमीटर होगी और प्रति सीढ़ी राइजरों की अधिकतम संख्या 15 प्रति सीढ़ी होगी ।

ज. पौडी के बीच से 1.0 मी. की न्यूनतम हैंडरेल होगी और यह इस शर्त के अधीन होगी कि जंगल की छडें/रेलिंग से सीढ़ियों की चौड़ाई कम न हो ।

झ. सीढ़ियों से नीचे उतरने के रास्ते और सीढ़ी के नीचे हेडरूम न्यूनतम 2.2 मी. होगी।

ञ. 15 मी. अथवा उससे अधिक ऊँचे भवनों में मुख्य सीढ़ियों का रास्ता दो घण्टे तक अग्नि का प्रतिरोध कर सकने वाले अग्निरोधी दरवाजे से होकर जाएगा । आवासीय भवनों (होटल/सितारा होटलों को छोड़कर) के लिए दरवाजे की यह प्रतिरोध क्षमता एक घंटा हो सकती है ।

ट. समूह आवास के मामले में रहने के स्थान, भण्डार या आग लगने की जोखिम वाले कक्ष वाले सीधे सीढ़ी या सीढ़ियों में नहीं खुलेंगे ।

ठ. भू–स्तर पर संलग्न सीढ़ियों का बाहरी निकास द्वार सीधे खुले स्थान की तरफ खुलेगा या किसी अलग लॉबी के लिए लगाए गए दरवाजे को छोड़कर किसी अन्य दरवाजे से होकर निकले बिना खुले स्थान तक पहुंचा जा सके ।

ड. मुख्य सीढ़ियां और आग से सुरक्षित निकास वाली सीढ़ियां भूतल से टेरेस लेवल तक लगातार होनी चाहिए ।

ढ. सीढ़ियों के बीच से कोई भी बिजली के शाफ्ट /ए.सी. डक्ट/या गैस पाइप आदि नहीं जाएगा । तथापि, यदि डक्टिंग 1 घंटे की अग्नि प्रतिरोधी क्षमता है तो सीढ़ियों पर डक्टिंग की अनुमति होगी ।

ण. सीढ़ियों की लैंडिंग पर लिफ्ट नहीं (500 वर्गमी. तक के कम ऊँचाई के आवासीय प्लाटिड डवलपमेंट को छोड़कर) खुलेगी । पर्याप्त लिफ्ट लॉबी भी होगी । **(खण्ड 8.4.4 और अनुलग्नक VIII देखें)**

त. सीढ़ी में सजावट के लिए/वॉल पैनलिंग के लिए कोई भी दहनीय सामग्री का प्रयोग नहीं किया जाएगा ।

थ. बीम/कॉलम या अन्य भवन विशेषताओं से सीढ़ी के हेडरूम/सीढ़ी की चौड़ाई कम नहीं होगी ।

द. बचाव निकास मार्ग बताने वाले तीर वाले निकास चिन्ह् दीवार पर फर्श तल से उचित ऊँचाई पर लगाए जाएंगे और कॉरिडोर सर्किट से जुड़ी हुई बिजली की रोशनी/चमकीले साइन/फ्लोरोसेंट से प्रकाशित होंगे । सभी निकास मार्ग चिन्ह् दीवार में चमकने चाहिए और इस प्रकार बने होने चाहिए कि फर्नीचर के या दूसरे भारी उपकरणों के लाने ले जाने के कारण उसमें कोई यांत्रिकी नुकसान न हो । इसके अतिरिक्त सभी तलों पर उपविधि के अनुसार तलों की संख्या दर्शाने वाले बोर्ड संख्या का संकेत होगा । तल संकेत बोर्ड सीढ़ी के एकदम सामने वाली दीवार पर उतरने वाले स्थान से सब से पास वाली जगह पर लगा होगा । यह 0.2 x 0.5 मी. से कम आकार का नहीं होगा ।

ध. व्यक्तिगत मंजिलों पर सीढ़ियों के सामने वाली दीवार पर स्पष्टतया संकेत होगा ।

न. एकमात्र सीढ़ी होने की स्थिति में यह भूतल पर समाप्त होगी तथा तहखाने में जाने के लिए दूसरी सीढ़ी बनाई जाएगी । तथापि, दूसरी सीढ़ी तहखाने तक जाएगी बशर्ते कि यह भू–तल पर वायु संचारित लॉबी, जिसके दो डिस्चार्ज बिंदु पर होंगे, उनसे अलग–अलग होगी ।

प. एफ.ए.आर. और ग्राउण्ड कवरेज के विस्तार के लिए 7.17 देखें ।

## धुमावदार सीढ़ियां (फायर एस्केप)

(i) घुमावदार सीढ़ियों का प्रयोग कम अधिभोग भार और 9 मी. का ऊँचाई के भवन तक सीमित होगा ।

(ii) घुमावदार फायर एस्केप 1.5 मी. व्यास से कम नहीं होगी और उसका डिजाइन इस प्रकार होना चाहिए कि पर्याप्त हेडरूम हो ।

7.11.1 सीढ़ियों के लिए न्यूनतम चौड़ाई का प्रावधान

प्रत्येक सीढ़ियों के लिए निम्नलिखित न्यूनतम चौड़ाई का प्रावधान किया जाएगाः—

क. अन्य आवासीय भवन जैसे फ्लैटों, छात्रावासों, समूह आवास, अतिथि गृहों, आदि के लिए न्यनतम 1.35 मीटर विवरण के लिए अध्याय 2 देखें ।

ख. एसेम्बली भवनों और रसांस्थानिक भवन—2.0 मी के लिए

ग. होटलों एवं शैक्षणिक भवन सहित अन्य भनों के लिए 1.5 मी.

घ. गगनचुंबी भवनों के लिए तालिका संख्या 8.1 देखें ।

7.11.2 रास्ते/गलियारा के लिए न्यूनतम चौड़ाई का प्रावधान (हेंडरेल और जंगले को छोड़कर स्पष्ट चौड़ाई)

कॉरिडोर/रास्ते/प्रकोष्ठ की चौड़ाई, जैसा भी मामला हो, का निर्धारण इस प्रकार होगा कि तल की पूरी जनसंख्या के लिए व्यवस्था हो सके । अधिभोगी के श्रेणी की शर्त पर न्यूनतम चौड़ाई होगी जो निम्नलिखित है

क. आवासीय भवन (कम उंचाई वाले भवन),आवासीय ईकाई एककल भार हेतु 1 मी0 और दोहरे भार हेतु 1.5 मी0

ख. आवासीय भवनों जैसे छात्रावास समूह आवास आदि में एकल भार के लिए 1.35 मी और दोहरे भार के लिए 1.8 मी0

ग. एसेम्बली भवन जैसे कि ऑजिटोरियम,थियेटर और सिनेमाधर के लिए 2.00 मी0

घ. सभी अन्य भवन जैसे कि व्यावसायिक,सांस्थानिक और होटलों में एकल भार के लिए 1.5 मी0 और दोहरे भार के लिए 1.8 मी0

ड. अस्पताल,नर्सिंग होम आदि में एकल, दोहरे भार दोने के लिए 2.4 मी0

च. रैम्प—सभी अन्य प्रकार के भवनों अध्याय 8 देखे (खंड 8.5.7) पर लागू

छ. जहां कॉरिडोर और रास्ते से सीढ़ी निकलती हो वहां पर रास्ते और कॉरिडोर की उंचाई 2.4 मी0 से कम नहीं होगी ।

ज. सीढ़ियों, लिफ्ट, लॉबी और कॉरिडोर सहित सभी निकास के माध्यमों में प्राकृतिक/यांत्रित रूप से वायु संचार होगा ।

झ. निर्धारित/अनुमेय सीमा से अधिक निर्मित कॉरिडोर एफ ए आर में नहीं किगना जाएगा ।

7.12 दरवाजे

7.12.1 प्रत्येक दरवाजा संलग्न सीढिऋयां, क्षैतिज निकास, कॉरिडोर या रास्ते की तरफ खुलेगा और इसमें निकास का निरन्तर और सुरक्षित माध्यम हो ।

7.12.2 निकास के दरवाजे की न्यनतम चौड़ाई सीढ़ी के चौड़ाई के समान होनी चाहिए जैसा कि कम उंचाई के आवासीय प्लॉटिड विकास के लिए तालिका 7.1 में निर्धारित किया गया है और अन्य वरिसरों के लिए तालिका संख्या 8.1 में निर्धारित किया गया है ।

7.12.3 निकास द्वारा दावाजे बाहर की ओर खुलेंगे जो कमरे से दूर हो किन्तु अन्य निकास के बीच बाधा उत्पन्न नहीं करें । कोई भी दरवाजा खुलने पर सीढ़ी की अपेक्षित चौड़ाई को कम नहीं करेगा जैसा कि कम उंचाई के आवासी प्लॉटिड विकास के लिए तालिका संख्या 7.1 में निर्धारित किया गया है और अन्य उपयोगी परिसरों के लिए तालिका संख्या 8.1 में निर्धारित किया गया है । ओवर हेड या स्लाइडिंग दरवाजे नहीं लगाए जाएंगें ।

**टिप्पणीः** ऐसे भवनों, मामले में जहां कॉरिडोर है वहां कमरे के दरवाजे अन्दर की ओर खुलेंगे ताकि कॉरिडोर में आवागमन सुगम हो ।

7.12.4 निकास द्वार सीढ़ियों के एकदम उपर नहीं खुलेंगे, प्रत्येक दरवाजे पर सीढ़ियों में दरवाजे की चौड़ाई के बराबर का स्थान छोड़ा जायेगी । इस स्थान की उँचाई फर्श के स्तर जितनी होगी ।

7.12.5 निकास द्वार उस तरफ से खुलेगं जिस तरफ से बिना चाबी के के खुलते हैं ।

7.12.6 घमने वाले दरवाजे आग लगने की स्थिति में निकास के लिए प्रयोग नहीं होंगे ।

7.12.7 निकास मार्ग दरवाजे पर शीशे नहीं लगाये जाएगें जिससे निकास की दिशा के संबंध में भ्रम से बच सके ।

7.13 <u>भवन के आस पास बाहर खुले स्थान और उंचाई की सीमा का प्रावधान ।</u>

7.13.1 खुले स्थान/सेट बैक, कवर्ड खेत्रफल, एच.ए.आर. दि.मु.यो. के विकास नियंत्रणों (भवन निर्माण उप विधि अनुलग्नक– ) की अपेक्षाओं अनुसार दिल्ली मुख्य योजना/क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार होंगे ।

7.13.2 प्रत्येक कमरा जिसे मानव आवास के लिए रखा है, वह आंतरिक या बाहरी खुले स्थान या खुले बरामदें से लगा हुआ होना चाहिए या बाहरी खुले स्थान में तकनीकी वायु संचार होना चाहिए ।

7.13.3 गगनचुंबी भवन के मामले में भवन निर्माण विधि संख्या 7.13.1 के अनुसार भवन के आस पास हरित एवं ठोस सतह का खुला स्थान होगा जो 45 टन के वजन की दमकल का भार वहन कर सके ।

7.13.4 रसोइघर और शौचालय के मामले में, यदि रसोइघर और शौचालय आंतरिक या बाहरी खुले सटा हुआ नहीं है तो वायु संचार की व्यवस्था होगी ।

7.13.5 वायुसंचार और तहखाने तक पहुंचने के लिए कुल सेट बैक एरिया का 40 प्रतिशत भाग रोशनी कम किया जा सकता है बशर्ते कि दमकल का मर्ग्र बाधित न हो ।

7.14 <u>रोशनी और वायु संचार हेतु आंतरिक खुला स्थान</u>

7.14.1 मानवीय आवास के लिए एक या अधिक कमरे का पूरा अथवा एक भाग जो सामने, पीछे या साइड के खुले स्थान से सटा नहीं है वह आंतरिक खुाला स्थान, से सटा होगा जिसकी सभी दिशाओं

से न्यूनतम चौड़ाई, उन भवनों में जिनकी उँचाई 15 मी0 से अधिक नहीं और जिनमें मशीनों से वायु संचार की व्यवस्था नहीं है, 3.0 मीटर होनी चाहिए ।

7.14.2 नीचा आंग(कोटयार्ड)

तहखाने में प्रकाश वायु संचाा के लिए भवन के अन्दर ''प्रकाश स्थल (लाइट वैल)'' के रूप में नीचे आंगन की अनुमति होगी ।

7.14.3 रोशनदानः आंतरिक खुले स्थान (कोर्टयार्ड) में रोशनदान की अनुमति इस शर्त पर दी जा सकती है कि यह भू—तल पर कवरेज स्पेस का कार्य नहीं करेगा और विकास नियंत्रण विनियम(अनुलग्नक ) के अनुसार अधिकतम/न्यूनतम तल कवरेज का अल्लधन नहीं करें ।

7.15 <u>स्टिल्ट, पोडियम और भूदृश्यांकन में पार्किंग का प्रावधान</u>

7.15.1 निजी प्लॉट में स्टिल्ट फ्लोर सहित भवन बनाने के ाममले में पार्किं स्थान के लिए बीस की निचली सतह पर अधिकतम उंचाई 2.4 मी0 और स्लैब की निचली सतह से 2.7 मी0 उँचाई की अनुमति प्लॉट की सीमा में स्टिल्ट तल, जिस तक पार्किक के लिए पहुंचा जा सके, के साथ पार्किक स्थान के लिए बीच की निचली सतह से अधिकतम 2.4 मीटर उँचाई और स्लैब की निचली सतह से अधिकतम 2.7 मीटर उँचाई पर पोडियम बनाया जा सकता है परन्तु यह खंड 3.7 और 8.2 के अनुसार पहुंच मार्ग की अपेक्षाओं के विपरीत नहीं होना चाहिए । पोडियम के टेरेस का प्रयोग, पौध रोपण, तरणताल भूदृश्यांकन, अन्य संबंधित संरचनाओं और पार्किंग/प्रवेश एवं निकास, के रूप में किया जा सकता है ।

7.15.2. गगनचुंबी भवन में स्टिल्ट हेतु— दि.मु.यो. का खंड 8 (7) देखें ।

7.15.3 यदि सेट बैक और खुले क्षेत्र द्वारा पार्किंग आवश्यकताओं को पूरा किया जाता है तो स्टिल्ट पार्किंग स्वामी के स्व निर्णय पर होगी । यदि पार्किंग की कुल आवश्यकता खुले क्षेत्र और सेट बैक द्वारा पूरी नहीं होती तो शेष पार्किंग स्थल की आवश्यकता को आंशिक स्टिल्ट से पूरा किया जाए और शेष क्षेत्र आवासीय ईकाई के भाग के रूप में भी प्रयोग किया जा सकता है, जिसे एफ ए आर में भी गिना जाएगा । बशर्ते कि तालिका 7.1 में यथा उल्लिखित आवासीय ईकाई की उंचाई और स्थान की अपेक्षा को पूरा करता हो ।

<u>टिप्पणी</u> स्टिलट क्षेत्र में सॉफ्ट स्टोरी के प्रभाव को कम करने के लिए आई एस 1893 (भाग—2) आई.एस 13920) आई एस 4326 के अनुसार टूटी दीवार/ब्रेसिंग/कोई अन्य संरचनात्मक का प्रावधान किया जा सकता है ।

7.16 संयुक्त खुला स्थल

प्रत्येक आंतरिक अथवा बाह्य स्थल, जब तक कि बाह्य स्थल की गली न हो, विशिष्ट रूप पर इस प्रकार के भवन के उपयोग के लिए रखा जाएबा तथा पूरी तरह से स्वाकी के स्वयं के परिसर के अंदर होगा ।

7.16.2 यदि इस प्रकार का आंतरिक अथवा बाह्य खुला स्थल एक ही स्वामी के एक से अधिक भवनों के उपयोग के लिए है, तो इस प्रकार के खुले स्थल की चौड़ाई, इस भवन निर्माण उप विधि में यथा निर्धारित सबसे लंबं भवन के लिए निर्धारित खुले स्थान के अनुसार होगी ।

7.17 खुले स्थाल/कवर्ड क्षेत्र में दज्जे(प्रोजेक्शन) खुले स्थल के लिए निम्नलिखित छूट की अनुमति होगी

7.17.1 खुले स्थलों में प्रोजेक्शनः प्रत्येक आंतरिक खुला स्थल, पर किसी भी प्रकार का निर्माण नहीं होगा तथा आकाश की ओर खुला होगा । उक्त खुले स्थल के ऊपर कारनिस, क्षरका अथवा, मौसम से बचाव के लिए शेड (0.75 मीटर से अधिक चौड़ाई नहीं) के अलावा, कुछ भी ढूलता हुआ अथवा प्रक्षेपित नहीं होना चाहिए जिससे कि न्यूनतम अपेक्षित चौड़ाई से कमी हो ।

टिप्पणियां:

क. इस प्रकार के प्रक्षेपण को सदृश्य निर्मित तल क्षेत्र से 2.20 मीटर से अधिक ऊँचाई पर अनुमति होगी ।

ख. परगोला यदि प्लॉट के अंदर अथवा टैटेस अंदर बाहरी खुले स्थल में निर्मित हो, तो इसकी अनुमति होगी ऐसा परगोला तल कवरेज से 20 प्रतिशति से अधिक नहीं होगा परगोला की 40 प्रतिशत खाली स्थल के साथ ऐसे परगोला की न्यूनतम स्पष्ट ऊँचाई 2.2 मीटर होगी ।

7.17.2 एफ.ए.आर और कर्वड क्षेत्र भूतल कवरेजी की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जाएगा ।

क. ऊपरी तल पर लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष जैसा कि लिफ्ट मशीन लगाने के लिए आवश्यक है ।

ख. होलपात, लिफ्ट/लिफ्ट वेल, एस्कलैटर/ट्रैवेलेटर वैल तथा वैल संरचना, पौध नर्सरी, जलकुंड तरणताल किसी स्तर पर तरणताल (यदि टका न हो)पेड के आस–पास का प्लेटफार्म, टैंक, फब्बारा, बैंच, खुली छत वाला तथा/अथवा दीवारों के साथ नहीं लगता चबूतरा, खुले रैंप, जुडी हुई दीवार, गेट, स्लाइड, स्विंग दरवाजा आग लगने की स्थिति में उपयोग आने वाली सीढ़िया अग्नि टॉवट, रिफ्यूज क्षेत्र, अग्नि नियंत्रण कक्ष, भवन खुलेशाफ्ट ऊपर ओवरहेड वाटर टैंक अग्नि मानकों/ के अनुसार कूलिंग टावर दमकल की आवाजाही निर्बाध होगी ।

ग. ऊपरी तल की सीढ़ियों पर ममटी जिसकी अधिकतम ऊँचाई हो ।

ध. नगर निगम जलनिकास पर पुलिया

ड. संपति की सीमा के अंदर प्रत्येक प्रवेश और निकास द्वार पर पहरा एवं निगरानी कक्ष जिनका कुल क्षेत्रफल 4.5 वर्ग मी तथा 6.00 वर्ग मीटर से अधिक न हो एवं जि से शौचालय न्यूनतम 200 वर्ग मीटर तथा अधिक आकार के आवासीय प्लाटों में प्लॉट की सीमा के अंदर गार्ड कक्ष के लिए पोर्टा केबिनों की अनुमति है ।

च. प्रवेश डयोडी के नोपी तथा बालकनी

छ. किसी भी तल स्तर पर सभी परगोल तल कवरेज के 20 प्रतिशत से अधिक नहीं होगें ।

ज. भू दृश्य क्षेत्र वाले गगनचुबीं भवन में राहत के रूप में कवर्ड स्काई बिजस अथवा आंतरिक तल, गगनचुंबी भवनों में सेवा तल, जॉजिंग टैक्स तरणताल तथा अन्य सार्वजनिक स्थल चाहे इन भवनों की कितनी भी हो उस ऊँचाई पर धान दिए बिना इनको एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा तथा नहीं भूतल कवरेज में गिना जाएगा ।

झ. संस्वीकृति प्रदाता प्राधिकरण/ दिल्ली नगर कला आयोग तथा दिल्ली अग्निशमन सेवा द्वारा यथा अनुमोदन के अनुसार छत सहित भूतल अथवा किसी भी तल पर वास्तुशिल्पीय आकार।

अ. तत्व जैसे झिलमिली(लोवर्स),900 मिमी तक परियोजित एण्ड वॉल, परगोला, अन्य सनशेड तत्व को (इस उपविधि को खंड 7.1 देखें) एफ.ए.आरे. तथा तल कवरेज में नहीं गिना जाएगा ।

ट. संस्वीकृति प्रदाता प्राधिकरण /दिल्ली नगर कला आयोग एवं दिल्ली अग्नि शमन सेवा, जहां भी लागू हो द्वारा यथा अनुमोदित कोई भी भू—दृश्यांकन जिसका निर्मित क्षेत्र हो ।

ठ. अलमारी और शेल्वस के प्रोजेक्शन की अनुमति होगी इनसे वाणिज्यिक तथा भवनों को छोड़कर सभी प्रकार के भवनों में कवर्ड क्षेत्र व्यावसायिक में नहीं गिना जाएगा । ऐसे प्रक्षेपण गहराई अग्नि रोधी ऐसे प्रोजेक्शन 0.75 मीटर से अधिक नहीं होगी तथा आवागमन में बाधा उत्पन्न नहीं होगी ।

ड. प्लिन्थ सीढ़ीयाँ(स्टेप्स)

ढ़. रिहायशी प्लॉटिड विकास के अलावा सभी कम ऊँचे/गगनचुंबी भवनों सभी सीढ़ीयों, अग्निशमन टावर एफ.ए.आर. तथा तल कवरेज में नहीं गिने जाएंगी ।

ण. ई एस एस/एच टी के राल टी पैनल वाले मीटर कक्ष, डी जी कमरा वातानुकूलन संयंत्र कक्ष, नियंत्रण कक्ष, अग्नि शमन नियंत्रण कक्ष तथा ऐसी ही सदृश्य सेवाओं की सी एफ ओ के अनुमोदन के अधीन अनुमति होगी एवं ये एफ ए आर में तल कवरेज में नहीं गिने जाएंगे ।

त. टैरेस स्तर से 2 के मीटर से 2.9 मीटर की ऊँचाई पर माउन्ट्स पर सौर पैनल ये ए ए आई से अनुमत अधिकतम ऊँचाई के शर्त के अधीन होगें ।

थ. बहु मंजिला भवनों में सेवाएं शाफ्ट जैसे विद्युतीय शाफ्ट, संचार शाफ्ट अग्नि शमन शाफ्ट एम ई पी तथा एच वी ए सी एफ ए आर में तल कबरेज में नहीं गिने जाएंगे ।

द. प्रवेश लॉबी क्षेत्र के लिए 8.10 (झ) देखें । प्रवेश लॉबी/लॉबी क्षेत्र की रिहायशी प्लॉटेड विकास में अनुमति नहीं होगी ।

ध. सार्वजनिक कॉरिडोर में सार्वजनिक पुरूष और महिला शौचालय एफ ए आर में नहीं गिने जाएगें लेकिन तल कवरेज में गिने जाएंगे ।

7.17.3 निर्माण के दौरान केवल अस्थायी साइट कार्यालय की अनुमति होगी जो भवन के अधिभोग या भवन संस्वीकृति की वैधता, जो भी पहले हो, से पहले हटा लिया जाएगा ।

**7.18 ऊँचाई की सीमा**

अनुलग्नक –6 (दिल्ली नियुत्रण मानको) में दिए गए एफ ए आर के प्रावधानों तथाा खुले स्थान के प्रावधान के अनुसार होगी ।

7.19 ऊँचाई में छूट

भवन निर्माण उप विधियों में आने वाले भवन की ऊँचाई में निम्नलिखित शामिल नहीं किए जाएंगे ।

(i) रूफ टैंक और उसका आधार 1.8 मी. से अधिक न हो ।

(ii) लिफ्ट उत्पादनकर्त्ता की विशिष्टताओं और समान सेवा उपकरणों की आवश्यकतानुसार वातायन उपकरण, एयरकंडीशनिंग उपकरण और लिफ्ट मशीन रूम ।

(iii) ममटी से ढ़की सीढ़ियां जिनकी ऊँचाई 3.0 मी. से अधिक न हो ।

(iv) चिमनी और मुंडेर की दीवार की ऊँचाई 1.5 मी. से अधिक न हो ।

(v) सोलर पैनल, स्क्रीन वॉल की ऊँचाई 1.8 मी. तक ।

**7.20 आवास योग्य कमरों में रोशनी एवं वातायन व्यवस्था**

7.20.1 सभी आवास योग्य कमरों में सूर्य/प्राकृतिक रोशनी एवं वायु, एक या एक से अधिक छिद्र, जैसे कि खिड़की, चमकदार दरवाजे और पंखें, लाइट, सीधे बाहर की खुली हवा में खुलते हो, जिसका बरामदा 2.40 मी. की चौड़ाई से अधिक न हो । यदि 15 मी. की ऊँचाई से कम के भवनों में रहने योग्य स्थान में रोशनी और वातायन की व्यवस्था आंतरिक आंगन के माध्यम से होती है तो उसका न्यूनतम विस्तार 3.0 x 3.0 मी. होनी चाहिए । ऐसा न होने पर यांत्रिक वातायन की व्यवस्था होनी चाहिए ।

7.20.2 जहां रोशनी और वातायन की आवश्यकता दिन की रोशनी और प्राकृतिक वातायन से पूरा नहीं होता तो भवन संवाएं (खण्ड–I लाइटनिंग एण्ड वेंटिलेशन ऑफ बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया) के अनुसार प्राकृतिक रोशनी और यांत्रिक वातायन की व्यवस्था होनी चाहिए । नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया की नवीनतम प्रति भवन निर्माण के विनियम के प्रवर्तन के समय देखी जाएगी । उपरोक्त के बावजूद दरवाजों को छोड़कर रहने योग्य कमरों के

खले स्थान, रसोईघर फर्श क्षेत्रफल का 1/10 से कम नहीं होना चाहिए । कमरे का कोई भी भाग प्रकाशयुक्त नहीं माना जाएगा यदि उस भाग में प्रकाशित होने वाला भाग 7.50 मी. से अधिक हो ।

7.21 **वातायत शॉफ्ट**

शौचालय और स्नानघर के लिए वातायन का स्थान वातायन शाफ्ट की तरफ खुलेगा और इसका आकार नीचे दिए गए पैमाने से कम नहीं होगा ।

**तालिका 7.4 वातायन शॉफ्ट का आकार**

| भवनों की ऊँचाई मी. में 9.0 तक | वातायन शॉफ्ट का आकार वर्ग मी. में | शॉफ्ट का न्यूनतम आकार मीटर में |
|---|---|---|
| 9.0 से अधिक और 15 मी. से कम | 3.0 | 1.2 |

फिर भी, जहां यांत्रिक वातायन की व्यवस्था की गई है उन भवनों के मामले में अनिवार्य नहीं है ।

**7.22 मुंडेर**

टैरेस; बालकनी आदि की छत के किनारों पर बनी मुंडेर दीवार और हाथ की रेलिंग ऊँचाई में एक मी. से कम और 1.5 मी. से अधिक नहीं होगी । (रूफ टैरेस तक पहुंचने वाली सीढ़ियों पर यह लागू नहीं होगा ।) तथापि, टैरेस फ्लोर पर जहां, डी.जी. सैट, वाटर टैंक और अन्य सुविधा उपकरण मौजूद हैं, इन उपकरणों आदि को छिपाने के लिए हल्के वजन की स्क्रीन का निर्माण किया जा सकता है । 24 मी. और अधिक ऊँचाई के मुंडेर की दीवार बनाने के लिए अग्निशमन विभाग से अनुमति लेना आवश्यक है ।

**7.23 अधिभोग/भूमि विकास के लिए विशेष आवश्यकता**

**7.24.1 औद्योगिक भवन (फैक्ट्रियां, वर्कशॉप अथवा अन्य)**

क. औद्योगिक अधिनियम, 1948 में निहित प्रावधान औद्योगिक भवनों के निर्माण में लागू होंगे । भवन निर्माण विनियम में दिए गए वर्करूम की न्यूनतम आंतरिक ऊँचाई 3 मीटर भूतल की न्यूनतम ऊँचाई 3.66 की शर्त पर (सोफिट स्तर पर दोनों की स्पष्ट ऊँचाई) भण्डारण, गोदाम और एक जैसे कार्यों के लिए लागू नहीं होगा । परंतु निर्माण के उद्देश्य से मजदूरों द्वारा प्रयोग होने वाले कमरों के लिए होगा ।

ख. तालिका संख्या 9.1, 9.2 और 9.14 के अनुसार जलापूर्ति, निकास और सफाई उपस्करों को आवश्यकतानुसार स्थापित किया जाएगा, किंतु किसी भी मामले में एक शौचालय और एक मूत्रालय से कम की अनुमति नहीं होगी ।

ग. निकास की आवश्यकताओं के प्रावधानों के बावजूद उपयोग होने वाले प्रत्येक कमरे में पर्याप्त निकास कम से कम दो निकास की व्यवस्था होगी ।

घ. कोई भी निकास कम से कम 1.5मी. चौड़ा, 2.2 मी. ऊँचा होना चाहिए और ऐसे निकास के दरवाजों की व्यवस्था इस प्रकार से होनी चाहिए कि अंदर की ओर से आसानी से खुल सके ।

ड. किसी भी सीढ़ी, गलियारा और कॉरिडोर की चौड़ाई 1.5 मी. से कम नहीं होना चाहिए । इसके अतिरिक्त अध्याय 3 में निहित प्रावधानों को माना जाएगा ।

च. फैक्ट्री के किसी भी कमरे में नियुक्त व्यक्ति को मशीनों सहित पूरी तरह से न्यूनतम 3.5 वर्ग.मी. का फ्लोर स्पेस और ब्रिथिंग स्पेस के लिए न्यूनतम 15 से.मी. की व्यवस्था होनी चाहिए । (समय–समय पर संशोधित प्रोविजन आर्ट पार्ट VIII संक्शन 1 लाइटनिंग एण्ड वेंटिलेशन ऑफ नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया) को लागू किया जाएगा ।

छ. फैक्ट्रियों से निकलने वाला गंदा पानी/कचरा (औद्योगिक और जैविक प्रकृति का) नालों में या नगर निगम की नालियों में बहाने से पूर्व शोधन का कार्य प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय की संतुष्टि के मापदंड पर होगा ।

7.23.2 **भौक्षणिक भवन (स्कूल/कॉलेज)**

क. तहखाना या सेलर रूम (सुरागार) का उपयोग यदि अध्ययन अथवा अनुदेशों के लिए किया जा रहा है, तो उसका डिजाइन, निर्माण संशोधन अथवा परिवर्तन अग्निशमन सुरक्षा के मानकों के अनुसार होना चाहिए ।

ख. अनुदेश देने के लिए सेलर रूम (सुरागार कक्ष), अध्ययन कक्ष के लिए उपयोग में लिए जाने वाला कमरों का न्यूनतम आकार 5.5 मी. x 4.5 मी. का होगा और किसी कक्ष का मार्ग किसी निकास द्वार से अपेक्षित खाली स्थान से संलग्न दीवार से 7.5 मी. से अधिक दूर नहीं होगा । प्रत्येक कमरे में वातायत के लिए तल क्षेत्रफल का कम से कम 1/5 भाग होगा ।

ग. प्रत्येक छात्र के लिए कम से कम 1 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की व्यवस्था करनी पड़ेगी। इस आवास में कक्षा कमरा, धुलाईघर, नियमावली अनुदेश, ड्राइंग या विज्ञान केंद्रीय हॉल शामिल नहीं होगा और न ही कुकरी, लांड्री; मैनुअल इंस्ट्रक्शन ही शामिल होंगे । ऐसे भवनों में छात्रों की संख्या का निर्धारण इस खंड के उद्देश्य के लिए इस आधार पर आकलित किया जाएगा ।

घ. किसी गार्डर को छोड़कर प्रत्येक सभागार व्यायामशाला की ठीक–ठीक 3.6 मी. ऊँचाई होगी जो गार्डर और अपेक्षित छत की ऊँचाई से नीचे 0.6 मी. लगा होगा । किसी बालकनी या गार्डर के नीचे आंतरिक ऊँचाई 3.00 मीटर से कम नहीं होगी । प्राइमरी स्कूल और सैकेण्डरी स्कूल और अन्य संस्था के कमरों की कम से कम ऊँचाई 3.6 मीटर, हेड रूम की ऊँचाई 3 मी. से कम नहीं होगी ।

ड. इस अध्याय में उल्लिखित निकासी आवश्यकता के अनुसार होनी चाहिए। कोई भी निकास द्वार 1.2 मी. चौड़ा और 2.20 मी. ऊँचाई से कम नहीं होंगे। सभागार/ऑडिटोरियम का कोई भी दरवाजा 2 मी. चौड़ा और 2.2 मी. ऊँचाई से कम नहीं होगा ।

च. जलापूर्ति, जल निकासी और सफाई की आवश्यकता तालिका 9.2 से 9.6 के अनुरूप होगी ।

छ. खेल के मैदानों को दिल्ली मुख्य योजना के मानकों/पट्टा शर्तों/ले–आउट के अनुसार उपलब्ध कराया जाएगा ।

7.23.3 **असेम्बली बिल्डिंग (सिनेमा, थियेटर, मल्टीप्लेक्स, ऑडिटोरियम, म्यूजियम, प्रदर्शनी हाल, जिमनेजियम, स्टेडिया, रेस्टोरेंट, क्लब रूम आदि) असेम्बली बिल्डिंग की परिभाशा एन.बी.सी. 2005 के अनुसार मानी जाएगी ।**

क. सिनेमेटोग्राफिक अधिनियम/नियम/संहिता के संगत प्रावधान और दिल्ली मुख्य योजना के संगत प्रावधान योजना, डिजाइन और निर्माण हेतु लागू होंगे।

ख. पार्किंग स्थान, जहाँ विशिष्ट रूप से नहीं दिए गए हैं, इस दस्तावेज के संलग्नक VI एवं अध्याय 7 (खण्ड 7.4) में यथा उल्लिखित प्रावधानों के अनुरूप होंगे ।

ग. जलापूर्ति, जल निकासी और सेनिटेशन की अपेक्षाएं इस दस्तावेज की तालिका 9.1, 9.2, 9. 11 और 9.12 के प्रावाधानों के अनुरूप होंगी ।

घ. असेम्बली बिल्डिंग हेतु डिजाइन दिशानिर्देश, यदि बी.बी.एल.—2015 और उस समय लागू दिल्ली मुख्य योजना में उपलब्ध नहीं हैं तो एन.बी.सी. दिशानिर्देश अथवा भारत गणराज्य के कोई भी अन्य प्रावधान का पालन किया जाएगा ।

ड. यदि उक्त उल्लिखित दिशानिर्देशों में से कोई भी उपलब्ध नहीं है, तो प्रत्यय पत्र के अन्तर्राष्ट्रीय दिशानिर्देश लागू होंगे ।

**7.23.4 मुर्गीपालन फार्म (मुख्य योजना के अनुसार जहाँ भी अनुमत हो)**

क. मुर्गीपालन फार्म के लिए कवरेज और सेटबैक दिल्ली मुख्य योजना के अनुसार अनुमत होगा ।

**ख. स्थान योजना**

i- फार्म में शेड के बीच न्यूनतम 6.0 मीटर की दूरी होनी चाहिए ।

ii- किसी फार्म बिल्डिंग की प्रोपर्टी लाइन से न्यूनतम दूरी 4.5 मीटर होनी चाहिए ।

iii- किसी फार्म शेड अथवा फार्म बिल्डिंग की आवासीय इकाई से न्यूनतम दूरी 7.5 मीटर होनी चाहिए ।

**ग. फार्म भोड**

i- शेड का निर्माण पिल्लरों पर होना चाहिए जिसकी दीवार दो अधिक लंबे पिल्लरों, जो 1.2 मीटर से अधिक ऊँचे न हों, पर होनी चाहिए ।

ii- दो लम्बी साइड की दीवारों के संबंध में फार्म शेड्स की शेष ऊँचाई जाली अथवा अन्य इसी तरह की सामग्री से कवर की जा सकती है ।

iii- फार्म शेड की छत की अधिकतम ऊँचाई 6.0 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।

**7.23.5 एल.डी.आर.पी. में निकास अपेक्षाएं न्यूनतम 6 मीटर चौडे रोड़ की ओर हों ।**

क. न्यूनतम 6.0 मीटर चौडे रोड़ पर आने जाने के लिए एल.डी.आर.पी. के विभिन्न विन्यास हेतु प्रवेश और निकास के साधन संलग्नक XV में दी व्याख्या (1—12) के अनुसार होंगे ।

ख. चारदीवारी के बाहर का क्षेत्र स्वतः अभ्यर्पित हो जाएगा और सार्वजनिक सड़क का भाग बन जाएगा ।

ग. भवन प्लानों को संस्वीकृत करते समय प्लॉट का स्वतः अभ्यर्पित भाग कुल प्लॉट क्षेत्रफल में गिना जाएगा । ग्राउंड कवरेज और एफ.ए.आर. की गणना स्वतः अभ्यर्पित क्षेत्र सहित कुल प्लॉट क्षेत्रफल पर की जाएगी ।

घ. यदि कोई अन्य विन्यास संलग्नक XV में दी गई व्याख्याओं (1—12) में कवर नहीं होता तो उस पर फायर टेंडर मूवमेंट के सिद्धांत लागू होंगे ।

**7.24 अन्य बिल्डिंगों जो मुख्य योजना और भवन निर्माण उप–विधि के अंतर्गत कवर नहीं होते, उनके लिए विशेष प्रावधान ।**

अस्पतालों, होटलों एवं बैंक्वेट हालों, स्टेडियमों, जेलों, न्यायालय परिसरों, कला दीर्घाओं, संग्रहालयों, फिलिंग स्टेशनों, बस टर्मिनलों/डिपों, बहु मंजिला पार्किंग, खेल परिसरों और किसी अन्य के लिए, निम्नलिखित दस्तावेजों के प्रावधान लागू होंगे :

क. दिल्ली मुख्य योजना के विकास नियंत्रण विनियम ।

ख. राष्ट्रीय भवन संहिता ।

ग. भारत गणराज्य का कोई अन्य सांविधिक प्रावधान ।

घ. प्रत्यय–पत्र के अंतर्राष्ट्रीय दिशानिर्देश ।

**7.25 दिव्यांग व्यक्तियों हेतु सार्वजनिक बिल्डिंगों में प्रावधान ।**

दिव्यांग व्यक्तियों हेतु डिजाइन की जाने वाली बिल्डिंगों के विशेष रख–रखाव की आवश्यकता है और स्थल योजना, भवन अपेक्षाओं हेतु प्रावधान **अध्याय–11** में दिए गए हैं ।

**7.26 विरासत बिल्डिंगों, विरासत अहातों और प्राकृतिक विशिष्टता वाले क्षेत्र सहित विरासत स्थलों के संरक्षण हेतु प्रावधान ।**

उक्त के लिए भवन विनियम **संलग्नक–II** में में दिए गए हैं ।

**7.27 भूमि के विकास हेतु नियम**

प्राधिकरण द्वारा तैयार मुख्य योजना/क्षेत्रीय विकास योजना के प्रावधान और मानक, प्लॉटों, खुले क्षेत्रों, सड़कों सेवाओं एवं समाज सुविधाओं हेतु स्थानों के रूप में विशाल भूभाग के उप विभाजन के संबंध में लागू होंगे ।

**7.28 लिफ्ट और एस्केलेटर्स**

लिफ्ट का प्रावधान ( संलग्नक–VIII का अवलोकन करें): 15 मीटर और इससे अधिक की ऊँचाई वाली सभी बिल्डिंगों हेतु इसे बनाया जाएगा ।

*टिप्पणियाँ :*

*क. 15 मीटर से कम की बिल्डिंगों में बुजुर्ग व्यक्तियों की आवाजाही को सुगम बनाने के लिए लिफ्ट का प्रावधान स्वामी के विवेक पर है ।*

*ख. बेसमेंट सहित सभी तल लिफ्ट की पहुंच में होने चाहिए । बिल्डिंग में उपलब्ध कराई गई लिफ्टों को आपातकाल के मामले में बचाव के साधन के रूप में नहीं माना जाएगा ।*

**7.28.1 आवासीय बिल्डिंगों में लिफ्ट**

334.16 वर्ग मी. तल के माप और 15 मी. से कम ऊँचाई वाले सभी आवासीय प्लॉटों के लिए लिफ्ट का खुलना सीढ़ियों की उतराई में अनुमत होगा, बशर्ते कि यह सामान्य और आपातकाल में आवाजाही को बाधित न करे ।

**टिप्पणी** : *अन्य सभी बिल्डिंगों में प्रयोज्यता के लिए अध्याय 8 का अवलोकन करें (खण्ड 8.4.4)*

**7.28.2 एस्केलेटर्स/ट्रैवलटर**

अपेक्षित लिफ्टों के अतिरिक्त एस्केलेटर्स/ट्रैवलरर्स अनुमत होंगे । शापिंग माल/पब्लिक बिल्डिंगों के प्रांगण क्षेत्र में ऐसे एस्केलेटर्स अनुमत होंगे और इन्हें एफ.ए.आर. और ग्राउंड कवरेज की गणना करते समय नहीं गिना जाएगा।

**7.28.3 मैकेनिकल कार लिफ्ट और उत्तोलक (हॉइस्ट)**

ये, आई एस. संहिताओं/राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता/निर्माता विनिर्दिष्टियों के संगत प्रावधानों के अनुरूप होंगे ।

**7.29 बिल्डिंगों में ऑप्टिकल फाइबर इन्फ्रास्ट्रक्चर**

सभी नई आवासीय, व्यावसायिक, मर्केन्टाइल संस्थागत और औद्योगिक बिल्डिगें, बिल्डिंगों के परिसरों में और उसके प्लॉट लाइन में चालू ऑप्टिकल फाइबर के लिए वाहिनी प्रदान करेंगी ।

**7.30 शून्य अपशिष्ट उपाय :**

सभी भवनों में, सूखा अपशिष्ट (पेपर, प्लास्टिक धातु, शीशा आदि) और गीला अपशिष्ट (आर्गेनिक) जो भी लागू हो, को इकट्ठा करने के लिए अलग रंग के कूडेदान उपलब्ध कराए जाएंगे । पुनर्चक्रण /निपटान के लिए भेजने से पूर्व एकत्रित अपशिष्ट को खाली करने के लिए एक केंद्रीकृत सुविधा हेतु समर्पित स्थान नियत किया जाए । केंद्रीकृत सुविधा में, जो भी लागू हो, खतरनाक अपशिष्ट (बैटरी, ई—कचरा, लैम्प, मेडिकल अपशिष्ट आदि) के सुरक्षित निपटान हेतु अलग कूडेदान उपलब्ध कराएं जाएं। परियोजना में, पर्यावरण और वन मंत्रालय (एम.ओ.ई.एफ.), भारत सरकार द्वारा यथा विनिर्दिष्ट खतरनाक अपशिष्ट प्रबंधन दिशानिर्देशों का पालन किया जाए । ***(अध्याय 10.2.4 एवं संलग्नक X.4 देखें)***

# अध्याय 8

# अत्यंत ऊँचे निर्माण हेतु प्रावधान

## 8.0 ऊँचे निर्माण

15 मीटर और उससे अधिक की ऊँचाई वाले किसी भी भवन को अत्यंत ऊँचे भवन के रूप में माना जाएगा । अत्यंत ऊँचे निर्माण में श्रेणीकृत भवनों के लिए, दिल्ली अग्निशमन सेवा से क्लीयरेंस अनिवार्य है । ये प्रावधान, भवन नक्शे संस्वीकृति प्रक्रिया हेतु अध्याय 7, इस दस्तावेज के अध्याय में दी गई सामान्य भवन अपेक्षाएं (नीची/ऊँची) और अध्याय 9 में दी गई संरचनात्मक सुरक्षा के अतिरिक्त होंगे ।

## 8.1 प्लाट क्षेत्र

अत्यंत ऊँचे निर्माण हेतु प्रयोग किए जाने वाले प्लॉट, सक्षम प्राधिकारी द्वारा भारत सरकार अथवा रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार की नीति के अनुसार तैयार किए गए और अनुमोदित किएगए ले–आउट प्लान, व्यापक योजना अथवा सब–डिविजन प्लानों में स्थित होना चाहिए ।

## 8.2 पहुँच के साधन

इसे भवन निर्माण उपविधियों के 'पहुंच के साधन खण्ड 2.7' के साथ पढ़ा जाए :

क. भवन, स्ट्रीट से अथवा हार्ड सरफेस एप्रोच रोड द्वारा स्ट्रीट से सीधे जुड़े हुए खाली स्थान पर होना चाहिए; एप्रोच रोड़ की चौड़ाई 18.0 मीटर मार्गाधिकार है (पुनर्विकास क्षेत्र/पुनर्वास क्षेत्र/विशष क्षेत्र/गांव [लाल डोरा/फिरनी]/विस्तारित लाल डोरा के लिए 7.5 मीटर मार्गाधिकार)

ख. भवन के चारों ओर का हार्ड सरफेस एप्रोच रोड, 40.0 मीटर ऊँचाई वाले भवन के लिए, 45 टन वजन तक के फायर इंजन के भार और जिसकी 6.0 मीटर की चौड़ाई हो (किनारों पर 9.0 मीटर घुमावदार घेरे सहित) को ले जाने में सक्षम होना चाहिए और 40 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवनों के मामले में 9.0 मीटर चौड़ाई (किनारों पर 12.0 मीटर घुमावदार घेरे सहित) उपलब्ध कराई जानी चाहिए और इस के लिए ले–आउट प्लान, दिल्ली अग्निशमन सेवा के परामर्श से तैयार किया जाना चाहिए। उक्त खाली स्थान बाधा मुक्त होना चाहिए और मोटर योग्य होना चाहिए ।

ग. फायर टेंडर की आसानी से पहुंच के लिए परिसर के मुख्य द्वार की पर्याप्त चौड़ाई होनी चाहिए और किसी भी मामले में यह 6.0 मीटर माप से कम नहीं होनी चाहिए । प्रवेश द्वार परिसर की कम्पाउण्ड वॉल के पीछे की ओर मुडना (फोल्ड बैक) चाहिए, इस प्रकार अग्निशमन वाहन की आवाजाही के लिए प्लॉट के भीतर बाहरी पहुंच का रास्ता खाली हो जाता है यदि मुख्य द्वार पर छत्ता दिया जाता है तो छत्ते की ऊँचाई, 5.0 मीटर ऊँचाई से कम नहीं होनी चाहिए ।

## 8.3 पार्किंग स्थान

क. पार्किंग स्थान प्रचलित दिल्ली मुख्य योजना 2021 अथवा क्षेत्रीय योजना के प्रावधानों के अनुसार उपलब्ध कराए जाने चाहिए ।

ख. अत्यंत ऊँचे भवनों के मामले में पार्किंग, निम्नलिखित में से किसी अथवा सभी के आधार पर अनुमत होगी ।

i. खुला स्थान : 23 वर्ग मीटर प्रति ई.सी.एस.

ii. तहखाने : 32 वर्ग मीटर प्रति ई.सी.एस.

iii. स्टिल्ट : 28 वर्ग मीटर प्रति ई.सी.एस.

iv. पोडियम : 28 वर्ग मीटर प्रति ई.सी.एस.

v. रूफ टॉप : 28 वर्ग मीटर प्रति ई.सी.एस.

ग. स्टैक्ड पार्किंगः 16 वर्ग मी. प्रति मल्टी लेवल (रैम्प सहित) :30 वर्ग मी. प्रति मल्टी लेवल ऑटोमेटिड पार्किंगः 16 वर्ग मी. प्रति ई.सी.एस. भी अनुमत है ।

## 8.4 भवन घटक

### 8.4.1 डोरवेज

क. प्रत्येक डोरवे, साथ ही की सीढ़ियों, समतल निकास, निकास के सतत और सुरक्षित साधन प्रदान करने वाले कॉरिडोर अथवा पैसेज वे की ओर खुलने चाहिए ।

ख. किसी भी निकस डोरवे, खण्ड 7.12.2 के अंतर्गत यथा अपेक्षित, से कम नहीं होने चाहिए ।

ग. निकास डोरवेज बाहर की ओर खुलने चाहिए, जो कक्ष से दूर हो किंतु किसी भी निकास के रास्ते को बाधित न करे । कोई भी दरवाजे, जब भी खुले, तो उससे सीढ़ी अथवा लैंडिंग की 0.9 मीटर से कम की अपेक्षित चौड़ाई से कम नहीं होने चाहिए , ओवरहैड अथवा स्लाइडिंग दरवाजे नहीं लगाए जाने चाहिए।

घ. निकास डोर (दरवाजे) फ्लाइट अथवा सीढ़ियों के ठीक सामने नहीं खुलने चाहिए । कम से कम दरवाजे की चाड़ाई के समान लैंडिंग प्रत्येक डोरवे पर सीढ़ियों में उपलब्ध कराई जाने चाहिए । लैंडिंग, का स्तर, उस फ्लोर जिसके लिए उसे तैयार किया जा रहा है, उसके समान होना चाहिए ।

ड. निकास डोरवेज, बिना किसी 'की' का प्रयोग किए, उस तरफ से जिसके लिए वे तैयार किए गए हैं, खुलने चाहिए ।

च. शीशे को निकस वेज अथवा निकास डोर्स पर नहीं लगाया जाना चाहिए ताकि निकास दिशा के संबंध में भ्रम पैदा न हो ।

### 8.4.2 रिवोल्विंग डोर

रिवोल्विंग डोर को अपेक्षित निकास हेतु निकास डोर के रूप में उपलब्ध नहीं कराया जाना चाहिए ।

### 8.4.3 सीढ़ियाँ

क. सीढ़ी को लिफ्ट के चारों ओर व्यवस्थित नहीं किया जाना चाहिए ।

ख. सीढ़ी, प्रत्येक लैंडिंग के वातावरण के लिए हवादार होनी चाहिए; और टॉप पर निकास होना चाहिए; बाहरी दीवारों और टॉप पर निकास की ओपनिंग 0.5 वर्ग मी. होनी चाहिए । यदि अवस्थिति अथवा अन्य किसी कारण से सीढ़ियाँ हवादार नहीं हो सकती हों तो, अन्दर 50 पी.ए. का एक सकारात्मक प्रेशर बनाया जाना चाहिए । सीढ़ियों पर प्रेशर बनाने हेतु तंत्र फायर अलार्म के साथ स्वतः प्रचलित होना चाहिए । शैफ्ट की छत आस–पास की छत से 1 मीटर ऊपर होनी चाहिए । यदि सीढ़ियों में ग्लेजिंग अथवा ग्लास ब्रिक का प्रयोग होता है तो उनमें न्यूनतम 2 घंटे की अग्निरोधी रेटिंग होनी चाहिए ।

ग. सीढ़ी की न्यूनतम चौड़ाई नीचे दी गई तालिका के अनुसार होनी चाहिए :–

**तालिका 8.1 विभिन्न प्रकार के भवनों हेतु सीढ़ी की न्यूनतम चौड़ाई** (हैंडरेल और जंगलों को छोड़कर क्लियर चौड़ाई)

| भवन का प्रकार | न्यूनतम चौड़ाई |
|---|---|
| आवासीय भवन (समूह आवास) | 1.35 मीटर |
| होटल भवन | 1.5 मीटर |
| असेम्बली बिल्डिंग जैसे ऑडिटोरियम, थियेटर सिनेमा आदि | 2.0 मीटर |

| | |
|---|---|
| शैक्षिक भवन 30 मी. की ऊँचाई तक<br>30 मी. से अधिक | 1.5 मीटर<br>2.0 मीटर |
| संस्थानात्मक भवन जैसे अस्पताल आदि | 2.0 मीटर |
| व्यावसायिक सहित सभी अन्य भवन | 1.5 मीटर |
| औद्योगिक भवन | 1.5 मीटर |

घ. बिना नोजिंग के ट्रेड्स की न्यूनतम चौड़ाई 0.3 मीटर होनी चाहिए । ट्रेड्स का निर्माण और रख–रखाव फिसलन को रोकने के अनुसार होना चाहिए । अन्य भवनों के मामले में राइजर की अधिकतम ऊँचाई 0.15 मी. होनी चाहिए और प्रति फ्लाइट 15 राइजर तक सीमित होनी चाहिए ।

ड. हैंडरल, ट्रैड के मध्य से 1.0 मी. की न्यूनतम ऊँचाई के साथ उपलब्ध कराई जानी चाहिए ।

च. सीढ़ी की लैंडिंग और सीढ़ी के नीचे के रास्ते में न्यूनतम हैडरूम 2.2 मी. होना चाहिए।

छ. मुख्य सीढ़ी तक की पहुंच, पर्याप्त अग्निरोधी रेटिंग के माध्यम से होनी चाहिए (एन.बी.सी. पार्ट–4, अग्नि और जीवन सुरक्षा तालिका सं. 1 से 18 देखें) । स्वचालित क्लोजिंग डोर सीढ़ियों से जुड़ी दीवारों के पास हो । यह बचाव की दिशा में खुलने वाला स्विंग टाइप डोर होना चाहिए ।

ज. कोई भी बैठने का स्थान, भण्डार अथवा अन्य अग्नि जोखिम वाला स्थान सीधे सीढ़ी अथवा सीढ़ियों के सामने नहीं खुलना चाहिए ।

झ. भूमि स्तर पर सीढ़ी के घेरे का बाहरी निकास डोर सीधे ही खुले स्थान की ओर खुलना चाहिए अथवा यहाँ एक हवादार लॉबी तैयार करने के लिए उपलब्ध कराए गए दरवाजे के अलावा किसी भी दरवाजे से होकर गुजरे बिना पहुँच हो ।

ञ. निकास मार्ग को दर्शाते हुए निकास चिन्ह वाले तीर का निशान दीवार पर भूमि स्तर से 0.5 मी. की ऊँचाई पर उपलब्ध कराया जाए और इसको कॉरिडोर के सर्किटों से जुड़ी इलैक्ट्रिक लाईट से प्रकाशित किया जाए । निकासों को दर्शाने वाले सभी चिन्ह दीवार के साथ सपाट हो ऐसे और डिजाइन किए जाएं ताकि फर्नीचर अथवा अन्य भारी उपकरण लाते–ले–लाते समय कोई यांत्रिक हानि न हो । इसके अतिरिक्त, तलों की सभी लैंडिंग्स पर तल संख्या दर्शाने वाले तल संकेतक बोर्ड होने चाहिए । तल संकेतक बोर्ड, सीधे ही सीढ़ी की फ्लाइट के सामने और लैंडिंग के पास की दीवार पर लगाए जाने चाहिए । इसका आकार 0.5X0.5 मी. से कम नहीं होना चाहिए और ये प्रमुख रूप से सीढ़ी के सामने वाली दीवार पर लगाए जाने चाहिए।

ट. एकमात्र सीढ़ी के मामले में, यह भूमि तल स्तर पर समाप्त होने चाहिए और तहखाने तक पहुँचने के लिए एक अलग सीढ़ी होनी चाहिए । तथापि, दूसरी सीढ़ी तहखाने तक जा सकती है बशर्ते कि वह या तो भिन्न सिरों पर निरसन बिंदुओं सहित हवादार लॉबी पर या अग्नि रोधी रेटिंग डोर (एन.बी.सी. पार्ट 4, अग्नि और जीवन सुरक्षा तालिका सं. 1 से 18 को देखें) सहित घेरों के माध्यम से या अग्नि सुरक्षित कॉरिडोर के माध्यम से भूमि स्तर पर अलग हो जाती हो।

### 8.4.4. लिफ्ट्स

लिफ्ट्स की सामान्य अपेक्षाएं निम्नानुसार होंगी :

क. सभी तलों में 24 घण्टे लिफ्ट की सुविधा होगी । भवन में प्रदान की गई लिफ्ट्स पर आपातकाल के मामले में बचाव के साधन के रूप में विचार नहीं किया जाएगा । दोहरी लाईन व्यवस्था (एक–दूसरे के सामने लिफ्ट्स) में लॉबी एक कार की गहराई से 1.5 गुणा

अधिक से 2.5 गुणा अधिक हो सकती है । इन लाइन (सिंगल लाईन) व्यवस्था में लॉबी विशेष रूप से उक्त सिफारिशों की आधी होनी चाहिए ।

ख. जमीनी स्विच भूमि तल स्तर पर प्रदान किए जाने चाहिए, ताकि अग्नि सेवा कर्मी लिफ्ट को नीचे ला सके ।

ग. लिफ्ट मशीन कक्ष अलग होना चाहिए और उसमें कोई अन्य मशीनरी स्थापित नहीं करनी चाहिए ।

घ. लिफ्ट घेरे और लिफ्ट लॉबी की दीवारें दो घण्टे की फायर रेटिंग वाली होनी चाहिए, (एन. बी.सी. पार्ट 4, अग्नि और जीवन सुरक्षा तालिका संख्या 1 से 18 देखें) । लिफ्ट्स में क्षेत्र के टाप पर निकास होना चाहिए जो 0.2 वर्ग मी. से कम नहीं होना चाहिए ।

ड. लिफ्ट कार डोर में आधे घण्टे की अग्निरोधी रेटिंग होनी चाहिए ।

च. लिफ्ट अहाते में लिफ्ट लॉबी डोर अग्निरोधी होने चाहिए, (एन.बी.सी. पार्ट 4, अग्नि और जीवन सुरक्षा तालिका संख्या 1 से 18 देखें) ।

छ. लिफ्ट के लिए सिमटने वाले दरवाजे अनुमत नहीं होंगे और कम से कम एक घण्टे के अग्निरोधी वाले मजबूत दरवाजे होने चाहिए ।

ज. यदि लिफ्ट शॉफ्ट और लॉबी, भवन के केंद्र में है तो, लॉबी में 25 और 30 पी.ए. के मध्य एक सकारात्मक प्रेशर बनाया जाए और लिफ्ट शॉफ्ट में 50 पी.ए. का सकारात्मक प्रेशर बनाया जाए । प्रेशर हेतु तंत्र, फायर अलार्म के साथ स्वतः चालित होना चाहिए । इसे यांत्रिक रूप से प्रचालित करना भी संभव होना चाहिए ।

झ. यदि लिफ्ट तहखाने से जुडी है तो तहखाने की लिफ्ट लॉबी, अग्निरोधी रेटिंग (एन.बी.सी. पार्ट 4, अग्नि और जीवन सुरक्षा तालिका संख्या 1 से 18 देखें) सहित स्वतः बंद होने वाले दरवाजों के साथ खण्ड 8.5.4 (च) और 8.5.4(ज) में दिए गए सुझावों के अनुसार प्रेशराइज्ड होनी चाहिए । टेलीफोन अथवा अन्य संचार सुविधाएं लिफ्ट कार में उपलब्ध कराई जाए और भवन के अग्नि नियंत्रण कक्ष से जोड़ी जाए ।

ञ. यदि लिफ्ट का निकास, भवन के केंद्र में स्थित है तो यह आधे घण्टे की अग्निरोधी क्षमता सहित स्वतः बंद होने वाले दरवाजे के माध्यम से होना चाहिए ।

ट. लिफ्ट शॉफ्ट्स में प्रवेश करते समय किसी भी लैंडिंग पर अग्नि बचाव कार्य के दौरान पानी को रोकने के लिए, लिफ्ट लॉबी के तल पर ढ़लान होनी चाहिए ।

ठ. लिफ्ट पर या उसके निकट प्रत्येक तल पर एक संकेत लगाया जाए और उसका रख—रखाव किया जाए जिसमें ये दर्शाया गया हो कि अग्नि की घटना के मामले में, अधिभोगी जब तक किसी अन्य के अनुदेश न हो, सीढ़ियों का प्रयोग करें । संकेत में प्रत्येक तल के लिए एक योजना भी शामिल होनी चाहिए जिसमें सीढ़ियों की अवस्थिति दर्शाई गई हो । मैनुअली प्रचालित चेंजओवर स्विच के माध्यम से सभी लिफ्टों के लिए वैकल्पिक बिजली आपूर्ति स्रोत भी उपलब्ध कराया जाना चाहिए ।

ड. विभिन्न भवन घटकों के प्रेशराइजेशन विनिर्देशनों हेतु एन.बी.सी. अध्याय 4 अग्नि और जीवन सुरक्षा खण्ड 4.10 देखें (सीढ़ियों का प्रेशराईजेशन—संरक्षित बचाव मार्ग) ।

### 8.4.5 तहखाने

क. तहखाना, सैटबैक लाईन्स के भीतर ही अनुमत होंगे, बशर्ते प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय/कोई अन्य संबंधित विभाग और दिल्ली अग्निशमन सेवा से मंजूरी प्राप्त की जाए । जहाँ कोई सैटबैक न हो, वहाँ 2.0 मी. छोड़ने के पश्चात् तहखाना अनुमत होगा और जहाँ 6 मी. और उससे अधिक का सैटबैक हो वहाँ, प्लॉट की चारदीवारी से अपेक्षित 6.0 मी. छोड़ने के पश्चात् होना चाहिए (दिल्ली मुख्य योजना के विकास नियंत्रक मानकों के प्रावधानों के अनुसार) ।

ख. प्रत्येक तहखाना पृथक रूप से हवादार होना चाहिए । क्रॉस सेक्शनल क्षेत्र (औसतन) हित वेंट्स जो तहखाने की परिधि के चारों ओर समान रूप से फैले तल क्षेत्रफल के 2.5 प्रतिशत से कम ना हो, वह ग्रिल अथवा ब्रेकेबल स्टॉल बोर्ड लाईट्स अथवा पेवमेंट लाईट्स अथवा शॉफ्ट्स के रूप में प्रदान किए जाने चाहिए । वैकल्पिक रूप से, तहखाने के तल स्तर पर एयर इन्लेट्स और तहखाने की सीलिंग स्तर पर स्मोक इन्लेट्स सिस्टम उपलब्ध कराया जाना चाहिए । स्टॉल बोर्ड अथवा पेवमेंट लाईट्स सहित भूमि स्तर पर इन्लेट्स और एक्सट्रैक्टस पर समाप्त होने चाहिए, जैसा कि पहले होता था, किंतु तहखाने के तल स्तर पर स्वच्छ वायु देने हेतु डक्ट्स प्रदान किए जाने चाहिए । स्टॉल बोर्ड और पेवमेंट लाईट्स ऐसी स्थिति में होनी चाहिए कि आसानी से फायर ब्रिगेड की पहुँच में हो और प्रवेश पर अथवा उसके निकट के क्षेत्र को दर्शाते हुए स्पष्ट रूप से 'स्मोक आऊट लेट' अथवा 'एयर इन्लेट' चिन्हित हो ।

ग. तहखाने की सीढ़ी एन्क्लोज्ड प्रकार की होनी चाहिए तथा अग्नि रोधी रेटिंग वाली होनी चाहिए । (एन.बी.सी. पार्ट 4, अग्नि और जीवन सुरक्षा तालिका सं. 1 से 18 देखें)। सीढ़ी तहखाने की परिधि पर स्थिति होनी चाहिए जिसमें बाहर की खुली हवा, भूमि स्तर पर ही प्रवेश कर सके । सीढ़ी, उक्त उल्लिखित संगत एनबीसी संहिता के अनुसार अग्नि रोधी रेटिंग सहित स्वतः बंद होने वाले दरवाजों के साथ लॉबी के द्वारा तहखाने से जुड़नी चाहिए ।

घ. यात्रा दूरी हेतु, नीचे दी गई तालिका 8.2 का पालन किया जाए । यदि यात्रा की दूरी नीचे दी गई तालिका से ज्यादा होती है तो अतिरिक्त सीढ़ियाँ प्रदान की जानी चाहिए।

**तालिका 8.2– अधिभोगिता हेतु यात्रा दूरी और निर्माण का प्रकार**

| क्रम संख्या | अधिभोगिता का समूह | अधिकतम यात्रा दूरी निर्माण (मी.) एन.बी.सी. देखें | |
|---|---|---|---|
| | | प्रकार 1 एवं 2 | प्रकार 3 एवं 4 |
| i | आवासीय (क) | 30.0 | 22.5 |
| ii | शैक्षिक (ख) | 30.0 | 22.5 |
| iii | सांस्थानिक (ग) | 30.0 | 22.5 |
| iv | असेम्बली (घ) | 30.0 | 30.0 |
| v | व्यवसाय (ड.) | 30.0 | 30.0 |
| vi | मर्केंटाइल (च) | 30.0 | 30.0 |
| vii | औद्योगिक (छ) | 45.0 | निर्माण का प्रकार 3 एवं 4 अनुमत नहीं है । |
| viii | भण्डारण (ज) | 30.0 | निर्माण का प्रकार 3 एवं 4 अनुमत नहीं है । |
| ix | खतरनाक (झ) | 22.5 | निर्माण का प्रकार 3 एवं 4 अनुमत नहीं है । |

***टिप्पणियाँ :***

1. *पूर्णतः स्प्रिंकल्ड भवनों हेतु, यात्रा दूरी उक्त तालिका में विनिर्दिष्ट मूल्यों के 50 प्रतिशत तक बढ़ सकती है ।*
2. *जहाँ भी, राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता में अनुमत हो, रैम्प को बचाव के साधन के रूप में गिना जाएगा ।*

ड. बहुमंजिले तहखानों में, इन्टेक डक्ट्स सभी तहखाना स्तरों को सुविधा प्रदान करेंगी, किंतु प्रत्येक तहखाना स्तर और तहखाना कंपार्टमेंट में पृथक स्मोक आऊटलेट डक्ट् अथवा डक्ट्स होने चाहिए । इन डक्ट्स में, वैसी ही अग्निरोधी रेटिंग होनी चाहिए जैसी कि कंपार्टमेंट में है । फायर रेटिंग को धुआं निकासी डक्ट्स के लिए यथा अपेक्षित धुआं निकासन समय के रूप में भी लिया जा सकता है ।

च. निचले तहखाने स्तर से धुआं निकासी प्रणाली हेतु यात्रिक निकासन भी प्रदान किए जाने चाहिए । इस प्रणाली का डिजाइन ऐसा होना चाहिए जो गर्मी धुएं संवेदनशील डिटेक्टर्स अथवा स्प्रिंक्लर्स के चालू होने पर प्रचालित हो सके, यदि इसे लगाया जाता है तो यह मानक इकाईयों की तुलना में विचारणीय रूप से उत्कृष्ट प्रदर्शन वाला होगा । इसमें मैनुअली रूप से शुरू होने की व्यवस्था भी होनी चाहिए ।

छ. यांत्रिक निकासन में आंतरिक लॉकिंग व्यवस्था होनी चाहिए, ताकि निष्कासन (एस्ट्रैक्ट्र्स)का कार्य जारी रह सके । एच.वी.ए.सी. के लिए पंखो की आपूति अग्नि डिटेक्टर्स के चालू होने के साथ स्वतः बंद हो जानी चाहिए ।

ज. अग्नि अथवा संकट की स्थिति में यांत्रिक निष्कासक 30 एयर चेंज प्रति घण्टे के अनुसार डिजाइन किए जाएं । तथापि सामान्य प्रचालन हेतु एयर चेंज कार्यक्रम, राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के पार्ट 8, भवन सेवाएं, भाग 3, वातानुकूलन, हीटिंग और मैकेनिकल वेंटिलेशन के अनुसार होगा ।

झ. यांत्रिक निष्कासस में आपूर्ति का वैकल्पिक स्रोत होना चाहिए ।

ञ. हवादार डक्ट्स अवसंरचना के साथ एकीकृत होनी चाहिए और ईंट पत्थर अथवा मजबूत सीमेंट कंक्रीट से बनी होनी चाहिए और यदि डक्ट्स ट्रांसफॉर्मर क्षेत्र अथवा इलैक्ट्रिकल स्विच बोर्ड, को पार करती है तो फायर डैम्पर्स उपलब्ध कराए जाने चाहिए।

ट. रसोई के लिए तहखाने का प्रयोग होने पर गैस ईंधन का प्रयोग तब तक अनुमत नहीं होगा, जब तक कि वह वातानुकूलित न हो । अस्पताल/नर्सिंग होम के वार्ड ब्लॉक के नीचे तहखाना तब तक अनुमत नहीं होगा जब तक वह पूर्णतः स्प्रिंकल्ड ना हो । तहखाने में भवन सेवाएं जैसे :— इलैक्ट्रिकल सब—स्टेशन, बायलर कक्ष, भारतीय विद्युत नियम, 1956 के प्रावधानों की अनुपालना में होने चाहिए । बायलर कक्ष परिधीय दीवार के साथ—साथ अग्निरोधी रेटिंग सहित (एन.बी.सी. पार्ट 4, अग्नि और जीवन सुरक्षा तालिका सं. 1 से 18 देखें) पहले तहखाने पर प्रदान किया जाए अथवा ब्लास्ट दीवार से पृथक किया जाए ।

ठ. यदि तहखाने से उपरी तलों अथवा एटमोर्सफियर्स पर कटआऊट्स प्रदान किए जाते हैं तो तहखानों में सभी ओर की कटआऊट ओपनिंग समीपवर्ती स्थान पर स्प्रिंकलर हेड द्वारा सुरक्षित होनी चाहिए ताकि अग्नि की स्थिति में जल आवरण तयार किया जा सके ।

ड. सभी तलों पर इस प्रकार के जल निकासी के लिए प्रावधान बनाने आवश्यक हैं ताकि घटकों की जल क्षति को रोका जा सके अथवा कम किया जा सके । सभी तलों से पानी की निकासी के लिए बाहरी दीवारों पर ड्रेन पाईप उपलब्ध कराए जाएं । विशाल क्षेत्र वाले तलों पर, ऐसे कई पाइप आवश्यक हैं जो 30 मी. के अंतराल पर होने चाहिए । यह सुनिश्चित करने के लिए सावधानी की आवश्यकता है कि ड्रेन पाइपों के निर्माण से एक तल से दूसरे तल में अग्नि/धुआं न फैले ।

### 8.4.6 विभाजन (कम्पार्टमेंटेशन)

भवन को उचित रूप से विभाजित किया जाए ताकि अग्नि/धुएं को उस क्षेत्र तक सीमित रखा जा सके जहाँ वह घटना घटित हुई है और यह भवन के शेष भाग में न फैले । सभी तलों को समय—समय पर यथा संशोधित एन.बी.सी. के अनुसार विभाजित किया जाए ।

### 8.4.7 रैम्प

क. तहखाने और पार्किंग तलों के लिए रैम्प, दो तरफा यातायात के लिए 7.2 मी. चौड़ाई से और एक तरफा यातायात के लिए 4.0 मी. चौड़ाई से कम न हो, बशर्ते कि कार के लिए 1:10 अनुपात और भारी वाहनों के लिए 1:15 अनुपात होना चाहिए । रैम्प के घुमावदार भाग पर अथवा वृत्ताकार रैम्प के लिए स्लोप 1:12 सेअधिक नहीं होना चाहिए।

ख. रैम्प, सैटबैक क्षेत्र में भी उपलब्ध कराए जा सकते हैं जिसे फायर ईंजन की अबाधित आवाजाही के लिए स्लोप प्रदान किया जा सकता है और किसी भी मामले में अनुपात 1:10 से कम नहीं होना चाहिए ।

ग. अद्यतन बी.आई.एस. संहिताओं एवं एनबीसी के अनुसार सभी संरचनात्मक डिजाइन/सुरक्षा पहलू की फायर ईंजन के भार एवं इसके कौशल को ध्यान में रखते हुए, अनुपालना की जाए ।

घ. अस्पतालों में रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई, स्ट्रैचर के लिए 2.4 मी. होनी चाहिए और यह वाहन आवाजाही के लिए नही हो । इस मामले में, रैम्प के दोनों ओर हैंडरेल उपलब्ध कराई जानी चाहिए ।

ड. रैम्प, सीधे ही भूमि स्तर पर खुले स्थान अथव कोर्टयार्ड अथवा सुरक्षित स्थान के बाहर तक जाने चाहिए ।

च. तहखाने में, प्रत्येक तहखाने के लिए 10,000 वर्ग.मी. के तल क्षेत्रफल के लिए एक प्रवेश और निकास होना चाहिए और यदि तहखाने का क्षेत्रफल प्रति तहखाना 10,000 वर्ग.मी. से अधिक है तो एक और प्रवेश एवं निकास रैम्प उपलब्ध कराया जाना चाहिए।

छ. 3000 वर्ग.मी. से कम के प्लॉटों के लिए रैम्प के स्थान पर अग्नि विभाग के अनुमोदन की शर्त पर कार लिफ्ट प्रदान की जा सकती है ।

### 8.4.8 कॉरिडोर

क. निकास कॉरिडोर और पैसेज वे, बाहर की ओर जाने की दिशा में जाने वाले निकास डोरवेज की कुल अपेक्षित चौड़ाई से कम चौड़ाई के नहीं होने चाहिए।

ख. आवासीय भवन में कॉरिडोर की न्यूनतम चौड़ाई सिंगल लोडिड के लिए 1.35 मी. और डबल लोडिड के लिए 1.8 मी. होनी चाहिए और अन्य सभी भवनों में सिंगल लोडिड के लिए 1.5 मी. और डबल लोडिड के लिए 2.0 मी. होनी चाहिए । असेम्बली भवनों (7.23.2 देखें)के लिए कॉरिडोर की न्यूनतम चौड़ाई 2 मी. होगी । विनिर्दिष्ट/अपेक्षित सीमा से अधिक निर्मित कॉरिडोर को एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा ।

ग. जहाँ सीढ़ी का रास्ता कॉरिडोर और पैसेज वेज से निकलता है, वहां कॉरिडोर और पैसेजवेज से निकलता है, वहाँ कॉरिडोर और पैसेजवेज की स्पष्ट ऊँचाई 2.4 मी. से कम नहीं होनी चाहिए ।

घ. सीढियां, लिफ्ट, लॉबिज और कॉरिडोर्स सहित निकास के सभी साधन, प्राकृतिक/यांत्रिक रूप से हवादार होने चाहिए ।

ड. अस्पताल और नर्सिंग होम 2.4 मी. सिंगल और डबल लोडिड दोनों के लिए ।

### 8.4.9 ग्लास फैसेड/सर्विस डक्ट्स/शॉफ्ट्स/रिफ्यूज क्षेत्र/वेंट्स

क. न्यूनतम 1.5 मीटर चौड़ाई और 1.5 मीटर ऊँचाई के ग्लास फैसेड की ओपनिंग को अनिवार्य रूप से खुले स्थान के साथ–साथ सड़क की ओर तल स्तर से 1.2 मी. के स्तर पर प्रत्येक तल पर प्रदान की जाएगी । वह निर्माण जो क्षैतिज पृथक्करण के फायर रेटिंग के अनुपालन में है और एक गैर–ज्वलनशील सामग्री के साथ किसी अंतर में व्यवस्थित है, जो अग्नि और धुएं के विरूद्ध सील की हानि के बिना थर्मल विस्तार और संरचनात्मक आवाजाही का सामना करेगा ।

ख. ओपनिंग तंत्र : ओपनेबल ग्लास पैनल या तो बाएं हो या दाएं और साथ ही उसमें अंदर और बाहर दोनों ओर से मैनुअल ओपनिंग तंत्र भी होना चाहिए । ऐसे ओपनेबल पैनलों को स्पष्ट रूप से चिन्हित किया जाए ताकि ओपनेबल पैनल को बाहर से आसानी से पहचाना जा सके ।

ग. बाहरी ग्लेजिंग और भवन संरचना के बीच प्रत्येक स्तर पर फायर सील उपलब्ध कराई जाए ।

घ. फैसेड के लिए प्रयोग की गई ग्लेजिंग, आई.एस. 2553 के अनुसार मजबूत (टैम्पर्ड) सुरक्षा कवच होना चाहिए ।

ड. निचले तल से ऊपरी तल पर उर्ध्वाधर अग्नि विस्तार से बचने के लिए, एक सतत् ग्लास फैसेड एक स्पेनड्रेल द्वारा आंतरिक रूप से पृथक किया जाए, वहः—

i- ऊँचाई में 0.9 मी. से कम नहीं होना चाहिए; और

ii- मध्यवर्ती तल के ऊपरी सरफेस के ऊपर 0.6 मी. से कम विस्तारित ना हो; और

च. बाहरी दीवार (ग्लास/ईंट) और ग्लास फैसेड के बीच की दूरी 0.3 मी. से अधिक नहीं होनी चाहिए, वह भवन रेखा के भीतर ही होनी चाहिए ।

छ. एक तल से दूसरे तल पर उर्ध्वाधर अग्नि विस्तार से बचने के लिए एक सतत् ग्लास फैसेड को धुएं/अग्नि सील द्वारा आंतरिक रूप से पृथक किया जाना चाहिए जो एक गैर—ज्वलनशील सामग्री है और जिसकी अग्निरोधी रेटिंग दो धण्टे से कम नहीं है ।

ज. सर्विस डक्ट्स और शॉफ्ट्स; अग्निरोधी रेटिंग सहित (एन.बी.सी. देखें) दीवारों और दरवाजों के पास हों । ऐसे सभी डक्ट्स/शॉफ्ट्स को उचित रूप से सील किया जाए और इससे सभी तल स्तरों पर अग्नि प्रवेश से बचाव होगा ।

झ. शॉफ्ट के क्षेत्रफल की एक चौथाई और आधे के बीच के क्षेत्रफल वाली सर्विस शैफ्ट के टॉप पर वेंट ओपनिंग उपलब्ध कराई जानी चाहिए ।

ञ. तल क्षेत्रफल का न्यूनतम 2.5 प्रतिशत ओपनेबल वेंट प्रदान किया जाना चाहिए । यह ओपनेबल वेंट पॉप आऊट टाइप अथवा बॉटम हिंग्ड प्रकार का हो सकता है, जिसे फ्यूजिबल लिंक ओपनिंग तंत्र के साथ प्रदान किया गया है और इसे ऑटोमेटिक स्मोक डिटेक्शन सिस्टम के साथ एकीकृत भी किया जाए । अथवा

- फैसेड के वैकल्पिक उर्ध्वाधर ग्लास पैनल धुएं को बाहर निकालने के लिए उक्त उल्लिखित तंत्र के साथ ओपनेबल प्रकार का होना चाहिए ।
- ग्लास फैसेड से कवर रिफ्यूज क्षेत्र में सभी पैनल अंदर के साथ—साथ बाहर, दोनों ओर से पूर्वतः ओपनेबल (या तो बाएं या दाएं हिंग्ड) होने चाहिए ।

ट. ग्लास की गुणवत्ता नीचे दी गई तालिका 8.3 में आई.एस. कोड के अनुसार होनी चाहिए।

**तालिका 8.3**

| | |
|---|---|
| 2553 (पार्ट 1) : 1990 | सुरक्षा ग्लास हेतु विशिष्ट : पार्ट 1 सामान्य उद्देश्य (तीसरा संशोधन) |
| 2835:1987 | फ्लैट ट्रांसपैरेंट शीट ग्लास हेतु विशिष्ट (तीसरा संशोधन) |
| 438:1994 | सामान्य उद्देश्य हेतु सिल्वर ग्लास मिरर हेतु विशिष्ट (दूसरा संशोधन) |
| 5437 : 1994 | फिगर्ड रोल्ड और वायर्ड ग्लास हेतु विशिष्ट (प्रथम संशोधन) |
| 14900 : 2000 | ट्रांसपेरेंट फ्लोर ग्लास हेतु विशिष्टि |

## 8.5 भवन सेवाएँ

### 8.5.1 सीढ़ियाँ तथा कॉरिडोर लाईट

क. सीढ़ियाँ तथा कॉरिडोर लाईट स्वतंत्र रूप से जुडी होनी चाहिए ताकि भूतल पर लगे एक ही स्विच से इसको प्रयोग में लाया जा सके । यह किसी भी समय अग्निशमन कर्मचारियों की आसान पहुंच में हो तथा यह लाईट प्वाइंट यदि कोई है, से पृथक नियंत्रण की स्थिति से अलग होना चाहिए ।

ख. सीढ़ियों तथा कॉरिडोर की लाईट पेरलल हाईटेंशन सप्लाई से अथवा स्टैण्ड–बाई जेनरेटर की वैकल्पिक आपूर्ति से जुड़ी होनी चाहिए ।

ग. सीढ़ियों और कॉरिडोर/पैसेजवे, क्षैतिज निकास, रिफ्यूज क्षेत्र में आपातकालीन लाईट उपलब्ध कराई जानी चाहिए, और आपातकालीन लाईट हेतु प्रयोग किए जाने वाले सभी तार और अन्य सामान अग्निरोधी विशेषता वाले होने चाहिए ।

### 8.5.2 विद्युत सेवा

क. बिजली की केबल/वायरिंग को अलग डक्ट में बिछाया जाना चाहिए जिसे उस डक्ट के समान अग्निरोधी वाली गैर–ज्वलनशील सामग्री के साथ प्रत्येक तल पर सील होना चाहए । शॉफ्ट और फॉल्स सेलिंग में निम्न और मध्यम वॉल्टेज वायरिंग अलग कन्ड्यूट में होनी चाहिए ।

ख. वाटर मेंस, टेलीफोन लाईन्स, इन्टरकॉम लाइन्स, गैस पाइप अथवा कोई अन्य सर्विस लाईन विद्युत केबल हेतु डक्ट में नहीं बिछाई जानी चाहिए । केबल के स्थान पर बस डक्ट्स/सॉलिड राइजिंग मेन्स का प्रयोग अधिमान्य होना चाहिए ।

ग. प्रेशराइजेशन सिस्टम हेतु पानी के पम्प, लिफ्ट, सीढ़ियाँ और कॉरिडोर लाइटनिंग और ब्लोअर हेतु पृथक सर्किट मेन स्विच गियर पैनल से सीधे ही प्रदान किए जाने चाहिए। (विस्तृत विनिर्देशनों के लिए एन.बी.सी. विनिर्देशन देखें) ।

### 8.5.3 बिजली आपूर्ति का वैकल्पिक स्रोत

सामान्य बिजली की आपूर्ति फेल होने के मामले में सीढ़ियों तथा कॉरिडोर, लाइटिंग सर्किट, फायर लिफ्ट, स्टैण्डबाई फायर पम्प, प्रेशर वाले पंखों तथा ब्लोअर, स्मोक एक्सट्रेक्शन और डम्पर सिस्टम के लिए एक स्टैण्ड–बाई बिजली के जेनरेटर की व्यवस्था होनी चाहिए । जेनरेटर में एक ही समय में उपरोक्त सभी मशीनों और सर्किट से करंट लेने की क्षमता होनी चाहिए । यदि स्टैण्ड–बाई पम्प डीजल इंजन से चले तो जेनरेटर की आपूर्ति को स्टैण्ड–बाई पम्प से जुड़ने की आवश्यकता नहीं है ।

### 8.5.4 वातानुकूलन

वातानुकूलन निम्नलिखित के अनुरूप होना चाहिएः

क. बचाव मार्ग जैसेः– सीढ़ियाँ, कॉमन कॉरिडोर, लिफ्ट लॉबी आदि को रिटर्न एयर पैसेज के रूप में प्रयोग नहीं किया जाएगा ।

ख. बेहतर पद्धति के अनुरूप ठोस मापी धातु से डक्टिंग का निर्माण किया जाएगा।

ग. जहाँ भी डक्ट्स, अग्नि दीवारों अथवा तलों से होकर गुजरेगी, डक्ट्स के चारों ओर की ओपनिंग कम्पार्टमेंट की अग्निरोधी रेटिंग सहित सील होनी चाहिए ।

घ. जहाँ भी डक्ट्स, फायर रेटिड कम्पार्टमेंट से होकर गुजरती है, तो डक्ट्स को कम्पार्टमेंट के समान फायर रेटिंग के रेटिड किया जाए । इसके अतिरिक्त, डक्ट के चारों ओर गुजरने वाली सर्विसिस के आधार पर, जो अग्नि तापमान बढ़ने के मामले में प्रभावित हो सकती है, डक्ट को अलग किया जाना चाहिए।

ड. मेटलिक डक्ट्स को फॉल्स सेलिंग के ऊपर के स्थान के बजाय वायु के वापिस आने के लिए भी प्रयोग किया जा सकता है ।

च. जहाँ प्लेनम का प्रयोग वायु के वापिस आने के रूप में किया जाता है, वहाँ सीलिंग ओर इसके फिक्सचर्स गैर–ज्वलनशील पदार्थ के बने होने चाहिए ।

छ. डक्ट सिस्टम (अन्दर और बाहर) पर आवरण चढ़ाने के लिए प्रयोग की गई सामग्री, गैर–ज्वलनशील सामग्री होनी चाहिए ग्लास वूल को किसी ज्वलनशील प्रकृति की सामग्री से लपेटा अथवा सुरक्षित न किया जाए ।

ज. मुख्य ततल क्षेत्र, कॉरिडोर आदि को सर्व करने वाली एयर डक्ट्स सीढ़ियों के धेरे से होकर नहीं गुजरनी चाहिए ।

झ. वायु को हैंडल करने वाली यूनिटें प्रत्येक तल के लिए अलग होनी चाहिए और प्रत्येक तल के लिए एयर डक्ट अलग होनी चाहिए और किसी भी स्थिति में अन्य किसी तल की डक्टिंग से इंटर–कनेक्टिड नहीं होनी चाहिए ।

ञ. तथापि, यदि एयर–हैंडलिंग यूनिट एक से अधिक तल के लिए सर्व करती है तो नीचे दी गई शर्तों के अतिरिक्त उपर दी गई सिफारिशों की अनुपालना होनी चाहिए :

i- मेन राइजर से प्रत्येक तल पर सभी डक्टिंग को अलग करने के लिए स्मोक डिटेक्टर अथवा फ्यूजिबल लिंक संबंधी ऑटोमेटिक फायर डैम्पर का उचित प्रबंधन किया जाना चाहिए ।

ii- जब ऑटोमेटिक फायर अलार्म प्रचालित होता है तो, वातानुकूलन सिस्टम की एयर–हैंडलिंग यूनिट अपने आप बंद हो जानी चाहिए ।

iii- शोधित ताजी हवा हेतु वर्टिकल शॉफ्ट चिनाई वाले ठोस निर्माण के होने चाहिए।

iv- एयर–हैंडलिंग यूनिट के एयर फिल्टर्स गैर–ज्वलनशील सामग्री के अथवा फायर रेटिड होने चाहिए । (एन.बी.सी. देखें)

v- एयर–हैंडलिंग यूनिट कक्ष को किसी भी प्रकार की ज्वलनशील सामग्री के भण्डारण के लिए नहीं होना चाहिए ।

vi- मेन ट्रांकिंग में, एकत्रित धुल की डक्ट्स की सफाई को सुगम बनाने और फायर डैम्पर के रख–रखाव हेतु पहुंच बनाने के लिए, निरीक्षण पैनल उपलब्ध कराया जाए ।

vii- किसी भी डक्ट के निकट 0.15 मी. तक कोई भी ज्वलनशील सामग्री फिक्स न की जाए, जब तक कि इस प्रकार डक्ट का कम से कम 3.2 एम.एम. मोटे और गैर–ज्वलनशील पदार्थ और जो तुरंत उष्मा पैदा न करे (एल्यूमीनियम शिटिंग से घिरे हुए लिपटे नियोप्रेन फेसिंग सहित ग्लास वूल अथवा स्पाईग्लास) से उचित रूप में घेरा ना जाए और संरक्षित न किया जाए ।

### 8.5.5 ट्रांसफॉर्मर

क. ट्रांसफॉर्मर का कमरा भवन के अंदर भूमितल से नीचे है तो यह आवश्यक रूप से पहले तहखाने में अलग से चार घण्टे की रेटिंग वाला अग्निरोधी कक्ष होना चाहिए । ट्रांसफॉर्मर शुष्क प्रवृत्ति का होना चाहिए ओर चार घण्टे की अग्निरोधी रेटिंग वाले वाल्स डोर होने चाहिए । कक्ष को आवश्यक रूप से तहखाने की परिधि में बनाया जाना चाहिए जिसमें अग्नि बचाव सीढ़ी के माध्यम से भूतल पर खुले क्षेत्र से अलग और सीधी पहुंच हो । कमरे का प्रवेश दरवाजा स्टील का होना चाहिए जिसमें 2 घण्टे की अग्निरोधी रेटिंग हो । प्रवेश द्वार पर एक पर्याप्त ऊँचाई का सुरक्षा स्थान बनाया जाना चाहिए जिससे तहखाने के अन्य भागों में ट्रांसफॉर्मर से निकलने वाले तेल को फैलने से रोका जा सके । स्विचगियर को अग्निरोधी दीवार द्वारा ट्रांसफॉर्मर कक्ष से अलग कक्ष में स्थापित किया जाना चाहिए जिसमें जिसकी अग्निरोधी क्षमता चार घण्टे से कम ना हो ।

ख. ट्रांसफॉर्मर ऑटोमेटिक हाई प्रेशर वाटर स्प्रे अथवा एक फोम स्प्रिंकलर सिस्टम से संरक्षित होना चाहिए । यदि इसका कमरा भूतल पर बना हुआ है तो यह परिसर के अन्य भाग से अलग होना चाहिए जिसकी दीवारों में चार घण्टे तक की अग्निरोधी क्षमता होनी चाहिए इसे उपरी तलों पर नहीं बनाया जाना चाहिए ।

ग. आपातकालीन स्थिति में कैच पिट से तेल को इकट्ठा करने के लिए उपयुक्त क्षमता वाला आर.आर.सी. का टैंक निचले तहखाने स्तर पर उपलब्ध होना चाहए । कैच पिट से टैंक को जोड़ने वाला पाइप गैर–ज्वलनशील निर्माण वाला होना चाहिए और यह फ्लेम–अरेस्टर के साथ होना चाहिए ।

### 8.5.6 गैस आपूर्ति

क. टाऊन गैस/एल.पी. गैस आपूर्ति पाइप–जहाँ गैस पाइप, भवन में लगाए गए हैं, वहाँ इन्हें विशिष्ट रूप से पृथक शॉफ्ट में लगाया जाना चाहिए और ये सीढ़ियों से दूर बाहरी दीवारों पर होने चाहिए । इस शॉफ्ट का बाकी तलों से कोई इंटर–कनेक्शन नहीं होना चाहिए ।

ख. एल.पी.जी. डिस्ट्रीब्यूशन पाईप हमेशा फॉल्स सीलिंग के नीचे होना चाहिए । इन पाइपों की कुल लम्बाई जितना हो सके, छोटी होनी चाहिए । किचन कुकिंग रेंज क्षेत्र के मामले में सारे कुकिंग रेंज को कवर करते हुए हूड उपलब्ध कराने के अतिरिक्त एकजोस्ट सिस्टम, हूड संरक्षित क्षेत्र का प्रति वर्ग मी. 30 सी.यू.एम. प्रति मिनट के अनुसार सुरक्षित करने के लिए डिजाइन किया जाना चाहिए । इसमें, फ्यूम हूड की ओर निकलने वाले ऑयल वेपर्ज पकड़ने के लिए मेटलिक ग्रिल का प्रयोग करते हुए ग्रीस फिल्टर्स होने चाहिए।

***टिप्पणी:*** *गैस पाईप इंस्टालेशन संबंधी विस्तृत सूचना के लिए एन.बी.सी. देखें ।*

ग. बडे/व्यावसायिक किचन हेतु फ्यूम हूड की सभी वायरिंग, फाईबर ग्लास रोधन प्रकार की होनी चाहिए । अत्यंत ऊंचे भवनों में स्थित होटलों, अस्पतालों और समान क्षेत्रों के लिए बडे किचन के फ्यूम हूड्स में थर्मल डिटेक्टर लगाए जाने चाहिए । अग्नि के मामले में एक्जॉस्ट फैन की ऑटोमेटिक ट्रीपिंग के लिए व्यवस्था की जानी चाहिए । यदि एल.पी.जी. का प्रयोग किया जाता है तो, इसे अलग होना चाहिए । बाहरी रैक्टीफायर सहित 24 वी अथवा 100 वी डी.सी. वोल्टेज होनी चाहिए । वॉल्व, हैंड रि–सेट प्रकार के होने चाहिए और यह कुकिंग रेंज से पृथक क्षेत्र में स्थित होनी चाहिए । वाल्व तक आसानी से पहुंच होनी चाहिए । आग अथवा कार्बन डाई ऑक्साइड गैस इंजेक्शन के लिए हूड में मैनुअल सुविधा होनी चाहिए, जो ड्यूटी कंडीशन पर आधारित हो ; और गैस मीटर को ये ध्यान में रखते हुए कि एल.पी.जी. वायु से भारी होती है और टाऊन गैस वायु से हल्की होती है, एक हवादार स्थान पर उचित रूप से निर्मित मेटल कपबोर्ड में लगाया जाना चाहिए ।

### 8.5.7 बायलर कक्ष

इसके अतिरिकत, बॉयलर/बॉयलर कक्ष की अवस्थिति को ध्यान में रखते हुए निम्नलिखित अतिरिक्त पहलुओं को ध्यान में रखा जाए :

क. उप तहखाने में बॉयलर की अनुमति नहीं होगी लेकिन किंतु बचाव मार्ग से दूर केवल पहले तहखाने में अनुमति होगी ।

ख. बॉयलर को उस अग्निरोधी कक्ष में स्थापित किया जाए जिसकी अग्निरोधी रेटिंग चार घण्टे हो ; और यह कक्ष तहखाने की परिधि में स्थित होना चाहिए । कैच पिट को निम्न स्तर पर उपलब्ध कराया जाना चाहिए । इस कक्ष में प्रवेश के लिए 2 घण्टे की अग्निरोधी रेटिंग वाला कम्पोजिट दरवाजा उपलब्ध कराया जाना चाहिए ।

ग. बॉयलर कक्ष को, फ्रेश एयर इनलेट्स और सीधे एक्सटिरियर से स्मोक एक्जोस्ट्स के साथ उपलब्ध कराया जाना चाहिए ।

घ. अग्नि की स्थिति में फोम का प्रयोग करने के लिए अग्नि सेवाओं को सुगम बनाने हेतु भूतल पर भवन की बाहरी दीवार पर फोम इनलेट्स उपलब्ध कराया जाना चाहए ।

ड. बॉयलर हेतु फर्नेस ऑयल टैंक, यदि समीपस्थ कक्ष में स्थित है तो यह चार घण्टे की अग्निरोधी रेटिंग वाली दीवार द्वारा पृथक किया जाना चाहिए । इस कमरे का प्रवेश द्वार, दो घण्टे की अग्निरोधी क्षमता वाले कम्पोजिट दरवाजे का होना चाहिए । टैंक के टूटने की स्थिति में बॉयलर कक्ष में तेल के प्रवाह को रोकने हेतु प्रवेश द्वार पर एक उपयुक्त ऊँचाई का एक सुरक्षा स्थान उपलब्ध कराया जाना चाहिए ।

**8.6 हैलीपैड**

ऊँचाई में 200.0 मी. से अधिक के अत्यंत ऊँचे भवनों हेतु, हैलीपैड उपलब्ध कराए जाने चाहिए ।

**8.7 संरचनात्मक सुरक्षा**

अध्याय 9, खण्ड 9.1 में संरचनात्मक सुरक्षा हेतु बनाए गए प्रावधान के अनुसार।

**8.8 आपदा प्रबंधन और अग्नि सुरक्षा**

इस दस्तावेज का *''संरचनात्मक सुरक्षा, प्राकृतिक आपदा, अग्नि और भवन सेवाएं हेतु प्रावधान''* नामक अध्याय सं. 9 देखें ।

**8.9 पर्यावरण संरक्षण और परिरक्षण योजना**

इस दस्तावेज का *'हरित भवनों हेतु प्रावधान'* शीर्षक वाला अध्याय 10 देखें ।

**8.10 सामान्य विशेषताएं – एफ.ए.आर. गणना से मुक्त**

क. स्वीकृतिदाता प्राधिकारी/दिल्ली नगर कला आयोग और दिल्ली अग्निशमन सेवा द्वारा यथा अनुमोदित रूफ टॉप सहित भूतल अथवा कोई अन्य तल पर वास्तुकलात्मक आकृति ।

ख. वास्तुकलात्मक तत्व जैसे लूवर, 900 एमएम तक की प्रोजेक्टड एण्ड वाल, मण्डप, अन्य सन शेड तत्व( इस उपविधि के खण्ड 7.1 में देखें ) एफ.ए.आर और ग्राउंड कवरेज से मुक्त होने चाहिए ।

ग. कोई भी वास्तुकलात्मक रूफ टॉप संरचना को भी एफ.ए.आर. से मुक्त होने की अनुमति दी जाएगी यदि उसका प्रयोग आवसीय अथवा व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए नहीं होता है ।

घ. भवन तत्व जैस स्काई ब्रिज और लैंडस्केप टैरेस, जो केवल सामुदायिक उद्देश्यों के लिए हैं, को एफ.ए.आर. से मुक्त होने की अनुमति होगी ।

ड. रूफ पर पर्याप्त स्क्रीनिंग के साथ सेवाओं की अनुमति होगी ।

च. उन सर्विस तल/तलों को एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा जिनमें बीम के साफिट स्तर पर अधिकतम 2.2 मी. की ऊँचाई और स्लैब के साफिट स्तर पर 2.7 मी. ऊँचाई अनुमत है ।

छ. निवास करने योग्य तलों पर सर्विस क्षेत्र जैसे :– एच.वी.ए.सी., एम.ई.पी. इंस्टालेशंस, जैनिटर रूम, ए.एच.यू. रूम, इलैक्ट्रिल रूम, एल.टी. रूम, सी.सी.टी.वी. रूम अथवा ऐसी कोई अन्य समान सर्विस, को एफ.ए.आर. से मुक्त समक्षा जाएगा ।

ज. किसी भी तल पर प्रांगण/चौक (1.4.9 देखें) सभी अत्यंत ऊँचे भवनों और व्यावसायिक भवनों (कम ऊँचे निर्माण सहित) में अनुमत होंगे । प्रांगण को दिल्ली मुख्य योजना में दिए गए विकास नियंत्रक मानदंडों के अनुसार लाइट रूफिंग अथवा आर.सी.सी. द्वारा घेरे में लिया जाए ।

झ. ऊँचे भवन/भवनों में न्यूनतम डबल हाइट क्यूबिक कंटैंट सहित प्रवेश लॉबी/लॉबी क्षेत्र सभी तलों में एफ.ए.आर. से मुक्त होने हेतु अनुमत होगा और ग्राउंड कवरेज और एफ.ए.आर. गणना में केवल एक बार गिना जाएगा । ऐसी प्रवेश लॉबी/चौक क्षेत्र अधिकतम एफ.ए.आर. के 3 प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिए । **7.17.2 (आर.) देखें**।

ञ. सीजर सीढ़ी अनुमत होंगी बशर्ते कि यात्रा दूरी और अग्नि मानदण्डों की अनुपालना की जाए ।

ट. कार लिफ्ट सहित बहुस्तरीय कार पार्किंग, उचित अग्नि सुरक्षा के साथ अनुमत होगी ।

ठ. संरचनात्मक सुरक्षा के अधीन अधिकतम 1.5 मी. चौड़े दरवाजे अथवा 0.9 मी. चौड़ी आंतरिक सीढ़ियों और बिना पिट की अतिरिक्त लिफ्ट और मशीन कक्ष के द्वारा ही, क्षैतिज अथवा उर्ध्वाधर रूप से निकट ई.डब्ल्यू.एस. आवासों को छोड़कर दो अथवा दो से अधिक आवासीय इकाइयों का एकीकरण अनुमत है।

ड. टावर के उपर पोडियम/बहुमंजिलें पोडियमों को सैटबैक लाइनों के अंदर ही बनाने की अनुमति होगी । वाहन आवागमन एवं पार्किंग पोडियम/पोडियमों के अंदर होंगी और एफ. ए.आर. और ग्राउंड कवरेज गणनाओं से मुक्त होगी । पोडियम/बहुमंजिले पोडियमों की अनुमति भवन उपविधि की अग्निशमन सुरक्ष आवश्यकताओं के अधीन होगी । **7.15 देखें।**

# अध्याय 9
# संरचनात्मक सुरक्षा, प्राकृतिक आपदा, अग्नि और भवन सेवाओं का प्रावधान

## 9.1 संरचनात्मक सुरक्षा

नींव, चिनाई, टिम्बर, प्लेन कंक्रीट, मजबूत कंक्रीट, प्री–स्ट्रैस्ड कंक्रीट और संरचनात्मक स्टील की संरचनात्मक डिजाइन का प्रयोग सामान्य संरचनात्मक सुरक्षा, चक्रवात/वायु संरक्षण भूकंप संरक्षण के लिए आई.एस. कोड में दिए गए मानकों 13920–1993, 4326–1993, 13828–1993, 13827–1993, 13935–1993, 456 : 2000, 800–1984, 801–1975, 875 (पार्ट 2):1987, 875, (पार्ट 3):1987, 875(पार्ट 4):1987, 875(पार्ट 5) 1987, 883 : 1966, 1904 : 1987, 1905 : 875, 2911 (पार्ट 1) भाग I : 1979, 1893–2001 सहित भारतीय मानक ब्यूरों द्वारा निर्धारित सभी संगत मानकों पर विचार करते हुए राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के पार्ट– VI संरचनात्मक डिजाइन, भाग– I लोड्स, भाग–2 फाऊंडेशन, भाग–3 लकड़ी, भाग–4 चिनाई, भाग–5 कंक्रीट और भाग–6 स्टील के अनुसरण में किया जाएगा ।

*टिप्पणियां :*

क. *राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता में उल्लिखित मानकों सहित भारतीय मानक के अद्यतन संशोधन का पालन किया जाए, उस संहिता के स्थान पर उक्त उल्लिखित विशिष्ट मानदण्ड, यदि कोई हो, को छोड़कर ।*

ख. *निम्न लागत आवास की संरचनात्मक अपेक्षाएं : निम्न लागत आवास के विकास हेतु संरचनात्मक सुरक्षा और सेवाओं के लिए, इसमें किसी बात के होते हुए भी, लागू आई.एस. संहिता के संगत प्रावधान प्रवृत्त होंगे ।*

ग. *बहु–जोखिम सुरक्षा और रेट्रोफिटिंग : सार्वजनिक भवन जैसे :– अस्पताल, शैक्षिक, सांस्थानिक, पावर स्टेशन, आधारिक संरचना, विरासत, जिसमें लोगों की विशाल भीड़ के आने की संभावना होती है, के डिजाइन और रिट्रोफिटिंग के लिए, इन्हें सुरक्षित स्थान पर स्थित होना चाहिए । तथापि, ऐसे भवनों/संरचनाओं को डिजाइन करते समय, उक्त उल्लिखित संगत भारतीय मानक और भारतीय मानक ब्यूरों की संहिता का अनुपालना किया जाए ।*

घ. *संरचनात्मक, प्राकृतिक आपदा, अग्नि सुरक्षा और भवन सेवा सुरक्षा और प्रयोग की गई सामग्री की गुणवत्ता और निर्माण की अनुपालना को सुनिश्चित करना, स्वामी (स्वामियों) के साथ–साथ डिजाइन/निर्माण/पर्यवेक्षण के लिए स्वामी द्वारा नियुक्त पेशेवरों का कर्तव्य है, जैसा कि **संलग्नक–I** में दिया गया है ।*

आपदा और अग्नि से सुरक्षा को सुनिश्चित करने के लिए नीचे दिए गए प्रावधानों की संयुक्तता में खण्ड 7.9, 7.10, 7.11, 7.15.3, 8.5.3, 8.5.4, 8.5.5 और 8.5.9 के प्रावधानों को पढ़ा जाए ।

### 9.1.1 अधिभोगी लोड

खण्ड 7.9, तालिका सं. 7.3 में दिए गए अधिभोगी लोड के आधार पर कमरों में जनसंख्या, तलों के क्षेत्रफल की गणना की जाएगी ।

## 9.2 आपदा प्रबंधन

### 9.2.1 भूकंपीय मजबूती/रिट्रोफिटिंग

किसी मौजूदा संरचना की भूकंपनी मजबूती/रिट्रोफिटिंग से पूर्व, विनिर्दिष्ट वायु/सेसिमिक जोखिम क्षेत्र में संरचनात्मक भेद्यता के संबंध में मौजूदा संरचना का मूल्यांकन संरचना अभियंता (एसई) द्वारा किया जाएगा । संरचना अभियंता के मूल्यांकन के अनुसार, यदि नीचे दी गई टिप्पणी के अनुसार भूकंपरोधी क्षमता विनिर्दिष्ट न्यूनतम भूकंपीय रोधी से कम आकलित की जाती है तो

लागू मानक दिशा–निर्देशों के अनुसार भवन की भूकंपीय रोधी क्षमता के उन्नयन हेतु कार्रवाई शुरू की जाएगी ।

***टिप्पणी*** *: आर सी सी भवनों की रिट्रोफिटिंग के लिए मूल्यांकन और भूकंपीय मजबूतीकरण के लिए संगत भारतीय मानक और भारतीय मानक ब्यूरो संहिता का अनुपालन किया जाए ।*

**9.2.2 प्राकृतिक आपदा संभावित क्षेत्रों में संरक्षात्मक उपाय**

भूमि उपयोग क्षेत्रीय विनियमों के अंतर्गत चिन्हित प्राकृतिक जोखिम संभावित क्षेत्रों में, संरचनात्मक भवन और इंस्टालेशन जिसकी उपेक्षा नहीं की जा सकती, ऐसे निर्माण/विकास हेतु संरक्षात्मक उपायों के लिए **संलग्नक-VII** में दिए गए सुझावों के आधार पर उचित सुरक्षा उपाय किए जाने की आवश्यकता है ।

**9.2.3 कोटि नियंत्रण**

7 मंजिला भवनों से अधिक उंचे भवनों, सार्वजनिक भवनों और विशेष संरचनाओं के लिए सभी निर्माण, भूकंपीय जोन-IV एवं V में कोटि लेखा परीक्षक (क्यूए) के अंतर्गत तैयार और कार्यान्वित कोटि निरीक्षण कार्यक्रम के तहत होने चाहिए ।

*टिप्पणी : कोटि लेखा परीक्षक (क्यूए) की क्षमता के लिए संलग्नक I देखें ।*

**9.2.4 सामग्री की कोटि और कार्य–कौशल**

सभी सामग्री और कर्म कौशल, सामान्यतः केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग के मानकों और भाग-V भवन निर्माण सामग्री और भाग-VII निर्माण पद्धतियां और भारत की राष्ट्रीय भवन सुरक्षा संहिता में यथा सम्मिलित भारतीय मानक विनिर्देशन और संहिता के अनुरूप होने चाहिए ।

क. वैकल्पिक सामग्रियां, डिजाइन और निर्माण के तरीके और परीक्षण : इन उपविधियों के प्रावधानों का उद्देश्य किसी भी सामग्री अथवा डिजाइन की विधि अथवा निर्माण को रोकना नहीं है । इन भवन उप विधियों में ऐसा विशेष प्रावधान नहीं है, बशर्ते, ऐसे किसी विकल्प को अनुमोदन मिल जाता है । भारतीय मानक ब्यूरो अथवा किसी भी कानूनी निकाय द्वारा अनुमोदित भवन सामग्रियों को, उप–विधि के एक भाग के रूप में, अनुमोदित भवन सामग्री और प्रोद्योगिकी में समावेश किया जाएगा ।

**9.2.5 टेलीफोन टावरों सहित संकेतकों (होर्डिंग्स) और बाहरी डिस्प्ले संरचनाओं का नियंत्रण**

दूरसंचार आधारिक संरचना हेतु निम्नलिखित प्रावधानों का अनुपालन किया जाएगा :

क. भवनों पर अथवा भूमि पर कोई विज्ञापन संकेतक, (होर्डिंग्स सहित) प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय के पूर्व अनुमोदन के बिना प्रदर्शित नहीं किया जाएगा । समय–समय पर यथा संशोधित भारतीय राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के भाग X संकेतक और बाहरी डिस्प्ले संरचना में विनिर्दिष्ट मानक लागू होंगे ।

ख. आवासीय भवनों में कोई निर्देशक/दूरसंचार टावर और विज्ञापन उपलब्ध नहीं कराया जाएगा ।

**9.3 अग्नि सुरक्षा**

दिल्ली अग्निशमन सेवा नियम, 2010 के नियम 27 के अंतर्गत आने वाले भवन, दिल्ली अग्निशमन सेवा नियम, 2010 के नियम 33 के अंतर्गत आने वाले अग्नि रक्षा और अग्नि सुरक्षा हेतु न्यूनतम मानक के संबंध में भारतीय राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता 2005 के अनुसार अग्नि और जीवन सुरक्षा उपायों के अनुरूप होने चाहिए ।

### 9.3.1 अग्नि बचाव सीढ़ी

क. अग्नि निकाय एक अतिरिक्त बाहरी सीढ़ी होगी और इसे एक विशिष्ट तल कं अधिभोगी के निकासन के परिकलन के लिए ध्यान में नहीं रखा जाएगा । यह क्षितिज से 45° से अधिक के कोण पर झुकी हुई नहीं होनी चाहिए ।

ख. सभी अग्नि बचाव मार्ग, भूमितल से टैरेस तक जाने चाहिए ।

ग. अग्नि बचाव मार्ग का प्रवेश पृथक होना चाहिए और आंतरिक सीढ़ी से सुदूर होना चाहिए ।

घ. अग्नि बचाव मार्ग का रास्ता और घेरा हर समय बाधा से मुक्त होना चाहिए, सिवाय अग्नि बचाव मार्ग तक जाने वाले डोर वे के, जिसकी अपेक्षित अग्निरोधी क्षमता होनी चाहिए । (एन.बी.सी. पार्ट 4, तालिका 1—18 देखें)

ड. अग्नि बचाव मार्ग अपेक्षित अग्नि रोधी क्षमता वाले गैर—ज्वलनशील सामग्री से निर्मित होना चाहिए (एन.बी.सी. पार्ट 4 देखें) । असंरक्षित स्टील ढांचे वाली सीढ़ी को अग्नि बचाव मार्ग के रूप में स्वीकृत नहीं किया जाएगा ।

च. हैंडरेल की ऊँचाई 1.0 मीटर से कम और 1.2 मी. से अधिक नहीं होनी चाहिए।

छ. सीजर्स सीढ़ी को भी अग्नि बचाव मार्ग के रूप में प्रयोग किया जा सकता है , बशर्ते कि सिजर्स सीढ़ी के दो प्रवेश द्वार 9.0 मी. से कम दूरी पर नहीं होने चाहिए।

ज. एकल सीढ़ी हेतु प्रावाधान के मामले में, इसे भूतल स्तर से पृथक किया जाए जिसकी पहुंच तहखाने (यदि है तो) तक हो ।

झ. यदि सीढ़ी का घेरा भवन की बाहरी दीवार पर है तो इसे प्रत्येक लैंडिंग पर वातावरण के अनुसार हवादार होना चाहिए अथवा यदि यह भवन के केंद्र में है तो इसमें, ऑटोमेटिक और मैनुअल प्रचालन सुविधाएं एवं फायर अलार्म सिस्टम दोनों सहित, एन.बी.सी. पार्ट IV, अग्नि और जीवन सुरक्षा में यथा उल्लिखित सकारात्मक प्रेशर पर बनाए रखा जाना चाहिए ।

ञ. अग्नि बचाव सीढ़ी की स्ट्रैट फ्लाईट 25 सेमी. ट्रेड्स सहित 1.25 मी. चौड़ाई (प्लॉटिड स्कीम पर आवासीय भवन के मामले में 1.0 मी.) से कम नहीं होनी चाहिए और राइजर 19 सेमी. से अधिक नहीं होनी चाहिए । राइजर की संख्या प्रति फ्लाइट 15 तक सीमित होनी चाहिए ।

ट. घुमावदार सीढ़ियों का प्रयोग किया जा सकता है बशर्ते कि घुमावदार सीढ़ी का प्रयोग, निम्न अधिभोग लोड और 9.0 मी. ऊंचाई के भवन तक सीमित हो । इसके अतिरिक्त, एक घुमावदार अग्नि बचाव मार्ग 1.5 मी. व्यास से कम नहीं होना चाहिए और एक उपयुक्त हैडरूम के लिए डिजाइन किया जाना चाहिए ।

### 9.3.2 सीढ़ियों का प्रेशराईजेशन (संरक्षित बचाव रास्ता)

विभिन्न भवन घटकों के प्रेशराईजेशन विनिर्देशनों हेतु एन.बी.सी. अध्याय 4 अग्नि और जीवन सुरक्षा देखें ।

### 9.3.3 लिफ्ट्स

क. लिफ्ट शॉफ्ट्स में प्रवेश करते समय किसी भी लैंडिंग पर अग्नि बचाव कार्य के दौरान पानी में रोकने के लिए , लिफ्ट लॉबी के तल पर ढ़लान होनी चाहिए ।

ख. लिफ्ट पर या उसके निकट प्रत्येक तल पर एक संकेत लगाया जाए और उसका रख—रखाव किया जाए जिसमें ये दर्शाया गया हो कि अग्नि की घटना के मामले में, अधिभोगी जब तक किसी अन्य के अनुदेश न हो, सीढ़ियों का प्रयोग करें । संकेत में प्रत्येक तल के लिए एक योजना भी शामिल होनी चाहिए जिसमें सीढ़ियों की अवस्थिति

दर्शाई गई हो । मैनुअली प्रचालित चेंजओवर स्विच के माध्यम से सभी लिफ्टों के लिए वैकल्पिक बिजली आपूर्ति स्रोत भी उपलब्ध कराया जाना चाहिए ।

ग. **फायर लिफ्ट** :– एक फायर लिफ्ट के लिए निम्नलिखित विवरण लागू होंगे।

i- अग्निशमन कर्मचारी को कम से कम देरी में ऊपरी तलों तक पहुंचाने के लिए सहायता देने हेतु तल क्षेत्रफल के प्रति 1200 वर्ग.मी. के लिए एक फायर लिफ्ट उपलब्ध कराई जानी चाहिए और आपातकालीन स्थिति में विशेष रूप से अग्निशमन कर्मचारी के प्रयोग हेतु उपलब्ध कराई जानी चाहिए ।

ii- इसमें, न्यूनतम 0.8 मी. चौड़ाई वाले स्वतः बंद होने वाले दरवाजों सहित, भार वहन करने की क्षमता 545 कि.ग्रा. (8 व्यक्ति वाली लिफ्ट) से कम नहीं होनी चाहिए ।

iii- किसी भवन में मुख्य विद्युत आपूर्ति से पृथक सर्विस से विद्युत आपूर्ति होनी चाहिए और अग्नि से सुरक्षित मार्ग में से जाने वाले केवल लिफ्ट शॉफ्ट्स के भीतर ही होने चाहिए । लकड़ी की पैनलिंग अथवा शीट स्टील निर्माण करने वाले एलीवेटर में लाईटें और पंखे 24 वोल्ट की आपूर्ति पर प्रचालित होने चाहिए ।

iv-आपातकालीन स्थिति में प्रयोग हेतु सीलिंग हैच सहित फायर फाइटनिंग लिफ्ट उपलब्ध कराई जानी चाहिए, ताकि जब लिफ्ट कार अटक जाए, जो इसे आसानी से खोला जा सके ।

v- सामान्य विद्युत आपूर्ति के बंद होने की स्थिति में, इसमें ऑटोमेटिक रूप से वैकल्पिक आपूर्ति शुरू हो जानी चाहिए । अपार्टमेंट आवासों के लिए, आपूर्ति का यह चेंजओवर मैनुअली रूप से प्रचालित चेंजओवर स्विच के माध्यम से भी किया जा सकता है । विकल्प के रूप में, लिफ्ट को तार से इतना बंधा होना चाहिए कि विद्युत के बंद होने की स्थिति में यह नीचे भूतल पर आ जाए और खुले दरवाजों सहित स्थिर रह सके ।

vi-फायर लिफ्ट का प्रचालन, प्रवेश स्तर पर लिफ्ट के निकट ग्लास फ्रंट बॉक्स में स्थित साधारण स्विच अथवा दो बटन वाले स्विच से होता है । जब स्विच चालू होता है, तो लैंडिंग कॉल प्वाइंट अप्रचालित हो जाएगा और लिफ्ट केवल कार कंट्रोल अथवा प्रायरटी नियंत्रण डिवाइस पर होगी । जब स्विच बंद होता है तो लिफ्ट सामान्य रूप से कार्य करने लगेगी । इस लिफ्ट का प्रयोग सामान्य समय में अधिभोगियों द्वारा किया जा सकता है ।

vii- 'फायर लिफ्ट ' शब्द को प्रत्येक तल पर लिफ्ट लैंडिंग डोर पर प्रतिदीप्त (फ्लोरोसैंट) पेंट में स्पष्ट रूप से दर्शाया जाना चाहिए ।

viii- फायर लिफ्ट की स्पीड इतनी होनी चाहिए कि वह भूतल से ऊपरी तल पर 1 मिनट के अंदर पहुंच सके ।

### 9.3.4 तहखाना

तहखाने के विवरण हेतु खण्ड 8.4.5 देखें ।

### 9.3.5 रिफ्यूज भूट

क. रिफ्यूज शूट के लिए हापर एक अच्छी हवादार जगह में स्थित होना चाहिए और यह आरोही क्रम में होना चाहिए और इसमें निकास के उद्देश्य से रूफ लेवल पर कम से 1.0 मी. की ओपनिंग होनी चाहिए और इनके घेरे भी होने चाहिए ।

ख. गैर–ज्वलनशील सामग्री की दीवार में अग्निरोधन क्षमता कम–से–कम दो घंटे की होनी चाहिए । ये सीढ़ी के घेरे अथवा सर्किट शॉफ्ट अथवा वातानुकूलन शॉफ्ट निरीक्षण पैनल

के भीतर स्थित नहीं होने चाहिए और दरवाजे एक घंटे की अग्निरोधन क्षमता के साथ मजबूत फीटिंग के होने चाहिए; शूट्स निकास से यथासंभव दूरी पर होने चाहिए ।

ग. रिफ्यूज चैम्बर्स में दीवारें और छत के तल गैर–ज्वलनश्ज्ञील और अभेद्य सामग्री से निर्मित होने चाहिए और इनमें कम–से–कम दो घण्टे की अग्निरोधी क्षमता होनी चाहिए। ये निकास मार्गों से सुरक्षित दूरी पर स्थित होने चाहिए ।

**9.3.6 रिफ्यूज क्षेत्र**

क. 24.0 मी. से अधिक ऊँचे भवनों के लिए दो क्रमागत तलों के अधिभोगियों को समायोजित करने के लिए प्रति व्यक्ति 15.0 वर्ग.मी. का रिफ्यूज क्षेत्र अथवा 0.3 वर्ग.मी. के समतुल्य क्षेत्र, जो भी अधिक हो, निम्नानुसार उपलब्ध कराया जाना चाहिए :–

i- 24.0 से अधिक और 39.0 मी. तल के तलों के लिए– 24.0 मी. से ठीक अधिक तल पर एक रिफ्यूज क्षेत्र ।

ii- 39.0 मी. से अधिक के तलों के लिए, 39.0 मी. से ठीक अधिक तल पर और इससे आगे प्रत्येक 15.0 मी. के लिए एक रिफ्यूज क्षेत्र ।

ख. रिफ्यूज क्षेत्र को केन्टिलीवर स्थिति में तल की परिधि पर और उपयुक्त रेलिंग्स सहित कम–से–कम एक तरफ से संरक्षित खुले स्थान पर उपलब्ध कराया जाना चाहिए ।

ग. जहाँ केंटिलीवर क`लिए ऐसी स्थिति संभव ना हो, वहाँ सी.एफ.ओ. प्रावधान के अनुसार भवन के भीतर ही रिफ्यूज क्षेत्र उपलब्ध कराया जा सकता है और यह एफ.ए.आर से मुक्त होना चाहिए ।

घ. रिफ्यूज क्षेत्र का प्रयोग :

i- रिफ्यूज क्षेत्र को, अस्थायी आश्रय स्थल के रूप में अधिभोगियों के प्रयोग हेतु और दिल्ली अग्निशमन सेवा के प्रयोग हेतु और भवन में होने वाली अग्नि अथवा अन्य आपातकालीन स्थिति में कार्य करने वाली एजेंसी के प्रयोग हेतु और साथ ही यदि दिल्ली अग्निशमन सेवा द्वारा यदि कोई अभ्यास/ड्रिल आयोजित की जाती है तो उसके लिए भी, विशेष रूप से चिन्हित किया जाएगा ।

ii- किसी अन्य उद्देश्य के लिए रिफ्यूज क्षेत्र के प्रयोग की अनुमति नहीं दी जाएगी और यह स्वामी/अधिभोगी का उत्तरदायित्व होगा कि वह सभी समय इसे साफ और बाधाओं और अतिक्रमणों से मुक्त रखे ।

iii- रिफ्यूज क्षेत्र में प्रदान की जाने वाली सुविधाएं : पर्याप्त आपातकालीन लाइटिंग सुविधा प्रदान की जानी चाहिए ।

***टिप्पणी** : बहुमंजिला भवनों में बालकनी सहित आवासीय फ्लैटों में रिफ्यूज क्षेत्र उपलब्ध कराने की आवश्यकता नहीं है । तथापि, बालकनी के बिना अथवा सीमित बालकनी के फ्लैटों को, रिफ्यूज क्षेत्र के साथ उपलब्ध कराया जाए, जैसा कि ऊपर दिया गया है । सभी रिफ्यूज क्षेत्र की निकटस्थ सीढ़ी तक इस प्रकार से पहुंच होनी चाहिए कि अधिभोगी भवन में पुनः प्रवेश किए बिना सीढ़ी तक पहुंच जाए । रिफ्यूज क्षेत्र एफ.ए.आर. से मुक्त होना चाहिए ।*

**9.3.7 रिफ्यूज क्षेत्र प्रदान करने का तरीका**

क. रिफ्यूज क्षेत्र इस प्रकार से अवस्थित हो कि वह प्राथमिक रूप से पहुंच मार्ग (मार्गों) के सामने हो अथवा अन्यथा मुख्य पहुंच मार्ग तक भवन लंब की ओर चौड़े खुले स्थान के सामने हो ।

ख. रिफ्यूज क्षेत्र आवश्यक रूप से आर.सी.सी. प्रकार का होना चाहिए ।

ग. 54.0 मी. की ऊँचाई तक का रिफ्यूज क्षेत्र 1.10 मी. ऊँची रेलिंग/मुंडेर और 54.0 मी. की ऊँचाई से 1.50 मी. से अधिक के साथ उपलब्ध कराया जाना चाहिए ।

घ. दो घण्टे की अग्निरोधी रेटिंग वाले दरवाजे के माध्यम से रिफ्यूज क्षेत्र तक पहुंच होनी चाहिए जिसे ल्यूमिनस पेंट से पेंट किया जाना चाहिए और उस पर *'रिफ्यूज क्षेत्र'* उल्लिखित होना चाहिए ।

ड. फायर टॉवर जहाँ भी निर्मित हो, लिफ्ट को केवल वहीं खुलने की अनुमति दी जाएगी।

च. ड्रेंचर्स को रिफ्यूज क्षेत्र में 70.0 मी. की ऊँचाई से ऊपर उपलब्ध कराया जाएगा ।

छ. सारे रिफ्यूज क्षेत्र की निकटस्थ सीढ़ी तक इस प्रकार से पहुंच होनी चाहिए कि अधिभोगी भवन में पुनः प्रवेश किए बिना सीढ़ी तक पहुंच जाए ; यह क्षेत्र एफ.ए.आर. से मुक्त होगा ।

### 9.3.8 फायर चैक तल/फायर कट ऑफ तल

क. 70 मी. से अधिक की ऊँचाई वाले अत्यंत ऊँचे भवन में, आवासीय तल स्तर से ठीक 70.0 मी. ऊपर फायर चैक तल (संपूर्ण तल) उपलब्ध कराया जाना चाहिए ।

ख. फायर चैक फ्लोर का प्रयोग किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा और स्वामी/अधिभोगी/पंजीकृत सोसाइटी का यह उत्तरदायित्व होगा कि वह इसे हर समय साफ रखे और बाधा और अतिक्रमणों से मुक्त रखें । पेयजल सुविधा और टायलेट सुविधा प्रदान की जानी चाहिए ।

ग. फायर चैक की परिधि बंद नहीं होनी चाहिए ।

घ. फायर ड्रेंचर्स प्रत्येक फायर चैक तल की परिधि पर बाहरी रूप से उपलब्ध कराया जाना चाहिए ।

ड. फायर चैक तल/फायर तल, कट ऑफ एफ.ए.आर. से मुक्त होगा ।

### 9.3.9 फर्स्ट एड, फिक्स्ड फायर इंस्टालेशन और अग्नि शमन उपकरणों के प्रावधान

ऊँचाई और अधिभोगिता की श्रेणी के संबंध में लागू भारतीय राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, भाग 4, अग्नि और जीवन सुरक्षा, तालिका 23 (फायर फाइटनिंग उपकरणों हेतु न्यूनतम अपेक्षाएं) के अनुसार तहखाने, अधिभोगी टैरेस, लिफ्ट रूम आदि सहित सभी तलों पर फायर फाइटनिंग उपाय उपलब्ध कराए जाएंगे ।

### 9.3.10 अग्नि नियंत्रण कक्ष

30 मीटर या अधिक ऊंचाई वाली बिल्डिंग के लिए, बिल्डिंग के प्रवेश तल पर सभी तलों के लिए संचार तंत्र (उपयुक्त सार्वजनिक संबोधन प्रणाली) और अलग–अलग तलों से संदेश प्राप्त करने की सुविधा के साथ एक नियंत्रण कक्ष होगा। समस्त तल नक्शों के विवरण और साथ ही अग्निशमन उपकरण एवं इंस्टालेशन के विवरण को अग्नि नियंत्रण कक्ष में व्यवस्थित किया जाएगा। अग्नि नियंत्रण कक्ष में सभी तलों पर इंडीकेटर बोर्ड कनेक्शन, फायर डिटेक्शन एवं अलार्म सिस्टम के माध्यम से किसी भी तल पर आग लगने का पता लगाने की सुविधाएं भी होंगी।

अग्नि नियंत्रण कक्ष का अग्निशमन स्टाफ प्रभारी बिल्डिंग के सुरक्षा, इलैक्ट्रिकल एवं सिविल स्टाफ के सहयोग से विभिन्न सेवाओं एवं अग्निशमन उपकरणों तथा इसके इंस्टालेशन के प्रबंधन के लिए उत्तरदायी होगा।

### 9.3.11 अग्नि संबंधित सूचनाएं

अग्नि संबंधित सूचनाओं/आदेशों को आग लगने तथा अन्य दुर्घटनाओं की स्थिति में बिल्डिंग से निकासी की जरूरतों को पूरा करने और अग्निशमन हेतु तैयार किया जाएगा। लोगों को आपातकालीन स्थिति में उस स्थिति से बचने के लिए अग्नि संबंधित सूचनाओं को अनुकूल बिंदुओं पर प्रदर्शित करते हुए संपूर्ण जानकारी उपलब्ध करवायी जाएगी। इस प्रकार की सूचनाओं को विशेष रूप से बड़े अक्षरों में प्रदर्शित किया जाना चाहिए।

9.3.12 **फायर डैम्पर**

क. ये वातानुकूलित वायु वाहिनी (एयर डक्ट) में स्थित होंगे और वापसी वायु वाहिनी( रिटर्न एयर डक्ट)/ मार्ग में निम्नलिखित बिंदुओं पर होंगे।

(i) फायर सेपरेशन वाल पर

(ii) जहां वाहिनी/मार्ग केन्द्रीय उर्ध्वाधर शाफ्ट में प्रवेश करते हो

(iii) जहां वाहिनी तल से होकर गुजरती हो

(iv) प्रत्येक तल पर प्रत्येक खंड के सप्लाई एयर डक्ट और रिटर्न एयर डक्ट के इन्लेट पर।

ख. डैम्पर्स स्वचालित रूप से ऑपरेट होंगे और साथ ही एयर हैंडलिंग फैन भी स्विच—ऑफ होंगे। मैन्युअल संचालन सुविधाएं भी उपलब्ध करवायी जाएंगी। (**नोट**—ब्लोअर्स के लिए, जहां एक्सट्रेक्टशन सिस्टम और डक्ट एक्यू मलैटर्स का उपयोग किया जाता है, वहां डैम्पर्स उपलब्ध करवाए जाएंगे)।

ग. 24 मीटर की ऊंचाई से अधिक ऊंची बिल्डिंग्स के लिए अग्नि/स्मोक डैम्पर (धुआं निकालने वाले शाफ्ट्स के लिए)

(i) फ्यूजिबल लिंक/स्मोक डिटेक्टर द्वारा और मैन्युअल नियंत्रण द्वारा संचालित नॉन—वेन्टिलेटिड लॉबी/कोरिडोर वाले अपार्टमेंट घरों के लिए।

(ii) स्मोक डिटेक्शन सिस्टम के संचालन एवं मैन्युअल नियंत्रण के साथ अन्य भवनों के लिए।

(घ) स्वाचालित फायर डैम्पर इस प्रकार व्यवस्थित होंगे ताकि वे हवा की गति की दिशा में गुरूत्वाकर्षण के कारण बंद हो जाए और फ्यूजिबल लिंक/स्मोक डिटेक्टर के संचालन में मजबूती से बंद रहे।

**नोट** : डिटेक्टर के प्रकार का उपयोग दिल्ली अग्निशमन सेवा की संतुष्टि पर होगा।

**9.3.13 अग्निशमन टॉवर (फायर टावर)**

(क) अग्निशमन टॉवर बहु मंजिले भवनों के लिए निकास मार्गों से संबंधित हैं और इस पर बचाव के सबसे सुरक्षित साधन के रूप में विचार किया जाएगा। उसकी संख्या, स्थान और आकार संबंधित बिल्डिंग और इससे संबद्ध निकास मार्गों पर आधारित होगा। अग्निशमन टॉवर में फायर लिफ्ट, इंटरनल हाइड्रैंट, होज रील इत्यादि अनुमत होगा।

(ख) 8 स्टोरी या 24.0 मीटर ऊंचाई से अधिक ऊंची बिल्डिंग में, कम से कम एक अपेक्षित निकास मार्ग प्राथमिकता के साथ फायर टॉवर के रुप में होना चाहिए।

(ग) फायर टॉवर्स को वाल्स से निर्मित किया जाएगा, जिसमें समान अग्निरोधी रेटिंग वाले प्लेटफॉर्म, लैंडिंग और बालकनी के साथ निकास द्वार के अलावा किसी द्वार को खोले बिना दो घंटों की अग्नि—रोधी रेटिंग होगी।

(घ) लॉबी का क्षेत्रफल न्यूनतम 6.0 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के अधीन होगा और इसी प्रकार लॉबी का कोई भी भाग 2.0 मीटर से कम नहीं होगा।

9.3.14 **अग्निशमन सुरक्षा अधिकारी के लिए प्रावधान**

भवनों या परिसरों के निम्नलिखित वर्गों के प्रत्येक स्वामी और अधिभोगी या ऐसे स्वामियों एवं अधिभागियों का कोई संघ एक अग्निशमन सुरक्षा अधिकारी को नियुक्त करेगा, जो समस्त अग्नि रोकथाम और अग्नि सुरक्षा मानदंडों के अनुपालन और दिल्ली अग्निशमन सेवा अधिनियम—2007 में प्रदत्त इसके प्रभावी संचालन तथा 2010 में बनाए गए नियमों को सुनिश्चित करेगा, जो निम्न प्रकार है :—

(क) वे सिनेमा हाउस, जिनमें 1000 व्यक्तियों के बैठने का स्थान हो और जहां 10000 वर्ग मीटर से अधिक निर्मित क्षेत्रफल वाला वाणिज्यिक परिसर हो और वह भवन जिसमें 1000 व्यक्तियों या उनसे अधिक व्यक्तियों के बैठने के स्थान वाले मल्टीपल सिनेमा हो, चाहे वे वाणिज्यिक कॉम्पलेक्स हो या नहीं,

(ख) 100 कमरों और अधिक कमरों वाले होटल,
(ग) अंडरग्राउंड शॉपिंग कॉम्पलेक्स, डिस्ट्रिक सेंटर, सब–सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक, 25000 वर्ग मीटर से अधिक निर्मित क्षेत्रफल वाली बेसमेंट सहित,
(घ) 50.0 मीटर ऊंचाई से अधिक वाली बहु–मंजिला गैर–आवासीय बिल्डिंग,
(ङ) बड़े स्तर पर तेल और प्राकृतिक गैस का इंस्टालेशन, जैसे, रिफाइनरी, एल.पी.जी, बॉटलिंग प्लांट तथा अन्य समान सुविधाएं,
(च) ओपन स्टेडिया, जिसमें 50,000 से अधिक लोगों के बैठने की व्यवस्था हो तथा इन्डोर स्टेडिया, जिसमें 25,000 से अधिक लोगों के बैठने की व्यवस्था हो।
(छ) 500 से अधिक बेड वाले अस्पताल एवं नर्सिंग होम,
(ज) सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक भवन, जैसे लार्ज सरफेस तथा सब सरफेस रेलवे स्टेशन, अंतर्राज्यीय बस टर्मिनस, एयरपोर्ट, मनोरंजनात्मक पार्क और अन्य समान बिल्डिंग्स :
बशर्ते, सरकार, सरकारी राजपत्र में अधिसूचना के द्वारा, समय–समय पर, अन्य कोई परिसर शामिल करेगी, उनके विचार से, जिसके लिए अग्निशमन सुरक्षा अधिकारी की नियुक्ति आवश्यक है।

### 9.4 भवन सेवाएं

#### 9.4.1 सामान्य

लिफ्ट और एस्केलेटर के विद्युत इंस्टालेशन, वातानुकूलित इंस्टालेशन के प्लानिंग डिजाइन तथा इंस्टालेशन का कार्य भारतीय राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के भाग–VIII भवन सेवाएं, धारा–2 विद्युत स्थापन, धारा–3 वातानुकूलन तथा हीटिंग, धारा–5 लिफ्ट्स एवं एस्केलेटर का इंस्टालेशन के अनुसार किया जाना चाहिए। यद्यपि राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता से विचलन कार्य को श्रेष्ठ इंजीनियरिंग अभ्यास के अनुसार किया जाएगा।

#### 9.4.2 लिफ्ट्स

अलग–अलग भवनों में लगायी जाने वाली लिफ्ट की संख्या और प्रकार अनुबंध VIII में दिए गए विवरण के अनुसार होगी।

#### 9.4.3 विद्युत सेवाएं

विद्युत उप–स्टेशन की अपेक्षाओं को अनुबंध–IX में दिया गया है। विद्युत उप–स्टेशन के लिए संबंधित विभाग/एजेंसी से अनुमोदन लेना भी आवश्यक होगा।

#### 9.4.4 नलसाजी (प्लम्बिंग) सेवाएं

(क) जल–आपूर्ति, ड्रेनेज और साफ–सफाई (सैनिटेशन) तथा गैस सप्लाई सिस्टम की व्यवस्था, डिजाइन, निर्माण और इंस्टालेशन का कार्य भारतीय राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के भाग–IX प्लम्बिंग सर्विसेज, भाग–1 जलापूर्ति, भाग –2 ड्रेनेज एवं सैनिटेशन तथा भाग –3 गैस सप्लाई के अनुसार होगा।

**नोट** : सभी प्लम्बिंग सेवाओं को संरचनात्मक सदस्यों के अंतर्गत संरचना इंजीनियर के डिजाइन और प्रमाणपत्र के अनुसार उपलब्ध करवाया जाएगा।

(ख) भवन में विभिन्न प्रकार की जल–आपूर्ति आवश्यकताएं तालिका 9.1 से 9.3 में दिए गए विवरण के अनुसार होंगी।

**नोट** : पुनर्चक्रण की अनिवार्य शर्त के साथ संस्थान एवं वाणिज्यिक उद्यमों के संबंध में भारी मात्रा में जल–आपूर्ति स्कीम को मंजूरी देने के लिए संरचनागत निधि की उगाही पर दि.ज.बो. की रिजॉल्यूशन सं. 1816/डी.जे.बी. दिनांक 20/06/2009।

(ग) अधिभोग की गणना हेतु भवन में विभिन्न प्रकार के अधिभोगों के लिए सैनिटरी फिटिंग एवं इंस्टालेशन की आवश्यकता तालिका 9.4 से 9.15 में दिए गए विवरण के अनुसार होगी।

**तालिका 9.1** : विविध अधिभोग/उपयोग के लिए प्रति–व्यक्ति जल आवश्यकताएं

| क्र. सं. | अधिभोग का प्रकार | खपत (लीटर में) |
|---|---|---|
| 1. | आवासीय | |
| | (i) ई.डब्ल्यू/एल.आई.जी. आवासीय इकाइयां (एलपीसीडी)/आवासीय इकाई | 135<br>225 |
| | (ii) एम.आई.जी. और उससे उच्च श्रेणी के फ्लैट/घर/फ्लोर (एल.पी.सी.डी./आवासीय इकाइयां) | |
| | (iii) ऐसे होटल जिनमें ठहरने की व्यवस्था हो (प्रति बिस्तर) | 180 |
| 2. | शैक्षणिक | |
| | (क) दिन के स्कूल (प्रतिदिन, प्रति व्यक्ति) | 45 |
| | (ख) बोर्डिंग स्कूल (प्रतिदिन, प्रति व्यक्ति) | 135 |
| 3. | संस्थागत (चिकित्सा अस्पताल) | |
| | (क) बिस्तरों की संख्या 100 से अधिक नहीं | 340 |
| | (ख) बिस्तरों की संख्या 100 से अधिक | 450 |
| | (ग) चिकित्सा क्वार्टर और होटल | 135 |
| 4. | सभा–सिनेमा थिएटर, सभा भवन आदि (प्रति सीट का स्थान) | 15 |
| 5. | सरकारी और अर्द्धसरकारी सरकारी व्यापार | 45 |
| 6. | व्यापारिक (व्यावसायिक ) | |
| | (क) रेस्तरा (प्रति सीट) | 70 |
| | (ख) अन्य व्यापारिक भवन | 45 |
| 7. | औद्योगिक | |
| | (क) वे कारखाने जिनमें स्नान घर उपलब्ध कराने होंगे। | 45 |
| | (ख) वे कारखाने जिनमें स्नान घर नही उपलब्ध कराने होंगे | 30 |
| 8. | भण्डारण (गोदाम सहित) | 30 |
| 9. | जोखिम वाले | 30 |
| 10. | मध्यवर्ती स्टेशन (मेल और एक्सप्रेस स्टाप छोड़कर) | 45 (25)* |
| 11. | जंक्शन स्टेशन | 70 (45)* |
| 12. | टर्मिनल स्टेशन | 45 |
| 13. | अन्तर्राष्ट्रीय और घरेलू हवाई अड्डे | 70 |

* कोष्टक में उल्लिखित मूल्य उन स्टेशनों के लिये है, जहां स्नान करने संबंधी सुविधाएं प्रदत्त नहीं है।

**नोट** :– क्रम संख्या 10 से 13 के लिए व्यक्तियों की संख्या स्टेशन पर प्रतिदिन के यात्रियों की औसतन संख्या द्वारा निश्चित की जाएगी। कर्मचारियों और स्टाफ को सुविधाएं उपयोग करने पर महत्व दिया जाए।

**तालिका 9.2 : प्रक्षालन (फ्लशिंग) स्टोरेज क्षमता**

**तालिका**

**प्रक्षालन (फ्लशिंग) भण्डारण क्षमता**

| क्र. सं. | भवनों का वर्गीकरण | स्टोरेज क्षमता |
|---|---|---|
| 1. | आम सुविधा वाले मकान | प्रति वेस्टर्न शौचालय (डब्ल्यू सी) सीट, 900 लीटर |
| 2. | आम सुविधा वाले मकानों के अतिरिक्त रिहायशी परिसरों के लिए | एक वेस्टर्न शौचालय सीट के लिए कुल 270 लीटर और उसी फ्लैट में प्रत्येक अतिरिक्त सीट के लिए 180 लीटर |
| 3. | कारखानों और कार्यशालाओं के लिए | प्रति डब्ल्यू. सी. सीट 900 लीटर और प्रति यूरिनल 180 लीटर |
| 4. | सिनेमाघरों, सार्वजनिक सभा भवनों, आदि के लिए | प्रति डब्ल्यू. सी. सीट 900 लीटर और प्रति यूरिनल 350 लीटर |

**तालिका 9.3 : घरेलू भण्डारण क्षमता**

| क्र. सं. | तलों (मंजिलों) की संख्या | भण्डारण क्षमता | टिप्पणी |
|---|---|---|---|
| आम सुविधाओं के साथ कब्जे वाले परिसरों के लिए | | | |
| 1. | भू–तल | शून्य | बशर्ते कि, डाउनटेक फीटिंग इंस्टाल हो |
| 2. | 2,3,4,5 मंजिल और उससे ऊपर की मंजिल | प्रति मकान 500 लीटर | – |
| **फ्लैटों अथवा ब्लॉकों के रूप में कब्जे वाले परिसरों के लिए** | | | |
| 1. | भू–तल | शून्य | बशर्ते कि, डाउनटेक प्रिंटिंग इंस्टाल हो |
| 2. | 2,3,4,5 और ऊपर वाली मंजिल | प्रति मकान 500 लीटर | – |

**नोट :**

1. यदि परिसर ऐसे स्थान पर स्थित हो, जो परिसर के सामने के सड़क स्तर से अधिक ऊंचा है, तब भूमि स्तर पर स्टोरेज उसी तरह प्रदान किया जाएगा जैसा फ्लोर के लिए किया जाता है।
2. उक्त स्टोरेज को इंस्टाल करने की अनुमति तब दी जाएगी, बशर्ते कि दिए गए निम्नलिखित पैमाने के अनुसार, उपरोक्त आधार पर परिकलित कुल घरेलू स्टोरज डाउनटेक फिटिंग की संख्या पर परिकलित स्टोरेज से कम न हो :

   (i) डाउन–टेक टैप (नल) प्रति 70 लीटर

   (ii) फव्वारा (शॉवर) प्रति 135 लीटर

   (iii) बाथ टब प्रति 200 लीटर

तालिका 9.4 : दुकानों और व्यावसायिक कार्यालयों (व्यापारिक भवनों) की साफ–सफाई (सैनिटेशन) संबंधी आवश्यकताएं

लिंग अनुपात : 50 पुरूष : 50 महिला

| क्र. सं. | सैनिटरी यूनिट/फिटिंग्स | कार्मिकों के लिए |
|---|---|---|
| 1. | शौचालय (वाटर क्लोसेट) | प्रत्येक 25 व्यक्तियों या इसके भाग रूप में 15 व्यक्तियों से अधिक (कर्मचारियों और ग्राहकों सहित) के लिए एक शौचालय । महिला कार्मिकों के लिए, प्रत्येक 10 महिलाओं हेतु 1 शौचालय |
| 2. | पेय जल फाउंटेन | प्रत्येक मंजिल पर कम से कम एक सहित प्रत्येक 100 व्यक्तियों के लिए एक |
| 3. | वाश बेसिन | प्रत्येक 25 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक |
| 4. | मूत्रालय (यूरिनल) | तालिका 9.5 के क्रम संख्या 3 के समान |
| 5. | क्लीनर सिंक | प्रत्येक मंजिल पर कम से कम एक, मुख्य रूप से सैनिटरी कक्षों के भीतर और उसके साथ |
| 6. | ऐबलुशन टैप्स | प्रत्येक डब्ल्यू.सी. में एक |

**नोट** : उक्त गणना के प्रयोजनार्थ ग्राहकों की संख्या व्यस्त अवधि के दौरान एक घंटे के अंतराल समय में परिसर में व्यक्तियों की औसतन संख्या होगी। पुरूष–महिला गणना के लिए, 1:1 का अनुपात माना जाएगा।

**तालिका 9.5 : होटल की साफ–सफाई संबंधी आव□यकताएं**

| क्र. सं. | सैनिटरी यूनिट | रिहायशी सार्वजनिक स्टाफ के लिए | गैर–रिहायशी स्टाफ के लिए | |
|---|---|---|---|---|
| | | | पुरूष के लिए | महिला के लिए |
| 1. | शौचालय (डब्ल्यू.सी.) | व्यक्तियों के लिए एक, साथ में शौचालय के अधिभोगियों को छोडकर, यदि महिलाएं और पुरुष दोनों हैं तो न्यूनतम 2 | 1–15 व्यक्तियों के लिए 1<br>16–35 व्यक्तियों के लिए 2<br>36–66 व्यक्तियों के लिए 3<br>66–100 व्यक्तियों के लिए 4 | 1–12 व्यक्तियों के लिए 1<br>13–25 व्यक्तियों के लिए 2<br>26–40 व्यक्तियों के लिए 3<br>41–57 व्यक्तियों के लिए 4<br>58–77 व्यक्तियों के लिए 5<br>78–100 व्यक्तियों के लिए 6 |
| 2. | ऐब्लूशन | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक |
| 3. | मूत्रालय | शून्य | 6 व्यक्तियों तक शून्य<br>7–20 व्यक्तियों के लिए 1<br>21–45 व्यक्तियों के लिए 2<br>46–70 व्यक्तियों के | शून्य |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | लिए 3<br>71–100 व्यक्तियों के लिए 4 | |
| 4. | वाश बेसिन | कमरे/सूइट में लगे प्रत्येक वाश–बेसिन को छोड़कर, प्रति 10 व्यक्तियों के लिए एक | 15 व्यक्तियों के लिए 1<br>16–35 व्यक्तियों के लिए 2<br>36–65 व्यक्तियों के लिए 3<br>66–100 व्यक्तियों के लिए 4 | 1–12 के लिए 1<br>13–25 के लिए 2<br>26–40 के लिए 3<br>41–57 के लिए 4<br>58–77 के लिए 5<br>78–100 के लिए 6 |
| 5. | स्नानघर | सुईट में स्नानघर सहित कमरों के अधिभोगियों को छोड़कर प्रति 10 व्यक्ति 1 स्नानघर | शून्य | शून्य |
| 6. | स्टॉप सिंक | प्रति 30 बेडरूम एक (प्रति मंजिल पर कम–से–कम एक) | शून्य | शून्य |
| | किचन सिंक | प्रत्येक रसोई में एक | प्रत्येक रसोई में एक | प्रत्येक रसोई में एक |

**तालिका 9.5 (जारी) : सार्वजनिक कमरों के लिए**

| क्र. सं. | सैनिटरी यूनिट | पुरूष के लिए | महिला के लिए |
|---|---|---|---|
| 1. | शौचालय (डब्ल्यू.सी.) | 100 व्यक्तियों से 400 व्यक्तियों तक के लिए 1, 400 से अधिक प्रति 250 व्यक्ति या उसके भाग के लिए 1 की दर से जोडें | 10–200 व्यक्तियों तक के लिए 2 200 से अधिक प्रत्येक 100 व्यक्तियों या इसके भाग के लिए एक की दर से जोडें |
| 2. | ऐब्लूशन यूनिट | प्रत्येक डब्ल्यू.सी. में एक | प्रत्येक डब्ल्यू.सी. में एक |
| 3. | मूत्रालय | 6 व्यक्तियों तक शून्य<br>7–20 व्यक्तियों के लिए 1<br>21–45 व्यक्तियों के लिए 2<br>46–70 व्यक्तियों के लिए 3<br>71–100 व्यक्तियों के लिए 4 | शून्य |
| 4. | वाश बेसिन | उपलब्ध प्रत्येक शौचालय एवं मूत्रालय के लिए 1 | उपलब्ध प्रत्येक शौचालय के लिए एक |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5. | स्नानघर | — | — |
| | स्टॉप सिंक | — | — |
| | किचन सिंक | प्रत्येक रसोई में एक | प्रत्येक रसोई में एक |

**नोट :**

(i) पुरूष—महिला गणना के लिए, 1:1 अनुपात को माना जाएगा।

(ii) शौचालयों और मूत्रालयों के समीप प्रत्येक 50 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए डरेनेज व्यवस्था के साथ एक पानी का नल उपलब्ध करवाया जाएगा।

(iii) 101 से 200 व्यक्तियों तक 5 प्रतिशत की दर से जोडें 200 व्यक्तियों से अधिक 3 प्रतिशत की दर से जोडें।

**तालिका 9.6 भौक्षिक अधिभोग के लिए साफ—सफाई (सैनिटेशन) संबंधी आवश्यकताएं**

| | | बोर्डिंग संस्थान | | अन्य शैक्षिक संस्थान | |
|---|---|---|---|---|---|
| क्र. सं. | सैनिटरी यूनिट | लड़कों के लिए | लड़कियों के लिए | लड़कों के लिए | लड़कियों के लिए |
| 1. | शौचालय (डब्ल्यू.सी.) | प्रत्येक 8 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | प्रत्येक 6 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | प्रत्येक 25 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | प्रत्येक 15 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक |
| 2. | ऐब्लूशन टैप | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक |
| 3. | मूत्रालय | प्रत्येक 25 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | — | प्रत्येक 20 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | — |
| 4. | वाश—बेसिन | प्रत्येक 8 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | प्रत्येक 6 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | प्रत्येक 40 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | प्रत्येक 40 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक |
| 5. | स्नान—घर | प्रत्येक 8 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | प्रत्येक 6 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | — | — |
| 6. | पेयजल फाउंटेन | प्रत्येक 50 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | प्रत्येक 50 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | प्रत्येक 50 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | प्रत्येक 50 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 7. | क्लीनर सिंक | प्रत्येक मंजिल पर कम से कम एक | प्रत्येक मंजिल पर कम से कम एक | प्रत्येक मंजिल पर कम से कम एक | प्रत्येक मंजिल पर कम से कम एक |

**तालिका 9.6 (जारी....) : नर्सरी स्कूलों के लिए सैनिटेशन आवश्यकताएं**

| क्र.सं. | सैनिटरी यूनिट | आवश्यकताएं |
|---|---|---|
| 1 | शौचालय | प्रत्येक 10 व्यक्ति एक (1) |
| 2. | ऐब्लूशन टैप | प्रत्येक शौचालय में एक (1) |
| 3. | मूत्रालय | – |
| 4. | वाश बेसिन | प्रत्येक 15 व्यक्ति या उसके भाग के लिए 1 |
| 5. | स्नान–घर | प्रत्येक 40 व्यक्तियों के लिए 1 बाथ सिंक |
| 6. | पेयजल फाउंटेन | प्रत्येक 50 व्यक्तियों या उसके भाग |
| 7. | क्लीनर सिंक | – |

(i) शौचालयों और मूत्रालयों के आसपास प्रत्येक 50 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए ड्रैनेज व्यवस्था के साथ एक पानी का नल उपलब्ध करवाया जाएगा।

(ii) टीचिंग स्टाफ के लिए, उपलब्ध करवायी जाने वाली सैनिटरी यूनिट्स का शेड्यूल कार्यालय भवन (तालिका 9.9) के समान होगा।

**तालिका 9.7 : संस्थागत (चिकित्सा) अधिभोग – अस्पताल के लिए सैनिटेशन संबंधी आवश्यकताएं**

| क्र. सं. | सैनिटरी यूनिट | इनडोर रोगी वार्ड वाले अस्पताल | आउट डोर रोगी वार्ड वाले अस्पतालक | |
|---|---|---|---|---|
| | | पुरूषों एवं महिलाओं के लिए | पुरूषों के लिए | महिलाओं के लिए |
| 1. | शौचालय | प्रत्येक 6 बेड या उसके भाग के लिए 1 | प्रत्येक 100 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए 2 | प्रत्येक 100 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए 3 |
| 2. | ऐब्लूशन टैप | प्रत्येक शौचालय में एक (1) | प्रत्येक शौचालय में एक (1) | प्रत्येक शौचालय में एक (1) |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3. | वाश–बेसिन | 30 बेड तक 2 वाश–बेसिन, प्रत्येक अतिरिक्त 30 बेड या उसके भाग के लिए 1 जोडें | प्रत्येक 100 व्यक्ति या उसके भाग के लिए 1 | प्रत्येक 100 व्यक्ति या उसके भाग के लिए 1 |
| 4. | शॉवर के साथ स्नान–घर | प्रत्येक 8 बेड या उसके भाग के लिए शॉवर के साथ 1 स्नानघर | – | – |
| 5. | बेड पैन वॉशिंग सिंक | प्रत्येक वार्ड के लिए एक (1) | – | – |
| 6. | क्लीनर सिंक | प्रत्येक वार्ड के लिए एक | प्रत्येक मंजिल में कम से कम एक (1) | प्रत्येक मंजिल में कम से कम एक (1) |
| 7. | किचन सिंक एवं डिश वाशर (जहां रसोई उपलब्ध हो) | प्रत्येक वार्ड के लिए एक (1) | – | – |
| 8. | मूत्रालय | – | प्रत्येक 50 व्यक्ति या उसके भाग के लिए (1) | – |

**तालिका 9.7 (जारी...) : प्रशासनिक भवन**

| क्र. सं. | सैनिटरी यूनिट | पुरूषों के लिए | महिलाओं के लिए |
|---|---|---|---|
| 1. | शौचालय (डब्ल्यू.सी.) | प्रत्येक 25 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए 1 | प्रत्येक 15 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए 1 |
| 2. | ऐब्लूशन टैप | प्रत्येक डब्ल्यू.सी. (शौचालय) में एक | प्रत्येक डब्ल्यू.सी. (शौचालय) में एक |
| 3. | वाश बेसिन | प्रत्येक 25 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | प्रत्येक 25 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4. | शॉवर वाले स्नानघर | प्रत्येक मंजिल पर 1 (एक) | प्रत्येक मंजिल पर 1 (एक) |
| 5. | बेड पैन वॉशिंग सिंक | – | – |
| 6. | क्लीनर सिंक | प्रत्येक मंजिल पर कम से कम 1 | प्रत्येक मंजिल पर कम से कम 1 |
| 7. | किचन सिंक एवं डिश–वाशर (जहां रसोई उपलब्ध हो) | प्रत्येक मंजिल पर एक (1) | प्रत्येक मंजिल पर एक |
| 8. | मूत्रालय | 6 व्यक्तियों तक शून्य<br>7–20 व्यक्तियों के लिए 1<br>21–45 व्यक्तियों के लिए 2<br>46–70 व्यक्तियों क लिए 3<br>71–100 व्यक्तियों के लिए 4<br>101 से 200 व्यक्तियों तक 3 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त जोडें<br>200 व्यक्तियों से अधिक के लिए 2.5 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त जोडें | – |

**तालिका–9.8 :**
**सांस्थानिक (चिकित्सा) अधिभोग की सफाई संबंधी आव□यकता–**
**स्टाफ क्वार्टर और छात्रावास**

| क्र.सं. | सैनिटरी यूनिट | डॉक्टरों की शयनशाला | | नर्स होस्टल |
|---|---|---|---|---|
| | | पुरूष स्टाफ के लिए | महिला स्टाफ के लिए | |
| 1. | शौचालय | चार व्यक्तियों के लिए एक | चार व्यक्तियों के लिए एक | चार व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक |
| 2. | ऐब्लूशन टैप | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3. | वाश–बेसिन | प्रत्येक 8 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | प्रत्येक 8 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | प्रत्येक 8 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक |
| 4. | स्नान (शावर के साथ) | चार व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | चार व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | चार व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक |
| 5. | क्लीनर–सिंक | प्रति मंजिल के लिए कम से कम एक | प्रति मंजिल के लिए कम से कम | प्रति मंजिल के लिए कम से कम एक |

**तालिका–9.9**

**सरकारी तथा सार्वजनिक व्यवसाय अधिभोग और कार्यालयों की सफाई संबंधी आवश्यकता**

| क्र.सं. | सैनिटरी | पुरूष कर्मचारियों के लिए | महिला कर्मचारियों के लिए |
|---|---|---|---|
| 1. | शौचालय (डब्ल्यू.सी.) | प्रत्येक 25 कर्मचारियों या उसके भाग के लिए एक | 15 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक |
| 2. | ऐब्लूशन टैप | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक |
| 3. | मूत्रालय | 6 व्यक्तियों तक कुछ नहीं<br>7–20 व्यक्तियों के एक<br>21–45 व्यक्तियों के लिए दो<br>46–70 व्यक्तियों के लिए तीन<br>71–100 व्यक्तियों के लिए चार<br>101–200 व्यक्तियों के लिए 2.5 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त जोडें | – |
| 4. | वाश बेसिन | प्रत्येक 25 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | – |
| 5. | पेय जल फाउंटेन | 1, प्रत्येक 100 व्यक्तियों के लिए प्रति मंजिल पर कम से कम एक | – |
| 6. | स्नान घर | वरीय रुप से प्रत्येक मंजिल पर एक ही हो | – |
| 7. | क्लीनर सिंक | प्रत्येक मंजिल पर न्यूनतम एक विशेषकर सैनिटरी कक्ष के भीतर अथवा साथ में | – |

नोट : शौचालयों और मूत्रालयों के आसपास प्रत्येक 50 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए ड्रैनेज व्यवस्था सहित एक पानी का नल उपलब्ध होगा।

**तालिका–9.10 :**
**आवास की सफाई संबंधी आवश्यकता**

| क्र.सं. | सैनिटरी यूनिट | व्यक्तिगत प्रसाधन सुविधाओं वाले निवास | व्यक्तिगत प्रसाधन सुविधाओं से रहित निवास |
|---|---|---|---|
| 1. | स्नान घर | जल–नल की व्यवस्था के साथ (1) | प्रत्येक दो कमरों (टेनेमेंट) के लिए एक |
| 2. | शौचालय (डब्ल्यू.सी.) | 1 | प्रत्येक दो कमरों (टेनेमेंट) के लिए एक |
| 3. | तल पर सिंक (नहानी) | 1 | – |
| 4. | पानी का नल | 1 | प्रत्येक कमरे में जल निकास की व्यवस्था सहित एक<br><br>सार्वजनिक स्नानघर तथा सार्वजनिक शौचालयों में एक |

नोट : जहां पर किसी निवास में केवल एक ही शौचालय की व्यवस्था की गयी हो, वहां पर स्नानघर तथा शौचालय अलग–अलग होंगे।

**तालिका 9.11 : सभा भवन की सफाई संबंधी आवश्यकताएं (सिनेमा, थियेटर, ऑडिटोरिया इत्यादि)**
**लिंग अनुपात, 50 पुरुष : 50 महिला**

| क्र. सं. | सैनिटरी यूनिट | सार्वजनिक | | स्टाफ के लिए | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | पुरूष | महिला | पुरूष | महिला |
| 1. | शौचालय एवं मूत्रालय | 1 शौचालय + 2 मूत्रालय / 150<br>2 शौचालय + 3 मूत्रालय / 100–300<br>2 शौचालय + 4 मूत्रालय / 301–450<br>3 शौचालय + 5 मूत्रालय / 451–600<br>3 शौचालय + 7 | 3 शौचालय / 150<br><br>6शौचालय / 151–300<br>9शौचालय / 301–450<br>12शौचालय / 451–600<br>14शौचालय / 601–900<br>इसके बाद प्रत्येक 100 व्यक्तियों के लिए 1 शौचालय | 15 व्यक्तियों के लिए 1 शौचालय।<br>16–35 व्यक्तियों के लिए दो (2) शौचालय<br>मूत्रालय : 6 व्यक्तियों तक | 1–12 व्यक्तियों के लिए एक (1) शौचालय।<br>13–25 व्यक्तियों के लिए दो (2) शौचालय |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | मूत्रालय / 601—900 इसके बाद के प्रत्येक 150 व्यक्तियों के लिए, 1 शौचालय + 1 मूत्रालय | | शून्य<br>7—20 व्यक्तियों तक 1<br>21—45 व्यक्तियों तक के लिए 2 | |
| 2. | ऐब्लूशन टैप | प्रत्येक शौचालय में एक (1) | प्रत्येक शौचालय में एक (1) | प्रत्येक शौचालय में एक (1) | प्रत्येक शौचालय में एक (1) |
| 3. | वाश बेसिन | प्रत्येक 200 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक। 400 व्यक्तियों से अधिक के लिए प्रति 250 व्यक्तियों या उसके भाग पर 1 की दर से अतिरिक्त जौडें | प्रत्येक 200 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक। 200 व्यक्तियों से अधिक के लिए प्रति 150 व्यक्तियों या उसके भाग पर 1 की दर से अतिरिक्त जौडें | 1—15 व्यक्तियों के लिए एक। 16—35 व्यक्तियों के लिए लिए दो। | 1—12 व्यक्तियों के लिए एक। 13—25 व्यक्तियों के लिए दो। |
| 4. | क्लीनर सिंक | प्रत्येक मंजिल पर कम से कम एक। | | | |
| 5. | पेयजल फाउंटेन | प्रत्येक 100 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक (1) | | | |

**नोट** : पुरूष—महिला गणना के लिए, 1:1 का अनुपात माना जाएगा।

**तालिका—9.12 :**
**सभा—भवन की सफाई संबंधी आवश्यकता**
**(आर्ट गैलरी, पुस्तकालय और संग्रहालय)**

| | | सार्वजनिक के लिए | | कर्मचारियों के लिए | |
|---|---|---|---|---|---|
| क्र. सं. | सैनिटरी यूनिट | पुरूष | महिलाएं | पुरूष | महिलाएं |
| 1. | शौचालय | प्रत्येक 200 से | प्रत्येक 100 से | 15 व्यक्तियों के | 1—12 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 400 व्यक्तियों तक के लिए एक। 200 से ऊपर व्यक्तियों के लिए प्रति 250 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक की दर से अतिरिक्त जौडें | 200 व्यक्तियों तक के लिए एक। 200 व्यक्तियों से ऊपर प्रति 150 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक की दर से अतिरिक्त जौडें | लिए एक। 16—35 व्यक्तियों के लिए दो। | व्यक्तियों के लिए एक 13—25 व्यक्तियों के लिए दो |
| 2. | प्रक्षासन (ऐब्लूशन) टैप | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक |
| 3. | मूत्रालय | 50 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | — | 6 व्यक्तियों तक कुछ नहीं 7—20 व्यक्तियों के लिए एक 21—45 व्यक्तियों के लिए दो | — |
| 4. | वाश बेसिन | प्रत्येक 200 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक। 400 व्यक्तियों से ऊपर, प्रत्येक 250 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक की दर से अतिरिक्त | प्रत्येक 200 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक। 200 व्यक्तियों से ऊपर, प्रति 150 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक की दर से अतिरिक्त | 1—15 व्यक्तियों के लिए एक 16—35 व्यक्तियों के लिए दो | 1—12 व्यक्तियों के लिए एक 13—25 व्यक्तियों के लिए दो |
| 5. | क्लीनर—सिंक | प्रत्येक तल पर कम से कम एक | | | |

**तालिका—9.13 :**
**रेस्तरां की सफाई संबंधी आवश्यकता**

| | | सार्वजनिक | | कर्मचारियों के लिए | |
|---|---|---|---|---|---|
| क्र.सं. | सैनिटरी यूनिट | पुरूष | महिलाएं | पुरूष | महिलाएं |
| | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | शौचालय (डब्ल्यू.सी.) | 50 से 200 सीटों तक के लिए एक। 200 सीटों से ऊपर प्रत्येक 100 सीटो या उसके भाग के लिए एक की दर से अतिरिक्त जौडें | 50 से 200 सीटों के लिए दो शौचालय। इसके बाद, प्रत्येक 100 के लिए 1 अतिरिक्त शौचालय। | 15 व्यक्तियों के लिए एक। 16—35 व्यक्तियों के लिए दो। 36—65 व्यक्तियों के लिए तीन। 66—100 व्यक्तियों के लिए चार। | 1—12 व्यक्तियों के लिए एक। 13—25 व्यक्तियों के लिए दो। 26—40 व्यक्तियों के लिए तीन। 41—57 व्यक्तियों के लिए चार। 58—77 व्यक्तियों के लिए पांच। 78—100 व्यक्तियों के लिए छह। |
| 2. | ऐब्लूशन टैप | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक |
| 3. | मूत्रालय | 50व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | — | 6 व्यक्तियों तक कुछ नहीं 7—20 व्यक्तियों के लिए एक। 21—45 व्यक्तियों के लिए दो। 46—70 व्यक्तियों के लिए तीन। 71—100 व्यक्तियों के लिए चार। | — |
| 4. | वाश बेसिन | प्रत्येक शौचालय के लिए एक | | | |
| 5. | रसोई सिंक और डिश वाशर | प्रत्येक रसोई में एक | | | |
| 6. | सर्विस सिंक् | रेस्तरां में एक | | | |

**तालिका–9.14 :**
**कारखानों की सफाई संबंधी आवश्यकता**

| क्र.सं. | सैनिटरी यूनिट | पुरूष कर्मचारियों के लिए | महिला कमर्चारियों के लिए |
|---|---|---|---|
| 1. | शौचालय | 1–15 व्यक्तियों के लिए एक।<br>16–35 व्यक्तियों के लिए दो।<br>36–65 व्यक्तियों के लिए तीन।<br>66–100 व्यक्तियों के लिए चार।<br>101–200 व्यक्तियों के लिए 3 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त।<br>200 व्यक्तियों से ऊपर 2.5 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त। | 1–12 व्यक्तियों के लिए एक।<br>13–25 व्यक्तियों के लिए दो।<br>26–40 व्यक्तियों के लिए तीन।<br>41–57 व्यक्तियों के लिए चार।<br>58–77 व्यक्तियों के लिए पांच।<br>78–100 व्यक्तियों के लिए छह।<br>101–200 व्यक्तियों के लिए 5 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त।<br>200 व्यक्तियों से ऊपर 4 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त। |
| 2. | ऐब्लूशन टैप | प्रत्येक शौचालय में एक | प्रत्येक शौचालय में एक |
| 3. | मूत्रालय | 6 व्यक्तियों तक कुछ भी नहीं।<br>7–20 व्यक्तियों के लिए एक।<br>21–45 व्यक्तियों के लिए दो।<br>46–70 व्यक्तियों के लिए तीन।<br>71–100 व्यक्तियों के लिए चार।<br>101–200 व्यक्तियों के लिए 3 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त।<br>200 व्यक्तियों से ऊपर 2.5 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त। | – |
| 4. | जल निकास की व्यवस्था सहित धुलाई नल | प्रत्येक 25 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5. | पेय जल फाउंटेन | प्रत्येक मंजिल पर कम से कम 1 सहित प्रत्येक 100 व्यक्तियों के लिए | |
| 6. | स्नानघर, जिसमें शावर हो | विशेष व्यापार या व्यवसाय के लिए, जैसा अपेक्षित हो | |

नोट : गंदे तथा खतरनाक किस्म के बहुत सारे व्यवसायों के लिए, अधिक व्यापक व्यवस्था की आवश्यकता है।

**तालिका—9.15 :**

**बड़े स्टेशनों और हवाई अड्डों की सफाई की आवश्यकता**

| क्र. सं. | स्थान | पुरूषों के लिए शौचालय | महिला कमर्चारियों के लिए शौचालय | सिर्फ पुरूषों के लिए मूत्रालय |
|---|---|---|---|---|
| 1. | जंक्शन स्टेशनों, मध्यवर्ती स्टेशनों और सब—स्टेशन | पहले 1000 व्यक्तियों के लिए तीन और इसके बाद प्रत्येक 1000 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक। | पहले 1000 व्यक्तियों के लिए चार और इसके बाद प्रत्येक 1000 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक। | पहले 1000 व्यक्तियों के लिए चार और इसके बाद प्रत्येक 1000 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक। |
| 2. | टर्मिनल स्टेशन और बस टर्मिनल | पहले 1000 व्यक्तियों के लिए चार और इसके बाद प्रत्येक 1000 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक। | प्रत्येक 1000 व्यक्तियों के लिए पांच और इसके बाद प्रत्येक 200 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक। | प्रथम 1000 व्यक्तियों के लिए छह और इसके बाद प्रत्येक 1000 व्यक्तियों या उसके भाग के लिए एक। |
| 3. | घरेलू हवाई अड्डे न्यूनतम | 2* | 4* | 2* |
| | 200 व्यक्तियों के लिए | 5 | 8 | 6 |
| | 400 व्यक्तियों के लिए | 9 | 15 | 12 |
| | 600 व्यक्तियों के लिए | 12 | 20 | 16 |
| | 800 व्यक्तियों के लिए | 16 | 26 | 20 |
| | 1000 व्यक्तियों के लिए | 18 | 29 | 22 |
| 4. | अन्तर्राष्ट्रीय हवाई अड्डे | | | |
| | 200 व्यक्तियों के | 6 | 10 | 8 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | लिए<br>600 व्यक्तियों के लिए | 12 | 20 | 16 |
| | 1000 व्यक्तियों के लिए | 18 | 29 | 22 |

**नोट** : शावर स्टाल्स सहित वाश बेसिन, स्नानघर के लिए प्रावधान भारतीय राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के खण्ड IX, धारा–2 निकास और सफाई तथा समय–समय पर होने वाले संसोधनों के अनुसार होंगे।

*प्रत्येक शौचालय में कम से कम एक भारतीय द्वारा प्रयोग किए जाने वाले किस्म की शौचालय की व्यवस्था करनी पड़ेगी। किसी क्षेत्र में पचास प्रतिशत पुरुष और 50 प्रतिशत महिलाएं माने ।

**9.4.5. जल–आपूर्ति व्यवस्था (सामान्य दिशा–निर्देश)**

(क) संपत्ति में विभिन्न तलों पर जल आपूर्ति की पर्याप्त पम्पिंग व्यवस्थाओं के साथ पेय जल और न पीने योग्य जल के संग्रहण हेतु दो भूमिगत वाटर टैंक के लिए प्रावधान बनाए जाएंगे। पेय जल संग्रहण के लिए भूमिगत जल टैंक की क्षमता जल उपयोगिता विभाग, अर्थात्, दिल्ली जल बोर्ड के मानदंडों के अनुसार अनुमानित पेय जल आवश्यकता के 50 प्रतिशत होगी। 'ना पीने योग्य जल' के संग्रहण के लिए, भूमिगत जल टैंक संग्रहण क्षमता जल उपयोगिता विभाग, अर्थात् दिल्ली जल बोर्ड के मानदंडों के अनुसार और संपत्ति में उद्यान आवश्यकताओं को पूरा करने के अनुमानित 'न पीने योग्य जल' की मांग के 50 प्रतिशत होगी। यद्यपि, ले–आउट योजना की संस्वीकृति के अनुसार, प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय एक विशेष स्वीकृति देंगे, जिसमें बूस्टर पम्पिंग स्टेशंस के साथ पर्याप्त क्षमता वाले भूमिगत जलाशयों के निर्माण के लिए स्थान के प्रावधान होंगे।

(ख) नए निर्माण के लिए : नए भवन के निर्माण के लिए योजना की मंजूरी केवल तब दी जाती है, यदि प्रावधान दिल्ली जल बोर्ड विनियम के अनुवर्ती हो। पर्याप्त पम्पिंग व्यवस्थाओं के साथ न्यूनतम 150 लीटर/व्यक्ति (प्रति आवासीय इकाई 4.5 व्यक्ति) की क्षमता के साथ जल के संग्रहण हेतु भूमिगत टैंक के लिए प्रावधान बनाए जाने चाहिए। फिल्टर्ड वाटर कनेक्शंस की अनुमति केवल पेयजल के उपयोग और नहाने–धोने की आवश्यकताओं के लिए दी जाएगी। दिल्ली जल बोर्ड विनियम पानी की अधिक मात्रा के केवल एक कनेक्शन की अनुमति देता है, यदि किसी संपत्ति में आवासीय इकाई की संख्या 6 से अधिक है।

(ग) उपर्युक्त तालिका 9.1 में दी गई व्यवस्था को ग्रुप हाउसिंग सोसाइटीज में भी उपलब्ध करवाया जाएगा।

(घ) नए निर्माण के मामले में ड्यूल पाइपिंग सिस्टम/प्लाम्बिंग व्यवस्था को इस प्रकार तैयार किया जाए ताकि पेयजल (पीने योग्य पानी) का उपयोग पानी पीने, खाना बनाने, नहाने और अन्य पेयजल (पीटेबल) उद्देश्यों के लिए तथा न पीने योग्य पानी का (नॉन–पोटेबल) का उपयोग उद्यान उद्देश्यां एवं अन्य न पीने योग्य पानी उद्देश्यों के लिए किया जा सके।

(ङ) कंवेन्शनल 12.5 लीटर क्षमता वाली टंकी के बजाए डबल वैल्व कम क्षमता सिस्टर्न टंकी उपलब्ध करवायी जानी चाहिए।

(च) नए निर्माण के मामले में प्लम्बिंग व्यवस्था को इस प्रकार तैयार किया जाए ताकि पेयजल का उपयोग केवल पानी पीने, खाना बनाने और नहाने–धोने के लिए किया जाए तथा शेष उपयोगों के लिए ड्यूल पाइपिंग सिस्टम के साथ भूमिगत जल के लिए प्रावधान बनाए जा सकते हैं।

(छ) सामान्य 12.5 लीटर क्षमता वाली टंकी के स्थान पर कम क्षमता वाली सिस्टर्न (टंकी) उपलब्ध करवायी जानी चाहिए।

**टिप्पणी:–**

(क) रिहायशी आवासीय इकाइयों में जल मांग की गणना के लिए, अधिभोगिता पर 5 व्यक्ति/आवासीय इकाई के रूप में विचार किया जाता है और होटल, होस्टल, अस्पताल इत्यादि के मामले में अधिभोगिता पर बेड की संख्या के अनुसार विचार किया जाएगा।

(ख) जल मांग के मूल्यांकन के लिए (आई एस 1172 के खंड 1.2, जल आपूर्ति की मूल आवश्यकता संहिता, ड्रैनेज एवं सैनिटेशन का संदर्भ लिया जाएगा)।

(ग) सभी श्रेणियों में जल आपूर्ति स्कीम की मंजूरी के लिए जल की मांग की गणना निम्नानुसार की जाएगी :—

(i) जल आपूर्ति एवं जल—शोधन के लिए सी.पी.एच.ई.ई.ओ. मैन्युअल

(ii) जल आपूर्ति, ड्रैनेज और सैनिटेशन की मूल आवश्यकता की आई.एस. 1172 संहिता

(iii) संस्थान एवं वाणिज्यिक उद्यम के संबंध में पुनर्चक्रण की अनिवार्य शर्तों के साथ पानी की अधिक मात्रा में आपूर्ति की मंजूरी के लिए आधारिक संरचना निधि की उगाही पर दिनांक 20.06.2009 का दिल्ली जल बोर्ड संकल्प सं. 1816/दि.ज.बो.

(iv) रिहायशी भवनों/विकासो के मामले में समय—समय पर विभाग द्वारा निर्णीत मानदंड और जहां उपर्युक्त संदर्भित वहां मैन्युअल/संहिता/परिपत्र में प्रावधान उपलब्ध नही हैं।

# अध्याय – 10
# हरित भवनों के लिए प्रावधान

## 10.0 हरित भवन –संलग्नक – X देखें

विभिन्न प्लॉट आकारों के सभी भवनों द्वारा हरित मानदंडों का अनुपालन किया जाना चाहिए और इस अध्याय में उल्लिखित के अनुसार संस्वीकृति के लिए अनिवार्य आवश्यकताओं को सुनिश्चित किया जाना चाहिए।

ये किसी भी रेटिंग सिस्टम के लिए विशिष्ट नहीं है और न ही संपूर्ण भवन निष्पादन के सिंगल मैट्रिक संकेतक को उपलब्ध करवाने के लिए अभिप्रेत है। ये प्रावधान प्रैक्टिशनर्स को अनुमति देते हैं, ताकि वे किसी विकास या भवन सुविधा की सुस्थिरता के मूल सिद्धान्तों को सर्वांगीण एवं वस्तुनिष्ठ रूप से लागू करते हुए इसकी प्रकार्यात्मकता एवं अपेक्षित सुविधा स्तर पर विचार करने के साथ अपने इंजीनियरिंग विवके का आसानी से अभ्यास कर सकें।

## 10.1 प्रावधान एवं अनुप्रयोज्यता

हरित भवनों के लिए ये प्रावधान 105 वर्ग मीटर से अधिक आकार वाले सभी प्लॉटों पर लागू होते हैं। विभिन्न प्लॉट आकारों पर हरित भवन प्रावधानों को नीचे दी गई तालिका में दर्शाया गया है :–

तालिका 10.1 – विभिन्न प्लॉट आकारों (सभी उपयोग परिसरों) के लिए प्रावधान एवं अनुप्रयोज्यता

| प्लॉट आकार (वर्ग मीटर) की श्रेणी | उप–श्रेणी | प्रयोज्य प्लॉट क्षेत्रफल (वर्ग मी.) | हरित भवन के लिए प्रावधान (खंड 10.21 के अनुसार) |
|---|---|---|---|
| i | | 105 तक | शून्य |
| Ii | क | 105–500 | 1 (क), 2 (ख), 4 (क) |
| | ख | 500–1000 | 1 (क), 1 (ग), 2 (ख), 4 (क) |
| | ग | 1000–3000 | 1 (क), 1 (ग), 1 (घ), 2 (ख), 3 (घ), 4 (क) |
| Iii | क | 3000 से अधिक | 1 (क), 1 (ख), 1 (ग), 1 (घ), 2 (क), 2 (ख), 3 (क), 3 (ख), 4 (क), 4 (ख) |
| उपर्युक्त उल्लिखित प्रावधानों का अनुसरण अनुमोदित ले–आउट प्लान/कॉलोनी प्लान/विकसित क्षेत्र के भाग को बनाने वाले रिहायशी प्लॉट फॉर्मिंग भाग के मामले में किया जाना चाहिए। | | | |

**नोट :**

मुख्य योजना/क्षेत्रीय विकास योजना में प्रदत्त प्रावधानों के आधार पर तैयार की गई योजनाओं/परियोजनाओं के लिए स्वीकृति आवश्यक होगी, जैसा कि दर्शाया गया है:

ई.आई.ए./ई.सी.सी. (एम.ओ.ई.एफ के अनुसार), एन.बी.सी. (नवीनतम), ई.सी.बी.सी. 2007 या नवीनतम, बी ई.ई. स्टार रेटिंग/आई.जी.बी.सी. का एल.ई.ई.डी./टी.ई.आर.ई. प्रमाणन का जी.आर. आई.एच.ए.।

**ई.आई.ए.** – पर्यावरणीय प्रभाव मूल्यांकन अध्ययन रिपोर्ट,
**ई.सी.सी.** – पर्यावरणीय क्लीयरेंस प्रमाणपत्र,
**एम.ओ.ई.एफ.** – पर्यावरण एवं वन मंत्रालय,
**एन.बी.सी.** – राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता
**इ सी बी ई** – उर्जा संरक्षण भवन निर्माण संहिता
**बी.ई.ई.** – ऊर्जा प्रभावकता ब्यूरो,
**एल.ई.ई.डी.** – ऊर्जा एवं पर्यावरण डिजाइन में लीडरशिप,
**आई.जी.बी.सी.** – इंडियन ग्रीन बिल्डिंग काउंसिल,
**जी.आर.आई.एच.ए.** – एकीकृत आवास मूल्यांकन के लिए ग्रीन रेटिंग,
**टी.ई.आर.आई.** – ऊर्जा एवं संसाधन संस्थान।

उपर्युक्त के जारी प्रावधान लागू होंगे। यद्यपि यदि इसमें कोई संशोधन होता है, तो संशोधित प्रावधान स्वतः ही लागू हो जाएंगे।

**10.2 मंजूरी के लिए प्रावधान :**

(संलग्नक–X के अनुसार)

1. जल संरक्षण एवं प्रबंधन
   (क) वर्षा जल संचयन (पुनर्भरण द्वारा)
   (ख) निम्न जल खपत प्लाम्बिंग फिक्चर
   (ग) अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण एवं पुनः उपयोग
   (घ) हार्डस्केप की कमी
2. सौर ऊर्जा उपयोगिता
   (क) सोलर फोटोवोल्टेक पैनल की स्थापना (इंस्टालेशन)
   (ख) सोलर संबद्ध वाटर हीटिंग सिस्टम की स्थापना
3. ऊर्जा दक्षता
   (क) निम्न ऊर्जा खपत लाइटनिंग फिक्सचर (विद्युत उपकरण – बी.ई.ई. स्टार तथा ऊर्जा–क्षम उपकरण)
   (ख) एच.बी.ए.सी. सिस्टम में ऊर्जा दक्षता
4. अपशिष्ट प्रबंधन :
   (क) अपशिष्ट का पृथक्करण
   (ख) जैविक अपशिष्ट प्रबंधन

10.3 उस मामले में यदि संपत्ति का स्वामी एक या अधिक रेटिंग निकायों से हरित भवन (ग्रीन बिल्डिंग) रेटिंग प्राप्त करने की इच्छा रखता हो, तो वे उपर्युक्त रूप से किसी अन्य प्रावधान को यदि आवश्यक हो, और शामिल कर सकते हैं, प्रचलित दिल्ली मुख्य योजना के अनुसार अतिरिक्त इंसेटिव प्राप्त किया गया है।

## अध्याय –11

निशक्त जन, बुजुर्ग और बच्चों के लिए सर्वव्यापी डिजाइन (यूनिवर्सल डिजाइन) हेतु प्रावधान

11.0 **अनुप्रयोज्यता**

ये विनियम जनता द्वारा उपयोग में आने वाले सभी भवनों और सुविधाओं पर लागू होते हैं। जैसे शैक्षिक, संस्थागत, सभा, वाणिज्यिक, व्यवसायिक, व्यापारिक भवन और ग्रुप हाउसिंग इत्यादि। ये निजी निवास पर लागू नहीं होंगे।

(रिहायशी प्लॉटिड विकास)।

**11.1 चलने में(एम्बूलैंट) निशक्त जन के लिए निर्मित किए जाने वाले भवन**

उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, कॉन्फ्रेंस हाल, डांस हाल, युवा केन्द्र, खेल केन्द्र, स्पोर्ट पैविलियन, बोट क्लब हाउस, आइस रिंक्स, बोलिंग सेन्टर, स्विमिंग पूल, पुलिस स्टेशन, विधि न्यायालय, कोर्ट हाउस, स्पोर्ट स्टेडियम, थियेटर, कॉन्सर्ट हाल, सिनेमा, ऑडिटोरियम, छोटे कार्यालय (अधिकतम प्लिन्थ एंरिया 1400 वर्ग मीटर), स्नैक बार, कैफे और बैंक्विटिंग रूम (50 लोगों से अधिक की दावत क्षमता के लिए)।

**नोट :**

(क) स्पोर्ट स्टेडियम में नॉन ऐम्बूलेंट दर्शकों (छोटी व्हील चेयर) के लिए प्रावधान बनाए जाएं।

(ख) 10,000 दर्शकों तक 1 : 1000 की दर से और 10,000 दर्शकों से ऊपर 1:2000 की दर से।

(ग) थियेटर, कॉन्सर्ट हाल, सिनेमा और ऑडिटोरिया में, नॉन एम्बूलेंट दर्शकों (छोटी व्हील चेयर) के लिए 1000 दर्शकों तक 1/250 की दर से और 1000 से ऊपर दर्शकों के लिए 1/500 की दर से प्रावधान बनाए जाएंगे।

**11.2 नॉन एम्बूलेंट निशक्त जनों के लिए निर्मित किये जाने वाले भवन**

(अनुलग्नक VI–विकास मानदंड– दिल्ली मुख्य योजना–2021) में उल्लिखित के अनुसार निशक्त जनों के लिए स्कूल, शमशान और भवन, बोटेनिकल गार्डन, धार्मिक भवन, बुर्जुगों के लिए क्लब, ग्राम हॉल, डे–सेन्टर, कनिष्ठ प्रशिक्षण केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, बैंक, डिस्पेंसरियां, रेलवे स्टेशन, दुकानें, सुपर मार्केट और डिपार्टमेंटल स्टोर्स।

**नोट :** बड़ी व्हील चेयर संबंधी मानदंड निम्नलिखित भवन, पोस्ट ऑफिस, बैंक, डिस्पेंसरी, रेलवे स्टेशन, दुकानें, सुपर मार्केट और डिपार्टमेन्टल स्टोर्स के ग्राउंड फ्लोर पर लागू होंगे।

**11.3 नॉन–एम्बूलेंट निशक्त जन (छोटी व्हील चेयर का उपयोग करना) के लिए निर्मित किये जाने वाले भवन**

पर्यटन स्थलों में सार्वजनिक शौचालय, क्लब मोटल, व्यावसायिक एवं वैज्ञानिक संस्थान, संग्रहालय, आर्ट गैलरी, सार्वजनिक पुस्तकालय, लैबोराइट, विश्वविद्यालय, आगे की शिक्षा हेतु महाविद्यालय, अध्यापक प्रशिक्षण कॉलेज, तकनीकी कॉलेज, प्रदर्शनी हॉल, दन्त शल्य चिकित्सा, अस्पतालों का प्रशासनिक विभाग, सर्विस स्टेशन, कार–पार्किंग, बिल्डिंग एयरपोर्ट टर्मिनल, बस टर्मिनल, बैठकर करने वाले कार्यों (सेडन्टरी वर्क्स) के लिए निशक्त जनों को रोजगार प्रदान करने वाले कारखाने, बड़े कार्यालय (1400 वर्ग मीटर के प्लिन्थ एंरिया के साथ), कर कार्यालय, पासपोर्ट कार्यालय, पेंशन कार्यालय और श्रम कार्यालय, कैफे, बैंक्वेटिंग रूम और स्नैक–बार (100 से अधिक लोगों की दावत क्षमता के लिए)।

11.4 स्थल विकास

सड़कों के स्तर, अभिगम पथ (एक्सेस पाथ) और पार्किंग क्षेत्रों को सामग्री के विनिर्देशन के साथ योजना में वर्णित किया जाएगा।

11.4.1 अभिगम पथ (एक्सेस पाथ)/पैदल मार्ग (वॉक–वे) प्लॉट प्रवेश से अभिगम पथ और बिल्डिंग प्रवेश द्वार से तल पार्किंग की चौड़ाई सतह पर बिना सीढ़ियों के न्यूनतम 1.8 मीटर चौड़ी होनी चाहिए। ढलान, यदि कोई हो, की उतराई (ग्रेडिएन्ट) 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। तल सामग्री का चयन दृष्टिबाधित व्यक्तियों को आकर्षित करने और उनका मार्गदर्शन करने के लिए उचित रूप से किया जाना चाहिए (रंगीन तल सामग्री तक सीमित, जिसकी रंग और चमक आसपास की तल सामग्री से सुस्पष्ट रूप से अलग होती है अथवा ऐसी सामग्री जो दृष्टिबाधित व्यक्तियों का मार्गदर्शन करने के लिए अलग आवाज को उत्पन्न करती हो, जिसे बाद में ''मार्गदर्शन तक सामग्री'' के रूप में निर्दिष्ट किया जाता है। व्हील चेयर द्वारा संरचना पारगम्यता

के साथ फिनिशिंग की न फिसलने वाली सतह होनी चाहिए। फुटपाथ, जहां उपलब्ध हों, एक सामान्य स्तर के साथ मिले होने चाहिए।)

**11.4.2 पार्किंग**

निशक्त जनों के वाहनों की पार्किंग के लिए, निम्नलिखित प्रावधान किए जाएंगे :

(क) दो कार स्पेस के लिए सतह पार्किंग को बिल्डिंग प्रवेश द्वारा से 30 मीटर की अधिकतम यात्रा दूरी के साथ निशक्त जनों के लिए प्रवेश के निकट उपलब्ध करवाया जाएगा।

(ख) पार्किंग मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 3.6 मीटर होगी।

(ग) जानकारी से यह व्यक्त होता है कि व्हील चेयर के लिए आरक्षित स्पेस को सुस्पष्ट रूप से प्रदर्शित किया जाएगा।

(घ) मार्गदर्शन तल सामग्री उपलब्ध करवायी जाएगी अथवा, एक ऐसा डिवाइस, जो दृष्टिबाधित व्यक्तियों का श्रव्य संकेतों द्वारा मार्गदर्शन करता हो, या अन्य डिवाइस, जो समान उद्देश्य को पूरा करते हों, उपलब्ध करवाए जाएंगे।

**11.5 भवन आवश्यकताएं**

निशक्त जनों के लिए भवन की निर्दिष्ट सुविधाएं निम्नानुसार होंगी :

**11.5.1 कुर्सी स्तर (प्लिंथ लेवल) के लिए पहुंच**

प्रत्येक बिल्डिंग में कम से कम एक प्रवेश द्वार ऐसा होना चाहिए जो निशक्त जनों के लिए सुगम्य हो और जिन्हें उचित निर्देशक संकेतकों द्वारा चिन्हित किया गया हो। इस प्रवेश—द्वार को सीढ़ी प्रवेश के साथ—साथ रैम्प (चल सीढ़ी) के माध्यम से सुगम बनाया जाएगा।

(क) **रैम्पड पहुंच** : भवन में प्रवेश करने के लिए रैम्प को न फिसलने वाली (नॉन—स्लिप) सामग्री के साथ तैयार किया जाएगा। अधिकतम 1:12 के ग्रेडिएन्ट के साथ रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई 1.8 मीटर होगी। सिंगल स्ट्रेच में रैम्प की लंबाई 9.0 मीटर से अधिक नहीं होगी, जिसमें रैम्प के ऊपरी और निचले हिस्से के परे 300 एम एम के विस्तार के साथ दोनों तरफ 0.8 मीटर की हाई हैंड रैल होगी। सटी हुई दीवार से हैंड रैल की न्यूनतम दूरी 50 एम एम होनी चाहिए।

(ख) **सीढ़ी से पहुंच (स्टेप्ड अप्रोच)** : सीढ़ी से पहुंच के लिए, ट्रेड का आकार 30 एम एम से कम और 0.15 मीटर से अधिक नहीं होना चाहिए। सीढ़ी से पहुंच के दोनों ओर 0.8 मीटर हाई हैंड रैल का प्रावधान रैम्पड पहुंच के समान होगा।

(ग) **निकास/प्रवेश द्वार** : प्रवेश द्वार के न्यूनतम और पूरा खुलने का आकार 90 एम एम होगा और इसमें कोई सीढ़ी नहीं होनी चाहिए जो व्हील चेयर उपयोगकर्ता (यूजर) के मार्ग में बाधा उत्पन्न करती हो। दहलीज 12 एम एम से अधिक उठी हुई नहीं होनी चाहिए।

(घ) **प्रवेश लैंडिंग** : प्रवेश लैंडिंग 1.8 मी. x 2.0 मी. के न्यूनतम व्यास के साथ रैम्प की सन्निकट उपलब्ध करवायी जाएगी। प्रवेश लैंडिंग जो स्लोप के ऊपरी अंत से जुड़ती हो, उसे तल सामग्री के साथ उपलब्ध करवाया जाएगा, जिससे वह दृष्टिबाधित व्यक्तियों का ध्यान आकर्षित कर सके (रंगीन तल सामग्री तक सीमित, जिसकी रंग और चमक आसपास की तल सामग्री से सुस्पष्ट रूप से अलग होती है अथवा ऐसी सामग्री जो दृष्टिबाधित व्यक्तियों का मार्गदर्शन करने के लिए अलग आवाज को उत्पन्न करती हो। व्हील चेयर द्वारा संरचना पारगम्यता के साथ फिनिशिंग की न फिसलने वाली (नॉन—स्लिप) सतह होनी चाहिए। फुटपाथ (कर्ब) जहां उपलब्ध हो, एक सामान स्तर के साथ मिले होने चाहिए।

**11.5.2 निशक्त जन के लिए प्रवेश/निकास से जुड़ता हुआ कोरिडोर**

निशक्त जन के लिए प्रवेश/निकास से जुड़ता हुआ कोरिडोर सीधे ही उस स्थान की ओर ले जाता है, जहां से निर्दिष्ट भवन के संपूर्ण उपयोग से संबंधित जानकारी को या तो किसी व्यक्ति द्वारा या संकेत चिह्नों द्वारा दृष्टिबाधित व्यक्तियों को निम्नलिखित रूप से उपलब्ध करवाया जा सकता है :

(क) 'मार्गदर्शन तल सामग्री' उपलब्ध करवायी जाए या ऐसा डिवाइन, जो दृष्टिबाधित व्यक्तियों का मार्गदर्शन करने के लिए आवाज उत्पन्न करता हो, उपलब्ध करवाया जाए।
(ख) न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मी. होगी।
(ग) यदि स्तर (लेवल) में कोई अंतर हो, तो 1 : 2 के अनुपात में ढलान स्लोप के साथ ढलान मार्ग की व्यवस्था की जाए।
(घ) रैम्प/स्लोब वे के लिए हैंडरेल की व्यवस्था की जाए।

**11.6 सीढ़ी–मार्ग (स्टेयर–वे)**

निशक्त जन के लिए प्रवेश/निकास के निकट वाले एक सीढ़ी मार्ग के लिए निम्नलिखित प्रावधान होंगे :
(क) न्यूनतम चौड़ाई 1.35 मीटर होनी चाहिए।
(ख) सीढ़ी की ऊंचाई 0.15 मीटर से और ट्रेड की चौड़ाई 300 एम एम से अधिक नहीं होगी। सीढ़ी में दुरारोह (वर्गाकार) नोजिग नहीं होनी चाहिए।
(ग) एक फ्लाइट में सीढ़ियों की अधिकतम संख्या 12 तक सीमित होगी।
(घ) सीढ़ियों के दोनों तरफ हैंडरेल की व्यवस्था की जाएगी और सीढ़ी के प्रत्येक फ्लाइट के ऊपर और नीचे की ओर उसे 0.3 मीटर से बढ़ाया जाएगा।

**11.7 लिफ्ट**

उप–विधि के अनुसार जहां भी लिफ्ट की आवश्यकता हो, वहां भारतीय मानक ब्यूरो के 13 व्यक्तियों की क्षमता वाली पैसेंजर लिफ्ट के लिए लिफ्ट के निम्नलिखित ढांचा आयाम के साथ व्हील चेयर अनुशंसित उपयोगकर्ता के लिए कम से कम एक लिफ्ट के प्रावधान बनाए जाएंगे।

तालिका सं. 10.1 – वांछनीय लिफ्ट आकार

| | |
|---|---|
| स्पष्ट आंतरिक चौड़ाई (क्लीयर इंटरनल विउथ) | 1.1 मी. |
| स्पष्ट आंतरिक गहराई (क्लीयर इंटरनल विउथ) | 2.0 मी. |
| प्रवेश–द्वारा चौड़ाई | 0.9 मी. |

(क) तल स्तर से ऊपर 1.0 मीटर पर 0.6 मीटर से लंबी हैंडरेल को कंट्रोल पैनल के समीप लगाया जाएगा।
(ख) लिफ्ट लॉबी 1.8 मी. X 1.8 मी. या अधिक के आंतरिक मापन के आकार की होगी।
(ग) दरवाजे के स्वतः रूप से खुलने का समय न्यूनतम 5 सैकेंड होना चाहिए और दरवाजा बंद होने की गति 0.25 मी./सैकेंड होनी चाहिए।
(घ) लिफ्ट के अंदर के इंटीरियर में एक डिवाइस की व्यवस्था होगी जो प्रत्येक तल के बारे में श्रव्य रूप से सूचित करता हो। लिफ्ट के अंदर रीच्ड संकेतक हो, कि लिफ्ट का प्रवेश/निकास द्वार या तो खुला है या बंद है।

**11.8 शौचालय**

निशक्त जन के उपयोग के लिए शौचालयों में एक विशेष वाटर क्लोजेट (डब्ल्यू.सी.) की व्यवस्था की जाएगी, जिसमें निशक्त जन के लिए प्रवेश द्वार के निकट वाश–बेसिन का आवश्यक प्रावधान हो।
(क) न्यूनतम आकार 1.5 मी. X 1.75 मी. होगा।

(ख) दरवाजे की न्यूनतम क्लीयर ओपनिंग 0.9 मीटर होगी और दरवाजा दोलायमान (स्विंग–आउट) होगा।

**11.8.1 बिना लिफ्ट वाली बिल्डिंग में शौचालयों (डब्ल्यू.सी.) का प्रावधान**

ऐम्बूलेंट निशक्त जनों के लिए तैयार किए गए भवनों के लिए सभी तलों पर विशेष शौचालय (डब्ल्यू.सी.) का प्रावधान किया जाएगा। नॉन–ऐम्बूलेंट निशक्त जनों के लिए तैयार किए गए भवनों के लिए, भू–तल पर विशेष शौचालयों (डब्ल्यू.सी.) की व्यवस्था की जाएगी। शौचालय (डब्ल्यू.सी.) का आकार निशक्त जन द्वारा उपयोग की जाने वाली व्हील चेयर के प्रकार पर निर्भर करेगा।

**11.8.2 लिफ्ट वाली बिल्डिंग में डब्ल्यू.सी. का प्रावधान**

सभी तलों पर विशेष शौचालयों का प्रावधान किया जाएगा। शौचालय का आकार निशक्त जन की श्रेणी पर निर्भर करेगा, जिनके लिए व्यवस्था की गई हो।

**11.8.3 शौचालय विवरण : एम्बूलेंट निशक्त जन के लिए निर्मित शौचालय के लिए**

(क) शौचालय (डब्ल्यू.सी.) का न्यूनतम आकार 1.075 X 1.65 मी. होगा, जिसकी 0.9 मी. के प्रवेश द्वार से 1.45 मी. की न्यूनतम गहराई होगी।

(ख) हैंडरेल के मध्य स्पष्ट चौड़ाई के साथ शौचालय (डब्ल्यू.सी.) के साइड क्लोजर पर लंबी हैंडरेल 0.9 मीटर होगी और तल स्तर से हैंडरेल की ऊंचाई 0.8 मी. होगी।

(ग) पूरी तरह से दरवाजा खुलने का न्यूनतम आकार 0.78 मीटर होगा।

**11.8.4 छोटी व्हील चेयर का प्रयोग कर रहे नॉन–ऐम्बूलेंट निशक्त जन के लिए निर्मित किए गए शौचालयों के लिए**

शौचालयों (डब्ल्यू.सी.) का न्यूनतम आकार प्रवेश द्वार से 1.5 मी. की न्यूनतम गहराई के साथ 1.35 X 1.5 मी. होगा। शौचालय के साइड क्लोजर पर 0.9 मी. लंबी हैंडरेल की व्यवस्था की जाएगी। व्हील चेयर के लिए मूवमेंट स्पेस की व्यवस्था करने हेतु, डब्ल्यू.सी. सीट को विपरीत सन्निकट दीवार की एक ओर फिक्स किया जाएगा। सन्निकट दीवार से शौचालय की सेंटरलाइन अन्य दीवार से 440 एम एम और न्यूनतम 0.95 मी. होगी। दरवाजे के पूरा खुलने का न्यूनतम आकार 0. 78 मी. होगा।

**11.8.5 बड़ी व्हील चेयर का उपयोग करने वाले नॉन ऐम्बूलेंट निशक्त जन के लिए निर्मित किए गए शौचालय :**

शौचालयों का न्यूनतम आकार प्रवेश द्वार के लिए 1.75 मी. की न्यूनतम गहराई के साथ 1.5 X 1. 75 मी. होगा। शौचालय के निकट वाली साइड दीवार पर 0.9 मी. लंबी हैंडरेल की व्यवस्था की जाएगी। व्हील चेयर के लिए मूवमेंट स्पेस की व्यवस्था करने हेतु, डब्ल्यू.सी. सीट को दूसरी तरफ की दीवार के एक ओर की तरफ फिक्स किया जाएगा। सन्निकट दीवार से शौचालय की सेंटरलाइन अन्य दीवार से 0.4 मी. और न्यूनतम 1.1 मी. होगी। दरवाजे के पूरा खुलने का न्यूनतम आकार 0.86 मी. होगा।

**11.9 बच्चों के लिए डिजाइनिंग**

ऐसे भवनों में, जो प्रमुख रूप से बच्चों के उपयोग के लिए हो, वहां हैंडरेल की और अन्य फिटिंग्स एवं फिक्चर्स, इत्यादि की ऊंचाई को उचित रूप से कम किया जाना आवश्यक होगा।

**नोट** : मार्गदर्शन/चेतावनी फ्लोर मैटिरियलः तल सामग्री, जो रंग के परिवर्तन या सामग्री प्रकार और आसपास की शेष तल सामग्री में आसानी से अंतर के साथ दृष्टिबाधित व्यक्तियों का मार्गदर्शन करती हो या उन्हें चेतावनी देती हो। अलग प्रकार के साथ यह मैटिरियल संवेदनशील चेतावनी सहित श्रव्य संकेत प्रदान करता है, जब कोई व्यक्ति अपनी वॉकिंग स्टिक के साथ इस सतह पर चलता हो। मार्गदर्शन/चेतावनी फ्लोर मैटिरियल का उपयोग दिशागत प्रभाव प्रदान

करता है और जटिल स्थानों पर व्यक्ति को चेतावनी देता है। इसकी निम्नलिखित क्षेत्रों में व्यवस्था की जानी चाहिए :

(क) बिल्डिंग और पार्किंग क्षेत्र के लिए एक्सेस पथ

(ख) सूचना पट्ट, स्वागत–कक्ष (रिसेप्शन), लिफ्ट, सीढ़ियों और शौचालयों के लिए लैंडिंग लॉबी।

(ग) पैदल पथ (वॉक–वे) के आरंभ/अंत के तुरंत बाद, जहां व्हीकुलर ट्रैफिक हो।

(घ) उस स्थान पर, जहां स्तर में अचानक परिवर्तन आता हो अथवा किसी रैम्प के आरंभ/अंत पर।

(ङ) प्रवेश/निकास तथा लैंडिंग के एकदम सामने।

**11.10 पेयजल**

निशक्त जनों के लिए उनके प्रयोजनार्थ बनाए गए विशेष शौचालयों के निकट पेयजल का समुचित प्रावधान किया जाना चाहिए।

**11.11 आश्रय (रीफ्यूज)**

बिल्डिंग के भीतर सुरक्षित स्थान के लिए निशक्त जनों की मूवमेंट हेतु सीढ़ियों और या लिफ्ट के माध्यम से किसी बिल्डिंग से तुरन्त निकास करने का एक विकल्प। यदि संभव हो, तो वे उस स्थान पर, अग्नि को नियंत्रित करने तक तथा आग बुझाने तक अथवा अग्निशमन द्वारा बचाव होने की स्थिति तक रह सकते हैं।

(क) आश्रय क्षेत्र का प्रावधान होना उपयोगी होता है, अधिकतर प्रत्येक तल पर अग्नि संरक्षित स्टेयर लैंडिंग पर, जहां एक या दो व्हीलचेयर्स को सुरक्षित रूप से होल्ड किया जा सकता है।

(ख) 0.9 मी. की क्लीयर ओपनिंग के साथ और धारा 4.6 का अनुपालन करते हुए हैंड डोरवे, तथा

(ग) तल स्तर से 0.9 मी. और 1.2 मी. के मध्य स्थापित अलार्म स्विच।

**11.12 संकेत–चिह्न (सिग्नेज)**

(क) निशक्त जनों के लिए किसी बिल्डिंग के भीतर विशेष सुविधाओं की उपयुक्त पहचान का उचित संकेतों के साथ दर्शाया जाना चाहिए।

(ख) संकेत चिह्नों को तैयार किया जाना और लगाया जाना चाहिए ताकि उचित अक्षर आकार (20 एम एम उच्च से कम नहीं) का उपयोग करते हुए उन्हें आसानी से पढ़ा जा सके।

(ग) दृष्टिबाधित व्यक्तियों के लिए दीवार की उपयुक्त ऊंचाई पर क्षेत्र में सूचना पट्ट को लगाया जाना चाहिए और उनका इस सूचना पट्ट तक सरलता से पहुंचना संभव होना चाहिए।

(घ) सुरक्षित चलना सुनिश्चित करने के लिए, कोई बाहर की ओर उभरा हुआ संकेत नहीं होना चाहिए, जो चलने में व्यवधान उत्पन्न करता हो।

(ङ) व्यस्त सार्वजनिक क्षेत्रों में सार्वजनिक सूचना प्रणाली की भी व्यवस्था की जानी चाहिए।

(च) संकेत/जानकारी विभेद रंग में और उचित रूप से प्रदर्शित एवं प्रकाशित किए जाने चाहिए क्योंकि सीमित दृष्टि वाले व्यक्ति प्राथमिक रंगों के मध्य अंतर करने में समर्थ हो सकते हैं।

(छ) व्हील चेयर के लिए अंतर्राष्ट्रीय संकेत चिह्न को लिफ्ट, शौचालय, सीढ़ियों, पार्किंग क्षेत्रों इत्यादि में लगाया जाए, जिसकी व्यवस्था निशक्त जनों के लिए की गई है।

# अध्याय—12

## "स्वच्छ दिल्ली"—

## सार्वजनिक वॉशरूम परिसरों के लिए प्रावधान

12.1 यह सुनिश्चित करने के लिए कि शहर के विभिन्न भागों में सार्वजनिक शौचालय/वॉशरूम बने हुए हों, प्लॉट मालिक जिनके पास 3000 वर्ग मी. अथवा अधिक का क्षेत्रफल है, वे अनिवार्य रूप से अपने प्लॉटों में सार्वजनिक वॉशरूम परिसरों का निर्माण करेंगे। ये अनिवार्य सैनिटरी आवश्यकताओं के अतिरिक्त हैं।

12.2 सभी परिसरों (सार्वजनिक शौचालय/वॉशरूम, ए.टी.एम., गार्ड रूम) को प्लॉट के अंदर मुख्य रूप से सैटबैक क्षेत्र में ही बनाया जाना चाहिए बशर्ते उनसे अग्निशमन मार्ग में कोई बाधा न पहुंचे।

12.3 सभी परिसर, तल से छत तक 2.8 कि.मी. की ऊंचाई एवं वाटर टैंकों जिन्हें पैरापेट वॉल/जाली जिसकी अधिकतम ऊंचाई 1 मीटर से अधिक न हो, से ढका गया हो, के साथ एक मंजिला भवन में होने चाहिए।

12.4 सभी परिसरों में पर्याप्त विद्युत, जल निकासी, पानी एवं सीवरेज सुविधाएं जो प्रचलित आधारिक संरचना सहित हो के साथ पुरूषों एवं महिलाओं के लिए अलग—अलग रूप से कम से कम एक वॉश बेसिन, 2 मूत्रालय और 1 डब्ल्यू.सी. होनी चाहिए।

12.5 ऐसे परिसरों में, आम जनता के उपयोग के लिए ए.टी.एम. (ऑटोमेटिड टैलर मशीन) कक्ष (गार्ड रूम के साथ) जिसका तल क्षेत्रफल 9 वर्ग मीटर से अधिक न हो, को भी शामिल किया जाए।

12.6 सार्वजनिक शौचालय एवं ए.टी.एम. दोनों ही प्लॉट के बाहर से आने वाले अर्थात् रोड से सीधे आने वाले लोगों की पहुंच के लिए प्रत्यक्ष रूप से सुगम होने चाहिए जिससे कि आम जनता को इसका उपयोग अनुमेय हो।

12.7 ऐसे परिसर, एफ.ए.आर. एवं ग्राउंड कवरेज से मुक्त होंगे और ये मालिक/वास्तुकार द्वारा अनुमोदन के लिए तैयार की गई पूरी योजनाओं के हिस्से के रूप में होंगे। परिसर योजना, दिल्ली नगर कला आयोग द्वारा अपनाई योजना के अनुसार होगी ।

12.8 ऐसे परिसरों में बाहरी संकेत चिह्न, विज्ञापनों और सार्वजनिक कला के लिए जगह का प्रावधान संबंधित एजेंसियों/स्थानीय प्राधिकारियों की अनुमति से होगा।

12.9 परिसरों का निर्माण एवं रखरखाव प्लॉट के मालिक द्वारा अथवा निर्माण प्लॉट के मालिक द्वारा और रखरखाव एक सेवाप्रदाता द्वारा अथवा निर्माण एवं रखरखाव दोनों ही एक सेवाप्रदाता द्वारा किया जाना चाहिए।

12.10 ऐसे परिसरों में उक्त विर्निष्ट उपयोगों से अलग किसी अन्य प्रयोग की अनुमति नहीं है।

12.11 मौजूदा परिसर/परिसरों में ऐसे परिसरों में संवर्धन करने के लिए, अग्निशमन विभाग और संबंधित स्थानीय प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित ले आउट नक्शे में इसके समावेश की अनुमति की आवश्यकता होगी। ऐसे मामलों में, दिल्ली नगर कला आयोग का अनुमोदन आवश्यक नहीं है।

# अध्याय 13
## लोक कला हेतु प्रावधान

13.1 ऐसे सभी प्रकार के भवन/भवनों जिनमें दिल्ली नगर कला आयोग के अनुमोदन की आवश्यकता हो, में कला संबंधी कार्य की व्यवस्था की जानी चाहिए।

13.2 लोक कला में आउटडोर मूर्तिकला, आउटडोर इन्स्टालेशन, भित्ति एवं भित्ति विचल और नक्काशी, लोक एवं जनजातीय कला, हस्त दस्तकारी और शिल्पकला इनडोर मूर्तिकला, वॉल पेन्टिंग्स, इनडोर इन्सटालेशन तथा पर्यावास से संबंधित अन्य कला रूप शामिल है।

13.3 लोक कला किसी भी सामग्री से बनी हो सकती है और इसका कोई भी रंग एवं रूप हो सकता है।

13.4 लोक कला की सीमा (लागत के मामले में), के.लो.नि.वि. की प्रचलित दरों के अनुसार संरचना की निर्माण लागत का कम से कम 1 प्रतिशत होना चाहिए।

13.5 लोक कला या तो प्लॅट की बाउंड्री के अन्दर अथवा भवन के अंदर स्थिति होनी चाहिए।

13.6 यदि प्लॉट की बाउंड्री के अंदर इसकी व्यवस्था की गई है तो लोक कला या इसके किसी भाग को सार्वजनिक क्षेत्रों/खुले स्थलों/सैटबैक क्षेत्रों में इस प्रकार स्थापित किया जाए कि इससे अग्निशमन वाहन की आवाजाही में कोई बाधा उपस्थित न हो।

13.7 यदि भवन में इसकी व्यवस्था की जाती है, तो लोक कला अथवा इसके किसी भी हिस्से को संभवनतः लॉबी क्षेत्रों, जहां से यह आम जनता को दिखाई दे, में उपलब्ध कराया जाए।

13.8 यदि भवन पर इसकी व्यवस्था की जाती है तो जन–कला को या तो लोककला अथवा इसके किसी भी हिस्से को संभवनतः लॉबी क्षेत्रों, जहां से यह आम जनता को दिखाई दे, में उपलब्ध करवाया जाए।

13.9 लोक कला का कोई भी हिस्सा यदि भवन में स्थापित है तो 2 मीटर ऊंचाई और यदि भवन के बाहर स्थापित किया है तो 5 मीटर की ऊंचाई से अधिक नहीं लेना चाहिए।

13.10 लोक कला कार्य को, दिल्ली नगर कला आयोग द्वारा जांच के लिए, भवन संस्वीकृत नक्शों में शामिल किया जाएगा।

13.11 दिल्ली नगर कला आयोग समय–समय पर लोक कला के संबंध में दिशा–निर्देश जारी कर सकता है और इसका पालन किया जाएगा।

**संदर्भ : संलग्नक XI**

| फार्म सं. | शीर्ष | हस्ताक्षरकर्ता |
|---|---|---|
| ए–1 | डिजाइन एवं विर्निदिष्टियों के अनुसार एक भवन में निर्माण करने, पुननिर्माण करने, निर्माण गिराने अथवा सामग्री के परिवर्तन करने के लिए आवेदन पत्र | स्वामी |
| ए–2 | पेशेवरों की नियुक्ति का प्रमाणपत्र (वास्तुकार/अभियंता*/संरचना अभियंता/पर्यवेक्षक) | (i) वास्तुकार अभियंता*<br>(ii) संरचना अभियंता<br>(iii) पर्यवेक्षक<br>(iv) मालिक |
| ए–3 | विशेष प्लॉट पर विकास हेतु बहु–अभिलक्षण के अनुरोध के लिए आवेदन पत्र | स्वामी |
| ए–4 | संरचनात्मक सुरक्षा का प्रमाण पत्र | (i) संरचना अभियंता |

| | | |
|---|---|---|
| | | (ii) स्वामी |
| ए–5 | हरित भवन विशेषताओं के समावेश के लिए प्रमाण पत्र | (i) वास्तुकार/अभियंता<br>(ii) स्वामी |
| ए–6 | पर्यवेक्षण, कोई अभद्र नहीं और मलबा हटाने के लिए प्रमाण पत्र | (i) स्वामी<br>(ii) पर्यवेक्षक |
| ए–7 | बेसमेंट के लिए क्षतिपूर्ति बंध | स्वामी |
| बी–1 | संस्वीकृति देना / मना करना | प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय |
| बी–2 | पुनर्वैधीकरण करना / मना करना | प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय |
| सी–1 | प्लिन्थ लेवल तक कार्य समापन की सूचना | वास्तुकार / अभियंता / पर्यवेक्षक |
| सी–2 | सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय द्वारा प्लिन्थ लेवल तक की निरीक्षण रिपोर्ट | प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय |
| डी–1 | भवन समापन की सूचना | 1. स्वामी<br>2. संरचना अभियंता<br>3. वास्तुकार/अभियंता<br>4. पर्यवेक्षक |
| डी–2 | जल निकासी कार्य के समापन के लिए प्रमाण पत्र | अभियंता/पर्यवेक्षक |
| डी–3 | समापन एवं अधिभोगिता प्रमाण पत्र | प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय |
| डी–4 | अधिभोगी प्रमाण पत्र के संबंध में अनुपालन का रद्द होना | प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय |
| डी–5 | नियमितीकरण प्रमाण पत्र | प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय |

## फार्म–ए–1

## (अध्याय 2, 2.0)

## डिजाइनर एवं विनिर्दिश्टियों के अनुसार एक भवन में निर्माण, पुननिर्माण, निर्माण गिराने अथवा सामग्री परिवर्तन के लिए आवेदन–पत्र

## (स्वामी द्वारा जम कराया जाए)

सेवा में,

.....

.....

नई दिल्ली

महोदय,

मैं/हम, यहां इसके द्वारा सूचना देता हूं/देते हैं कि मैं/ हम, दिल्ली भवन निर्माण उप–विधि के अनुसार भवन सं. ..... प्लाट सं. ..... ब्लॉक सं. ..... मकान सं. ..... योजना ..... स्थान ..... में निर्माण/पुननिर्माण/परिवर्तन करना चाहता हूं / चाहते हैं और मेरे द्वारा विधिवत् हस्ताक्षरित नक्शे और विनिर्दिष्टियां तथा अन्य विवरण / दस्तावेजों (जैसा लागू हो) की निम्नलिखित प्रति भी इसके साथ भेज रहा हूं और ..... ..... वास्तुकार / पैनल के अभियंता का नाम*) वास्तुकार का पंजीकरण सं/अभियंता* की एम्पैनलमैन्ट सं. ..... जिन्होंने नक्शे, डिजाइन आदि तैयार किए ।

1. मुख्य प्लान (अध्याय 2, 2.2)
2. लेआउट प्लान (अध्याय 2, 2.4)
3. भूदृश्य प्लान (अध्याय 2, 2.4.2)
4. स्थल नक्शा (अध्याय 2, 2.3)
5. भवन नक्शा (अध्याय 2, 2.6)
6. ऊंचे निर्माण के लिए भवन नक्शा (अध्याय 2, 2.8)
7. सर्विस प्लान (अध्याय 2, 2.9)
8. एलीवेशन (अध्याय 2, 2.6.3)
9. सामान्य विनिर्दिष्टियां (फार्म में संलग्न)
10. स्वामित्व अधिकार (अध्याय 2, 2.12)
11. आवेदन शुल्क के भुगतान के लिए रसीद की सांक्ष्यांकित प्रति ।
12. अन्य दस्तावेज, यदि अपेक्षित हों तो

निर्माण कार्य संस्वीकृत भवन प्लान के अनुसार होगा । ऐसे निर्माण कार्यों के संबंध में स्वामी / पर्यवेक्षण (निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण ) की तरफ से हुई भूल के लिए वे स्वयं जवाबदेह होंगे ।

**स्वामी / स्वामियों** के हस्ताक्षर .....

**स्वामी / स्वामियों** के नाम .....

**स्वामी / स्वामियों** के पता .....

दिनांक .....

**वास्तुकार/अभियंता* द्वारा विधिवत हस्ताक्षित डिजाइन एवं विनिर्दिश्टियां संलग्न है ।**

**प्रस्तावित भवन / भवनों के डिजाइन एवं विनिर्दिश्टियां**
**(अध्याय 2, पैरा 2.10)**

1. मैं/हम, एतद्द्वारा सूचित करता हूं / करते हैं कि भवन निर्माण उपविधि एवं विकास नियंत्रण विनियमों के अनुसार डिजाइन किया गया है ।
2. संबंधित तलों पर कवरेज का विवरण निम्न अनुसार है : —

| तल | मौजूदा (वर्ग मी.) | प्रस्तावित (वर्ग मी.) | कुल (वर्ग मी.) |
|---|---|---|---|
| 1. बेसमेंट तल | | | |
| 2. भूतल | | | |
| 3. मेजनीन तल | | | |
| 4. प्रथम तल | | | |
| 5. द्वितीय तल | | | |
| 6. तृतीय तल | | | |

3. निवासियों की संभावित संख्या जिन्हें आवास दिया जाना है । ..... शौचालयों, मूत्रालयों, रसोईघरों, स्नानघरों की संख्या, जिनकी व्यवस्था की जानी है : ..... .....
4. निर्माण कार्य में प्रयोग होने वाले पानी का साधन .....
5. सार्वजनिक सीवर से दूरी .....
6. दीवार / कॉलमों / नींव के निर्माण में प्रयोग होने वाली सामग्री .....
7. छत तल विनिर्दिष्टियां : .....

**वास्तुकार / अभियंता** के हस्ताक्षर .....
**वास्तुकार / अभियंता** का नाम .....
**वास्तुकार / अभियंता** का पता .....
दिनांक .....
**संरचना अभियंता** के हस्ताक्षर .....
**संरचना अभियंता** का नाम .....
**संरचना अभियंता** का पता .....
दिनांक .....
**द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित**
**स्वामी / स्वामियों** के हस्ताक्षर .....
**स्वामी / स्वामियों** के नाम .....
**स्वामी / स्वामियों** के पता .....

दिनांक .....

**फार्म–ए–2**

**पेशेवरों की नियुक्ति का प्रमाण पत्र**

**(वास्तुकार/अभियंता*/संरचना अभियंता/पर्यवेक्षक)**

**वास्तुकार/अभियंता***

**(वास्तुकार/अभियंता* द्वारा प्रस्तुत किया जाए)**

**(अध्याय 2, पैरा 2.12.6)**

एक सादे पेपर पर स्वयं साक्ष्यांकित प्रमाण पत्र एवं वचनबंध

मैं/हम.....सुपुत्र/पत्नी/पुत्री श्री/श्रीमती .....व्यवसाय वास्तुकार/अभियंता जिसका कार्यालय .....स्थित है, एतद् द्वारा निम्नानुसार सत्यनिष्ठा से यह प्रतिज्ञान और घोषणा करता हूं कि :

1. कि मैं व्यवसाय से एक अभियंता हूं और पंजीकरण सं.....के द्वारा वास्तुकला परिषद में पंजीकृत हूं। अथवा
   कि मैं, व्यवसाय से एक अभियंता हूं और प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय में एम्पेनलमैंट सं. .....द्वारा विधिवत पैनलबद्ध हूं।
2. कि मुझे स्वामी द्वारा संस्वीकृत भवन नक्शों के अनुसार प्लॉट सं. .....ब्लॉक सं. ..... .....स्थान .....स्थित भवन के वास्तुकलात्मक डिजाइन तैयार करने के लिए वास्तुकार/अभियंता के रूप में नियुक्त किया गया है।
3. कि यदि स्वामी किसी भी स्तर पर मेरी सेवाएं लेने से मना करता है, तो मैं भवन निर्माण के स्तर/वस्तुस्थिति को दर्शाते हुए फोटोग्राफ सहित 7 दिनों के अंदर प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय को सूचित करूंगा।
4. कि यदि मैं (वास्तुकार/अभियंता) परियोजना के साथ आगे कार्य जारी न रखने का निर्णय लेता हूं तो 7 दिनों के अंदर मैं स्वामी को प्रतिलिपि प्रेषित करते हुए प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय को इसकी सूचना दूंगा।

**वास्तुकार/अभियंता*** के हस्ताक्षर .....
**वास्तुकार/अभियंता** का नाम .....
**वास्तुकार/अभियंता** का पता .....
दिनांक .....

**द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित**
**स्वामी/स्वामियों** के हस्ताक्षर .....
**स्वामी/स्वामियों** के नाम .....
**स्वामी/स्वामियों** का पता .....
दिनांक .....

**(अध्याय 2, पैरा 2, 12.7)**

**संरचना अभियंता**

(संरचना अभियन्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाए)

एक सादे पेपर पर स्व–साक्ष्यांकित प्रमाणपत्र एवं वचनबंध

मैं/हम .....सुपुत्र, पत्नी, सुपुत्री श्री .....व्यवसाय संरचना अभियन्ता, कार्यालय ....., एतद् द्वारा निम्नानुसार सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषणा करता हूं/ करते हैं :

1. कि मैं व्यवसाय द्वारा एक संरचना अभियंता हूं और प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय में एमपैनलमैंट संख्या .....द्वारा विधिवत पैनल बद्ध हूं।

2. कि स्वामी द्वारा संस्वीकृत भवन नक्शों के अनुसार मुझे प्लॉट सं. .....ब्लॉक सं. ..... .....स्थान .....स्थित भवन के संरचनात्मक डिजाइन तैयार करने के लिए संरचना अभियन्ता के रूप में नियुक्ति किया गया है।
3. कि यदि स्वामी किसी भी चरण में कभी भी मेरी सेवाएं लेने से मना करता है, तो मैं सात दिनों के अंदर भवन निर्माण के स्तर/वस्तुस्थिति को दर्शाते हुए फोटोग्राफ सहित प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय को सूचना दूंगा।
4. कि यदि मैं (संरचना अभियंता) आगे परियोजना के साथ कार्य जारी नहीं रखने का निर्णय लेता हूं तो 7 दिनों के अंदर मैं स्वामी को प्रतिलिपि प्रेषित करते हुए प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय को इसकी सूचना दूंगा।

**संरचना अभियंता** के हस्ताक्षर .....
**संरचना अभियंता** का नाम .....
**संरचना अभियंता** का पता .....

दिनांक : .....

**द्वारा प्रति हस्ताक्षरित**

**स्वामी/स्वामियों** के हस्ताक्षर .....
**स्वामी/स्वामियों** का नाम .....
**स्वामी/स्वामियों** का पता .....

दिनांक .....

**(अध्याय 2, पैरा 2.12.8)**
**पर्यवेक्षक**
**(पर्यवेक्षक द्वारा प्रस्तुत किया जाए)**

**एक सादे पेपर पर स्व–साक्ष्यांकित प्रमाणपत्र एवं वचनबंध**

मैं/हम ....., सुपुत्र, पत्नी, सुपुत्री श्री ..... व्यवसाय पर्यवेक्षक, कार्यालय ..... ..... , एतद्द्वारा निम्नानुसार सत्यनिष्ठा से अभिज्ञान और घोषणा करते हैं :

1. कि, मैं, व्यवसाय द्वारा एक पर्यवेक्षक हूं और प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय में एमपैनलमैंट संख्या ..... द्वारा विधिवत् पैनलबद्ध हूं ।
2. कि, स्वामी द्वारा संस्वीकृत भवन नक्शों के अनुसार मुझे प्लॉट सं. ..... ब्लॉक सं. ..... ..... स्थान ..... स्थित भवन के निर्माण कार्य के पर्यवेक्षण हेतु एक पर्यवेक्षक के रूप में नियुक्त किया गया है ।
3. कि, यदि स्वामी किसी भी चरण में कभी भी मेरी सेवाएं लेने से मना करता है , तो मैं 7 दिनों के अंदर भवन र्मिाण के स्तर/वस्तुस्थिति को दर्शाते हुए फोटोग्राफ सहित प्राधिकरण /संबंधित स्थानीय निकाय को सूचना दूंगा ।
4. कि, यदि मैं (पर्यवेक्षक) परियोजना के साथ आगे कार्य जारी नहीं रखने का निर्णय लेता हूं तो 7 दिनों के अंदर मैं स्वामी को प्रतिलिपि प्रेषित करते हुए प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय को इसकी सूचना दूंगा ।

**पर्यवेक्षक** के हस्ताक्षर .....
**पर्यवेक्षक** का नाम .....
**पर्यवेक्षक** का पता .....

**दिनांक** .....

**द्वारा प्रति हस्ताक्षरित**
**स्वामी/स्वामियों** के हस्ताक्षर .....
**स्वामी/स्वामियों** का नाम .....
**स्वामी/स्वामियों** का पता .....

दिनांक .....

**फार्म –ए–3**

**(अध्याय 2, पैरा 2.16)**

**विशिष्ट प्लॉट पर विकास के लिए अन्य जानकारी (बल्क–कैरेक्टर इसटिक्स) के अनुरोध हेतु आवेदन पत्र**

**(योजना / डिजाइन सूचना प्राप्त करने के लिए स्वामी द्वारा प्रस्तुत किया जाए)**

क. प्लॉट का विवरण

1. अवस्थिति
2. सीमाएं
3. मापों (निवल प्लॉट क्षेत्रफल) सहित वर्ग मीटर में क्षेत्रफल
4. सडकों की चौड़ाई
5. धारण अधिकार की प्रकृति (फ्रीहोल्ड/लीज होल्ड)

ख. अपेक्षित जानकारी

1. मुख्य योजना के अंतर्गत भूमि उपयोग क्या है?
2. क्षेत्रीय विकास योजना के अंतर्गत भूमि उपयोग क्या है?
3. क्या ले आउट प्लान अनुमोदित है ? (कॉलोनी/लेआउट प्लान का नाम)
4. निम्नलिखित के लिए क्या अनुमत है :

i. भूमि उपयोग/उपयोग परसिर :.....
ii. फ्लोर स्पेस के प्रस्तावित उपयोग सहित प्रत्येक तल पर कवरेज : .....बेसमेंट क्षेत्रफल/ उपयोग : .....
iii. एफ.ए.आर. : .....
iv. ऊंचाई : .....
v. तलों की संख्या : .....
vi. एनवेलप नियंत्रण / सैटबैक : .....
vii. पार्किंग मानदंड (ई.सी.एस. की संख्या) .....
viii. आवासीय इकाइयों की संख्या : .....

संलग्नक :

1. स्वामित्व हक
2. लीज होल्ड (यदि हो तो), की प्रति अथवा पट्टाकर्ता से अनापत्ति प्रमाणपत्र
3. साइट/लोकेशन प्लान

**स्वामी/स्वामियों** के हस्ताक्षर .....
**स्वामी/स्वामियों** के नाम .....
**स्वामी/स्वामियों** का पता .....

**दिनांक** .....

## फार्म –ए–4
## (अध्याय 2, पैरा 2.12.3)
## संरचनात्मक सुरक्षा का प्रमाण पत्र

**(संरचनात्मक अभियंता और स्वामी द्वारा प्रस्तुत किया जाए)**

निम्नलिखित प्रमाण पत्र को प्लॉट सं. ..... पर भवन सं. ..... स्थान ..... ..... योजना ..... हेतु भवन अनुमति की संस्वीकृति प्राप्त करने के लिए नक्शों को जमा करते समय, भवन नक्शे, ड्रांइगों के साथ प्रस्तुत किया जाना है।

1. प्रमाणित किया जाता है कि प्राधिकरण / संबंधित स्थानीय निकाय को प्रस्तुत किए भवन नक्शों को सुरक्षा आवश्यकताओं के लिए डिजाइन किया जाएगा ।
2. यह भी प्रमाणित किया जाता है कि संरचनात्मक डिजाइन पर मिट्टी की स्थितियों (..... ..... द्वारा तैयार की गई, दिनांक ..... की मिट्टी की जांच रिपोर्ट सं. ..... के अनुसार) के आधार पर प्राकृतिक जोखिमों से सुरक्षा, सहित राष्ट्रीय भवन कोड के आधार पर ही विचार होगा और निर्माण किए जाने वाले भवन की संरचनात्मक ड्राइंगों में इसका विधिवत् समावेश किया जाएगा।

**संरचना अभियंता** के हस्ताक्षर .....
**संरचना अभियंता** का नाम .....
**संरचना अभियंता** का पता .....

**दिनांक** .....

**द्वारा प्रतिहस्ताक्षर**
**स्वामी / स्वामियों** के हस्ताक्षर .....
**स्वामी / स्वामियों** का नाम .....
**स्वामी / स्वामियों** का पता .....

**दिनांक** .....

## फार्म –ए–5
## (अध्याय 2, पैरा 2.12.2)
## हरित भवन विशेशताओं के समावेश हेतु प्रमाणपत्र
## (वास्तुकार/अभियंता द्वारा प्रस्तुत किया जाए)

स्थान पर स्थित प्लॉट सं. ..... ब्लॉक सं. ..... के संबंध में, मैं/हम प्रमाणित करते हैं कि अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किए गए भवन नक्शे, अध्याय 10 में दिए गए हरित भवन प्रावधानों के अनुसार संतोषजनक हैं, और इसमें दी गई जानकारी मेरे ज्ञान और विवेक के अनुसार तथ्यात्मक रूप से सही है ।

**वास्तुकार/ अभियंता** के हस्ताक्षर .....
**वास्तुकार/ अभियंता** का नाम .....
**वास्तुकार/अभियंता** का पता .....

**दिनांक** .....

**द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित**

**स्वामी/स्वामियों** के हस्ताक्षर .....
**स्वामी/स्वामियों** का नाम .....
**स्वामी/स्वामियों** का पता .....

**दिनांक** .....

## फार्म –ए–6
## (अध्याय 2, पैरा 2.11, 2.12.14)

पर्यवेक्षण, कोई भी हानिकारक सामग्री न होने और मलबा हटाने हेतु प्रमाण पत्र

(स्वामी / पर्यवेक्षक द्वारा प्रस्तुत किया जाए)

सेवा में,

.....

.....

नई दिल्ली

महोदय/महोदया,

1. प्रमाणित किया जाता है कि प्लॉट पर भवन सं. ..... में निर्माण / पुननिर्माण, निर्माण गिराने का कार्य अथवा सामग्री में परिवर्तन तथा जल निकासी / सेनेटरी कार्य मेरे पर्यवेक्षण में किया जाएगा / निष्पादित किया जाएगा और मैं /हम प्रमाणित करते हैं कि कार्य के लिए सामग्री (प्रकार एवं ग्रेड) तथा कार्य का कर्म–कौशल कार्य के साथ प्रस्तुत की गई विनिर्दिष्टियों के अनुसार होंगे, तथा इसे संस्वीकृत नक्शों में अनुमोदित संरचनात्मक डिजाइन के अनुसार पूरा किया जाएगा जिसमें जल निकासी, सेनेटरी, जल–आपूर्ति, विद्युत, अग्नि सुरक्षा जैसी सेवाएं शामिल हैं । निर्माण के दौरान कोई भी नॉन कंपाउंडिंग विचलन नहीं होगा ।
2. प्रमाणित किया जाता है कि निर्माण कार्य के दौरान मलबे को साप्ताहिक आधार पर हटा लिया जाएगा । यदि ऐसा नहीं किया जाता है तो ऐसे मामले में स्थानीय निकाय मलबे / कचरे को हटा सकती है तथा दण्ड सहित इसकी लागत को मुझसे / हमसे वसूल किया जाए ।
3. प्रमाणित किया जाता है कि मैं/हम न्यूनतम 8 फीट की स्क्रीन वॉल खडी करके मुख्य रोड के साथ निर्माण स्थल पर एक उचित स्क्रीन लगाएंगे जिसे रोड की तरफ से पैन्ट कर दिया जाएगा ताकि वह अशोभनीय न लगे। इसके अतिरिक्त, निर्माण कार्य के दौरान गिरने वाली सामग्री को सुरक्षित क्षेत्र में रखने के लिए, भवन के अग्रभाग पर एक जाल अथवा कुछ अन्य सुरक्षित सामग्री लगानी होगी ।
4. प्रमाणित किया जाता है कि रात्रि के दौरान अपराह्न 10 बजे से पूर्वाह्न 6 बजे तक शोर करने वाला कोई भी कार्य नहीं किया जाएगा ।

**वास्तुकार/अभियंता/परियोजना प्रबंधन/संरचना अभियंता/पर्यवेक्षक के**
**हस्ताक्षर** .....
**नाम** .....
**पता** .....
**दिनांक** .....
**द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित**
**स्वामी/स्वामियों** के हस्ताक्षर .....
**स्वामी/स्वामियों** का नाम .....
**स्वामी/स्वामियों** का पता .....

**दिनांक** .....

## फार्म—ए—7
## (अध्याय 2, पैरा 2.12.9)
## तहखाने के लिए क्षतिपूर्ति बंध
## (स्वामी द्वारा प्रस्तुत किया जाए)

(शपथ आयुक्त द्वारा विधिवत् साक्ष्यांकित किए गए 100/— रू. के नॉन ज्यूडिशियल ई—स्टाम्प पेपर पर प्रस्तुत किया जाए)

यह क्षतिपूर्ति बंध श्रीमती/श्री ..... सुपुत्री/सुपुत्र श्री..... निवासी ..... के द्वारा निष्पादित किया गया है, इसके आगे, इसे ..... दिल्ली / नई दिल्ली में प्लॉट संख्या ..... का स्वामी कहा जाएगा, प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकायों, उसके उत्त्राधिकारियों अथवा समनुदेशियों के पक्ष में,
एतद्द्वारा निम्नलिखित के साक्षी हैं : —

जबकि मालिक/मालिकों के तहखाने का नक्शा प्रस्तुत कर दिया है और जब कि मालिकों ने प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय को सूचित किया है कि यदि उक्त तहखाने के निर्माण के लिए मंजूरी दी जाती है तो मालिक उक्त तहखाने की नींव खोदते समय या तहखाने के निर्माण के दौरान या उसके बाद के किसी भी नुक्सान का प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय को हर्जाना देगा और,

जबकि, उक्त मालिक आगे नुकसान, प्रतिपूर्ति, या किसी अन्य रूप से प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय के विरूद्ध लगाए गए दावों का हर्जाना देने को सहमत हैं यदि प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय संलग्न संपत्तियों के व्यक्ति, मालिक या मालिकों से ऐसी धनराशि के भुगतान करने की अपेक्षा करता है । मालिक एतद्द्वारा सहमत हैं और दिल्ली विकास प्राधिकरण को धनराशि की पूरी मात्रा देने के लिए हर्जाना देने का वचन देते हैं जो कि प्राधिकरण / संबंधित स्थानीय निकाय यहां उपरकथित पूरी मात्रा अदा करने की अपेक्षा करें और मालिक/मालिकों को आगे वचन देते हैं और प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय को किसी भी ऐसी धनराशि के लिए हर्जाना देने के लिए सहमत है जो कि प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय क्षतिपूर्ति या नुकसान के रूप में या किसी अन्य धनराश्ज्ञि के भुगतान की अपेक्षा कर सकता है और आगे प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय को उस समस्त लागत और खर्चों का हर्जाना देने का वचन देते हैं जिसकी प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय को किसी भी विधि न्यायालय में किसी भी कार्यवाही को सुनिश्चित करने में आवश्यकता हो सकती है । मालिक वचन देते हैं कि प्लॉट की अनुमत बाउंड्री के बाहर कोई खुदाई नहीं करेंगे ।

सार्वजनिक सीवरों, जल निकासी के स्थान पर की गई खुदाई के दौरान या उसके कारण हुई किसी भी प्रकार की क्षति को मालिक/मालिकों के द्वारा ठीक किया जाएगा ।

इसलिए, उपर्युक्त विषय, कथित मालिकों द्वारा प्राधिकरण/ संबंधित स्थानीय निकाय को दिए गए वचन और क्षतिपूर्ति को ध्यान में रखते हुए एतद्द्वारा प्राधिकरण / संबंधित स्थानीय निकाय इस संबंध में कथित मालिक/मालिकों को मंजूरी देते हैं ।

इसकी गवाही में उपर्युक्त उल्लिखित मालिक/मालिकों को इस पर वर्ष के ..... महीने के ..... तारीख को कथित बंध पर अपना हस्तलेख और मोहर प्रस्तुत करते है।

**स्वामी/स्वामियों** के हस्ताक्षर .....
**स्वामी/स्वामियों** का नाम .....
**स्वामी/स्वामियों** का पता .....

**दिनांक** .....

**गवाह** के हस्ताक्षर ..... **गवाह** के हस्ताक्षर .....
**गवाह** का नाम ..... **गवाह** का नाम .....
**गवाह** का पता ..... **गवाह** का पता .....

**फार्म—बी—1**
**(अध्याय 2, पैरा 2.18.1, 2.19)**
**संस्वीकृति देना/मना करना**

**प्राधिकरण का नाम .....**
**फाइल सं. ..... दिनांक .....**

**सेवा में,**

.....
.....

**संस्वीकृति देना**

महोदय / महोदया,

**विशय : दिल्ली विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1957 की धारा 12 के अंतर्गत संस्वीकृति**

महोदय / महोदया,

..... स्थित प्लॉट सं. ..... पॉकेट सं. ..... ब्लॉक सं. ..... सैक्टर ..... से संबंधित आपके दिनांक ..... के आवेदन पत्र में उल्लिखित विकास करने के लिए, भवन निर्माण / पुननिर्माण / परिवर्धन / परिवर्तन करने के लिए स्वीकृति देने के लिए उक्त आवेदन पत्र के संदर्भ में मुझे यह कहना है कि दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक ..... को निम्मलिखित शर्तों के अनुसार तथा नक्शों में की गई शुद्धियों के अनुसार इसे स्वीकृत किया गया है : —

1. ये नक्शे ..... वर्ष के ..... महीने की ..... तारीख तक मान्य है ।
2. निर्माण कार्य को संस्वीकृत नक्शे के अनुसार पूरा किया जाएगा और बिना पूर्व संस्वीकृति के उपविधियों से कोई भी विचलन अनुमत नहीं होगा । उपविधियियों के विरूद्ध किए गए किसी भी विचलन के निर्माण कार्य को गिराया जा सकता है और पर्यवेक्षक वास्तुकार जिसे कार्य के लिए नियुक्त किया है, पर उसका लाइसेंस रद्द होने की जिम्मेदारी होगी ।
3. भवन निर्माण उपविधि का उल्लंघन असमाधेय होगा ।
4. यह प्लॉट स्वामी और नक्शा तैयार कर रहे वास्तुकार का कर्तव्य है कि वे यह सुनिश्चित करे कि संस्वीकृत नक्शे प्रचलित भवन निर्माण उपविधि के अनुसार हैं । यदि भवन उपविधि के किसी भी उल्लंघन पर ध्यान नहीं दिया गया तो दि.वि.प्रा. के पास यह अधिकार सुरक्षित है कि उल्लंघन की जानकारी मिलते ही वह नक्शों में संशोधन करे और इसके कारण दि.पि.प्रा. को किसी भी प्रकार के दावे के प्रति क्षतिपूर्ति की जाएगी ।
5. भवन उपविधि के अनुसार भवन के निर्माण की शुरूआत करने से पहले दि.वि.प्रा. को एक लिखित सूचना भेजी जानी चाहिए, ऐसी ही एक सूचना दि.वि.प्रा. को भवन के प्लिंथ एरिया स्तर तक पहुंचने पर भेजी जाएगी ।
6. पार्टी भवन का अधिभोग नहीं करेगी और न ही इसके अधिभोग करने की अनुमति देगी अथवा भवन और इसके किसी भी भाग पर तब तक ऐसा कोई भी कार्य करने की अनुमति नहीं देगी जब तक की उसे प्राधिकरण से अधिभोग प्रमाणपत्र नहीं मिल जाता है ।

7. दिल्ली विकास प्राधिकरण को क्षतिपूर्ति की जाएगी और न्यायालयों में अन्य प्राधिकरणों के समक्ष सारी कार्यवाही में उसे नुकसान नहीं होगा और उसे उस सारे व्यय/क्षति/दावों से मुक्त रखा जाएगा जो दि.वि.प्रा. को व्यय करना पड़ सकता है या इन भवन नक्शों को स्वीकृति प्रदान करने के परिणाम अथवा परिणाम स्वरूप अदा करना पड़ सकता है ।
8. दरवाजे और खिडकी के पल्ले इस प्रकार लगाने होंगे कि जब वे खुले तो वे किसी गली की तरफ न खुलें ।
9. पार्टी परियोजना के अनुमोदित मानदंडों के अनुसार ही घर को प्रत्येक तल की आवासीय इकाइयों में परिवर्तित करेगी और इन परिसरों का उपयोग केवल रिहायशी उद्देश्य के लिए किया जाएगा ।
10. भवन का निर्माण, भारतीय विद्युत नियमों में विनिर्दिष्ट और दिल्ली विद्युत बोर्ड की आवश्यकताओं के अनुसार स्थल की किसी भी तरफ बिछी हुई वोल्टेज लाइनों से न्यूनतम आवश्यक दूरी रखते हुए किया जाएगा ।
11. सैटबैक नियम के प्रवर्तन के परिणामस्वरूप खुली छोडी गई भूमि सार्वजनिक सड़क का हिस्सा होगी ।
12. बाहरी दीवारों की चौड़ाई कम से कम 0.23 मीटर (9'') होगी ।
13. आबंटित किए गए प्लॉट की मापों में किसी भी प्रकार की असंगतता से बचने के लिए आपको सुझाव दिया जाता है कि कार्य प्रारंभ करने से पूर्व परियोजना के निदेशक (योजना) के कार्यालय से स्थल को पुनः चिन्हित करा लें, यथा, खण्ड 7.2.1 बी.बी.एल. 83 के अनुसार अनुलग्नक ''बी''।
14. मूलभूत स्तरों को निर्माण कार्य के स्थल से संबंधित अधिकारी से सुनिश्चित करा लें ।
15. स्वामी निम्नलिखित जानकारी को न्यूनतम 3 फीट X 4 फीट के आकार के बोर्डों में प्रदर्शित करेगा ।

**i. प्लॉट संख्या एवं अवस्थिति**

**ii. पट्टाधारक / स्वामी का नाम**

**iii. पट्टा विलेख के अनुसार संपत्ति का उपयोग**

**iv. संख्या सहित भवन नक्शे की संस्वीकृति की तारीख**

**v. संस्वीकृति के वैध रहने तक की तारीख**

**vi. विभिन्न संस्वीकृत तलों और क्षेत्रों का उपयोग**

**vii. वास्तुकार का नाम और उनका पता**

**viii. ठेकेदार का नाम और उनका पता**

16. निर्माण स्थल पर डिस्पले बोर्ड की व्यवस्था एक अनिवार्य आवश्यकता है और इसका अनुपालन न करने पर पांच हजार रूपये का दंड दिया जाएगा ।

17. यह बात सुनिश्चित की जाएगी कि निर्माण कार्य करने / निर्माण कार्य गिराने का काम इस प्रकार किया जाए कि जिससे समीपस्थ निवासियों को कोई बाधा / असुविधा न हो ।

18. निर्माण कार्य के दौरान स्वामी एवं वास्तुकार द्वारा यह सुनिश्चित किया जाएगा कि संस्वीकृत नक्शे बी.बी.एल. 1983 के खण्ड 22.1.1, 22.4.2, दिनांक 31.07.2001 को भारत के राजपत्र में अधिसूचना के अनुसार और इसमें दी गई जानकारी (100 वर्ग मीटर और इससे अधिक आकार पर लागू) के अंतर्गत यथा निर्धारित भवन के लिए जल भंडारण आवश्यकता एवं प्रतिदिन 10000 लीटर और इससे अधिक न्यूनतम प्रत्याशित प्रवाह के साथ अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण प्रणाली के अनुसार हो ।

19. शहरी विकास मंत्रालय एवं पी.ए., भारत सरकार की अधिसूचना सं. 11011/9/98/डीडी–IV / (पार्ट)/डीडीआईबी दिनांक 21.11.01 के अनुसार फॉर्म–सी (भवन उपविधि 7.2.2) एवं फॉर्म–डी (भवन उपनियम 7.2.3) लागू नहीं होंगे । तथापि, इस अधिसूचना के अनुसार स्वामी को अपने वास्तुकार /अभियंता/पर्यवेक्षक के माध्यम से यह सुनिश्चित करने के लिए कि निर्माण कार्य संस्वीकृत भवनों नक्शों और भवन उपविधि के अनुसार है, प्लिंथ एरिया स्तर तक निर्माण कार्य पूरा होने पर परिशिष्ट बी–1 के अनुसार परिपत्र में दि.वि.प्रा. को एक सूचना भेजनी होगी और इसके अतिरिक्त दिनांक 21.11.2001 की उपर्युक्त अधिसूचना के अनुसार समापन एवं अधिभोगी प्रमाण–पत्र लागू होगा और इसे प्राप्त करना होगा ।

20. भवन को, संस्वीकृत नक्शे एवं भवन उपनिमय, 1983 के खण्ड 18 तथा दिनांक 21 मार्च 2001 की भारत सरकार की अधिसूचना सं. एस.ओ. – 248 (ई) तथा इस उपविधि के खण्ड 9.1, 9.2.1, 9.2.2 तथा संलग्नक VII के अनुसार भवन के डिजाइन में विधिवत् शामिल किसी भी प्राकृतिक खतरे से सुरक्षा सहित संरचनात्मक डिजाइन के अनुसार सुरक्षा आवश्यकता के लिए स्वामी / वास्तुकार/संरचना अभियंता द्वारा संयुक्त रूप से प्रस्तुत किए गए प्रमाणपत्र के अनुसार बनाया जाएगा ।

21. निर्माण कार्य के दौरान उत्पन्न मलबा साप्ताहिक आधार पर हटाया जाएगा । यदि ऐसा नहीं किया जाता है, तो इस मामले में स्थानीय निकाय को मलबा हटाना होगा और इसके व्यय का वहन प्लॉट के स्वामी को करना होगा ।

22. निर्माण कार्य के दौरान स्वामी की तरफ से यह अनिवार्य होगा कि वह भूमि स्तर से न्यूनतम 8 फिट की ऊंचाई वाली एक सीधी स्क्रीन के माध्यम से मेन रोड़ पर निर्माण कार्य के स्थल को उचित स्क्रीन द्वारा ढ़के और इस स्क्रीन द्वारा ढ़के और इस स्क्रीन के भद्देपन को दूर करने के लिए इसे पेंट किया जाना चाहिए। इसके अतिरिक्त यह सुनिश्चित करने के लिए कि ऊपर से गिरने वाली कोई भी बची हुई सामग्री सुरक्षित नीचे

गिरे, इसके अग्रभागों अथवा भवन पर एक जाली अथवा कोई भी सुरक्षा देने वाली सामग्री लगाई जाए।

23. निर्माण कार्य में ध्वनि करने वाली गतिविधियों को रात 10.00 बजे के बाद नहीं किया जाएगा।

24. (i) प्रत्येक बिल्डर अथवा स्वामी निर्माण कार्य के क्षेत्र और भवन के चारों ओर बनाए गए मचान पर तारपोलिन लगाएगा। बिल्डर, स्वामी सहित किसी भी व्यक्ति को किसी भी प्रकार की निर्माण सामग्री विशेष रूप से रेत को किसी भी कालोनी में गली और सड़क के किसी भी हिस्से पर संग्रह करने की अनुमति नहीं हैं।

(ii) स्थल में संग्रह किए गए किसी भी प्रकार की निर्माण सामग्री को हर तरह से ढ़ककर रखना होगा जिससे कि वह हवा चलने पर किसी भी रूप में इधर–उधर न बिखरे।

(iii) ट्रकों अथवा अन्य वाहनों द्वारा ले जाने वाली निर्माण सामग्री और मलबे को पूरी तरह ढ़ककर और सुरक्षित रखा जाए जिससे कि यह सुनिश्चित किया जा सके कि निर्माण का मलबा अथवा निर्माण सामग्री किसी भी रूप में हवा से हवा अथवा वातावरण में न बिखरे।

(iv) निर्माण स्थल से उड़ने वाली धूल पर पूरी तरह से नियंत्रण रखना चाहिए और इसके लिए सभी सावधानियां बरती जानी चाहिए।

(v) निर्माण सामग्री और निर्माण कार्य के लिए किसी भी प्रकार का मलबा लाने वाले वाहनों को, इस सामग्री को उतारने के बाद, वाहनों को सड़कों पर उतारने से पहले सामग्री को इन वाहनो से अच्छी तरह साफ कर लें।

(vi) निर्माण स्थल पर काम करने वाले तथा निर्माण सामग्री और निर्माण के लिए मलबा चढ़ाने उतारने में शामिल हर मजदूर को मास्क उपलब्ध कराया जाए जिससे कि श्वसन प्रक्रिया में धूल के कण अन्दर जाने से रोके जा सकें।

(vii) धूल से संबंधित निर्माण सामग्री और निर्माण कार्य में प्रयोग होने वाले मलबे को लाने–ले जाने वाले भवन निर्माण में शामिल मजदूरों की सभी चिकित्सा सुविधाएं, जांच और उपचार की जिम्मेदारी प्रत्येक स्वामी और अथवा बिल्डर की होगी।

(viii) प्रत्येक बिल्डर की यह जिम्मेदारी होगी कि वह इन आदेशों की शर्तों और नियमों के अनुसार निर्माण सामग्री और निर्माण स्थल के शेष बचे मलबे को, निर्माण स्थल, डंपिंग स्थल अथवा किसी अन्य स्थल पर पहुंचाए।

(ix) स्प्रिंकलर को फिक्स करके और ग्रीन एअर बेरियर का सृजन कर इन आदेशों और पहले के आदेशों में उल्लिखित निबंधन एवं शर्तों के कड़ाई से पालन को सुनिश्चित करने के लिए सभी को उचित उपाय करने हैं।

(x) ग्राइंडिंग तथा स्टोन कटिंग में वेट जेट का अनिवार्य रूप से उपयोग करना।

(xi) निर्माण स्थल के चारों ओर विन्ड ब्रेकिंग वाल्स।

(xii) भूमि के तत्वों की कोटि और अन्य प्राकृतिक सुलभ परिस्थिति के अनुसार विभिन्न जातियों के बड़ी संख्या में पौधे लगाकर ''वृक्ष आच्छादित'' क्षेत्र को बढ़ाने का भरसक प्रयास करना चाहिए।

(xiii) सभी बिल्डर्स, जो 2006 की ई.आई.ए. अधिसूचना के अंतर्गत व्यावसायिक, रियासशी परिसरों को निर्माण कर रहे हैं। उन सभी भवनों के चारों ओर हरित पट्टी उपलब्ध कराएंगे जिनका वे निर्माण करते है।

25. अनुमोदन प्राधिकरण वास्तु संरचनात्मक ड्राइंगों/विकास नियंत्रण मानदंडों को भवन निर्माण उप–विधि और मुख्य योजना के अनुसार ही अनुमोदित करता है। जनोपयोगी सेवाओं के लिए स्वामी/परामर्श दाता/वास्तुकार/ अभियंता/संरचना अभियंता/भू–दृश्य

वास्तुकार/शहरी डिजाइनर/अभियंता द्वारा प्रस्तुत की गई तकनीकी ड्राइंगों/दस्तावेजों पर केवल भवन परमिट के सहायक रिकॉर्ड/सूचना के रूप में ही विचार किया जाता है। जनोपयोगी सेवाओं हेतु तकनीकी प्रावधानों की सूचना/आवेदन सत्यता की जिम्मेदारी पूरी तरह से स्वामी/परामर्शदाता/वास्तुकार/ अभियंता/संरचना अभियंता/भू–दृश्य वास्तुकार/शहरी डिजाइनर/अभियंता के साथ निहित है और कानून के अनुसार वे उत्तरदायी होंगे।

26. संबंधित संरचनात्मक कोड़ों के अनुसार भवन परमिट के लिए संरचनात्मक ड्राइंग के रूप में संरचना अभियंता द्वारा प्रस्तुत संरचना (बीम/कॉलम) में किसी भी उद्देश्य के लिए किसी भी प्रकार का पंचर, परफोरेशन, कटिंग, चिजलिंग, ट्रिमिंग अनुमत नहीं है।

27. यदि किसी भी वास्तविक तथ्य को छिपाया गया या गलत तरीके से पेश किया गया और उपर्युक्त उल्लिखित सहायक शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो संस्वीकृति को आरम्भ से रद्द कर दिया जाएगा।

प्लॉट सं. ..... पॉकेट सं. .....

ब्लॉक सं ..... सैक्टर सं. .....

अनुलग्नक : सस्वीकृत नक्शे का एक सैट

**संस्वीकृति की मनाही**

आपके दिनांक ..... के आवेदन संख्या ..... जो ..... स्थित ..... मकान सं. ..... प्लॉट सं. ..... ब्लॉक सं. ..... योजना ..... में किसी भवन के निर्माण/मकान में कार्य के निष्पादन के संबंध में है, मुझे आपको यह सूचना देने का निर्देश हुआ है, कि स्वीकृति को निम्नलिखित कारणों से अस्वीकृत कर दिया गया है।

1.

2.

3.

4.

भवदीय

कृते प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय .....

**फार्म–बी2**

**(अध्याय – 2, पैरा – 2.21)**

**पुनःवैधीकरण करना/मना करना**

सेवा में,

.....

.....

नई दिल्ली

फाइल सं. ..... दिनांक .....

महोदय,

आपके दिनांक ..... के आवेदन पत्र संख्या ..... जो ..... स्थित ..... मकान सं. ..... प्लॉट संख्या ..... ब्लॉक ..... योजना .....में भवन के निर्माण/कार्य के निष्पादन की स्वीकृति के संबंध में है

मुझे आपको सूचना देनी है कि दिनांक ..... को निम्नलिखित आधारों पर स्वीकृति का पुनवैधीकरण किया गया है/अस्वीकृत कर दिया गया है।

1.

2.

3.

भवदीय,

कृते प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय

## फार्म – सी – 1
## (अध्याय–2, पैरा 2.23.2)
## प्लिंथ स्तर तक कार्य के समापन की सूचना

सेवा में,

.....

.....

नई दिल्ली

यह सूचना दी जाती है कि मेरे पर्यावेक्षण में संस्वीकृति के अनुसार और दिनांक ..... ..... के अनुमति/पत्र सं. के साथ प्लाट सं. ..... में भवन सं. ..... योजना सं. ..... रोड/गली ..... . वार्ड ..... में प्लिंथ/कॉलम स्तर तक निर्माण कार्य पूरा किया जा चुका है।

भवदीय,

वास्तुकार/अभियंता*/पर्यवेक्षक के हस्ताक्षर .....

नाम (स्पष्ट अक्षरों में)

पता .....

दिनांक .....

स्वामी के हस्ताक्षर .....

स्पष्ट अक्षरों में नाम .....

पता .....

दिनांक .....

## फार्म – सी–2
## (अध्याय 2, पैरा 2.24)
## सक्षम प्राधिकारी कार्यालय द्वारा प्लिंथ स्तर तक की निरीक्षण रिपोर्ट

मैं ..... (कार्यालय का नाम) में ..... के रूप में कार्यरत हू और मैंने दिनांक ..... की आपकी अनुमति के अनुसार प्लॉट सं. ..... में/पर स्थित भवन सं. ..... योजना सं. ..... ..... रोड/गली ..... वार्ड ..... का निरीक्षण किया है।

(क) कोई भी विचलन नहीं पाया गया। ☐

(ख) संस्वीकृत नक्शों से निम्नलिखित ☐ विचलन पाया गया तो दिल्ली मुख्य योजना/भवन उप–विधि के प्रावधानों के विरूद्ध है और असमाधेय प्रकृति का है।

पाए गए विचलन का विवरण .....
.....

आपसे अनुरोध किया जाता है कि जब तक उपर्युक्त विचलनों का समाधान नहीं हो जाता जब तक आगे निर्माण कार्य बंद कर दें और यह सुनिश्चित करें कि निर्माण कार्य संस्वीकृत नक्शों के अनुसार हो।

भवदीय

.....

.....

कार्यालय सं. .....

कार्यालय स्टाम्प .....

## फार्म—डी—1
## (अध्याय 2 पैरा 2.25.4 [एच])
## भवन समापन की सूचना

सेवा में,

.....

नई दिल्ली

महोदय,

हम एतद्द्वारा प्रमाणित करते हैं कि हमने प्लॉट सं. ..... पर/में भवन सं. ..... प्लॉट सं. ..... ब्लॉक सं. ..... योजना ..... के निर्माण/पुनर्निमाण अथवा सामग्री परिवर्तन के काम का पर्यवेक्षण कर लिया है, कार्यालय पत्राचार सं. ..... दिनांक द्वारा संस्वीकृत नक्शे के अनुसार दिनांक ..... को इसे पूरा किया जा चुका है। पूरे हो चुके कार्य से हम संतुष्ट हैं, कर्म—कुशलता और सामग्री (प्रकार एवं ग्रेड) में सामान्य एवं विस्तृत विनिर्दिष्टियों का कड़ाई से पालन किया गया हैं।

**2. प्रमाण पत्र**

(i) प्रमाणित किया जाता है कि भवन/भवनों का निर्माण संस्वीकृत नक्शे और संरचनात्मक डिजाइन (निष्पादित संरचनात्मक ड्राइंगो का एक सैट संलग्न है) जिसमें संबंधित प्रचलित आईएस कोडों/मानकों/दिशा—निर्देशों में यथा विनिर्दिष्ट संरचनात्मक सुरक्षा के प्रावधानों को शामिल किया गया है, के अनुसार किया गया है।

(ii) इसके अतिरिक्त यह भी प्रमाणित यह भी प्रमाणित किया जाता है कि सभी सेवाओं की विस्तृत ड्राइंगों और विनिर्दिष्टयों को जनोपयोगी सेवाओं के लिए अभियंता द्वारा तैयार किया गया है।

(iii) यह भी प्रमाणित किया जाता है कि निर्माण कार्य पर्यवेक्षक के पर्यवेक्षण में किया गया है और इसमें प्रस्तुत की गई सभी ड्राइंगों का अनुपालन किया गया है तथा पर्यवेक्षण के रिकॉर्डों को कायम रखा गया है।

3. भवन का अधिभोग करने अथवा भवन का उपयोग करने की अनुमति दी जा सकती है।

4. समापन ड्राइंगों से तदंतर किसी भी प्रकार के परिवर्तन की जिम्मेदारी स्वामियों की है।

(क) **स्वामी** के हस्ताक्षर

स्पष्ट अक्षरों में नाम .....

पता .....

दिनांक .....

(ख) **संरचना अभियंता** (संरचनात्मक डिजाइन के लिए उत्तरदायी) के हस्ताक्षर .....

स्पष्ट अक्षरों में नाम .....

पता .....

दिनांक .....

(ग) **वास्तुकार/अभियंता*/पर्यवेक्षक**** के हस्ताक्षर

(संरचनात्मक डिजाइन के लिए उत्तरदायी)

स्पष्ट अक्षरों में नाम .....

पता .....

दिनांक .....

(घ) **पर्यवेक्षक** के हस्ताक्षर

(निर्माण कार्य के प्र्यवेक्षण के लिए उत्तरदायी)

स्पष्ट अक्षरों में नाम .....

पता .....
दिनांक .....
*अभियंता जो केवल 500 वर्ग मी. तक के प्लॉटों के मामले में प्राधिकरण/संबधित स्थानीय निकाय द्वारा पैनलबद्ध हैं।
**पयवेक्षक जो केवल 200 वर्ग मी. तक के प्लॉटों के मामले में प्राधिकरण/संबधित स्थानीय निकाय द्वारा पैनलबद्ध हैं।

**फार्म–डी–2**
**(अध्याय 2 पैरा 2.26.3 [ए])**
**समापन और अधिभोग प्रमाणपत्र**

प्राधिकरण का नाम .....
फाइल सं. ..... दिनांक .....
योजना सं.....
सेवा में,
श्री/श्रीमती/सुश्री ..... (स्वामी) ..... आपके दिनांक ..... ..... के समापन की सूचना के संदर्भ में, मैं यह प्रमाणित करता हूं कि निम्नलिखित निवरण के अनुसार भवन और ..... के प्रमाणीकृत नक्शे जिनके एल.ओ.पी. एवं भवन नक्शे दिनांक ..... के पत्र सं. ..... द्वारा संस्वीकृत किए गए थे तथा दिल्ली नगर कला आयोग/दिल्ली अग्निशमन सेवा से यथा अनुमोदित समापन प्रमाणपत्र के अनुसार अनापत्ति प्रमाण पत्र अनुमोदित किया गया है। भवन निर्माण उप–नियम के संदर्भ में स्थल का निरीक्षण किया गया है, उसमें और उसके आसपास स्वास्थ्यप्रद और स्वच्छ वातावरण है और इसे अधिभोग के लिए ठीक घोषित किया गया है।
अनुमोदन प्राधिकरण भवन निर्माण उप–विधि और मुख्य योजना के प्रावधानों के अनुसार ही वास्तुसंरचनात्मक ड्राइंगों/विकास नियंत्रण मानदंडों को अनुमोदित करता है। जनोपयोगी सेवाओं के लिए स्वामी/परामर्शदाता/वास्तुकार/अभियंता/संरचना अभियंता/भू–दृश्य वास्तुकार/शहरी डिजाइनर/अभियंता द्वारा प्रस्तुत की गई तकनीकी ड्राइंगों/दस्तावेजों पर केवल भवन परमिट के सहायक रिकार्ड/सूचना के रूप में ही विचार किया जाता हैं। जनोपयोगी सेवाओं के लिए तकनीकी प्रावधानों की सूचना/आवेदन की सत्यता की जिम्मेदारी स्वामी/परामर्शदाता/वास्तुकार/अभियंता/संरचनात्मक अभियंता/भू–दृश्य वास्तुकार/शहरी डिजाइनर/अभियंता के निहितार्थ है और वे कानून के अनुसार उत्तरदायी होंगे।
भवन की संरचनात्मक मजबूती, दिनांक 21.3.2001 की भारत सरकार की अधिसूचना के कानूनी आदेश सं 248 (ई) और खंड–9.1, 9.2.1, 9.2.2 तथा इन भवन उपविधि नियम के संलग्नक–VII में उल्लिखित, संबंधित प्रचलित आई.एस. कोडों/मानकों/दिशा–निर्देशों में यथा विनिर्दिष्ट, संरचनात्मक, सुरक्षा के प्रावधानों में शामिल संरचनात्मक ड्राइंगों के एक सैट के साथ, स्वामी/वास्तुकार/संरचना अभियंता द्वारा संयुक्त रूप से दिए गए प्रमाण पत्र पर आधारित है। उक्त के संबंध में अग्नि शमन सुरक्षा मुख्य अग्निशमन अधिकारी रा.रा.क्षेत्र दिल्ली सरकार की अनुमति पर आधारित है। किसी भी प्रकार के प्राकृतिक जोखिम/आपदा से भवन को होने वाले नुकसान के लिए प्राधिकरण/स्थानीय निकाय उत्तरदायी नहीं होगा।
संलग्न ड्राइंगों के अनुसार प्लॉट नं. ..... के लिए समापन प्रमाणपत्र जारी कर दिया है।

## फार्म—डी—3
## (अध्याय 2 पैरा 2.26.3 [बी])
## अधिभोग प्रमाण पत्र को अस्वीकार करने या अनुपालन करने का फार्म

फाइल सं. ..... दिनांक .....

श्री/श्रीमती .....

.....

विषय : प्लॉट संख्या ..... ब्लॉक संख्या ..... स्कीम ..... ..... के अधिभोग प्रमाण पत्र के संबंध में।

श्रीमान/श्रीमती,

1. आपके पत्र संख्या दिनांक ..... के संदर्भ में।
2. आपकी कार्य समापन सूचना दिनांक ..... के संदर्भ में।
3. उपर्युक्त उल्लिखित विषय पर इस कार्यालय के सम—संख्यक पत्र संख्या ..... ..... दिनांक ..... के अनुक्रम में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि आपके मामले की जांच कर ली गई है और अधिभोग प्रमाण पत्र निम्नलिखित कारणों से अस्वीकार कर दिया गया है।

   आपसे अनुरोध है कि निम्नलिखित को पूरा किया जाये :—

   (क) निम्नलिखित दस्तावेज जमा कराएं जाएं :—

   1.

   2.

   (ख) निम्नलिखित विचलनों में सुधार कराएं

   1.

   2.

   (ग) प्रत्येक के सामने दिए गए संघटन शुल्क के भुगतान करने पर निम्नलिखिम मदों को नियमित किया जा सकता है।

| क्र.सं. | मद | संघटक शुल्क की दर (रुपयों में) | संघटन शुल्क की राशि (रुपयों में) |
|---|---|---|---|
| 1.<br>2.<br>3. | | | |

   कुल संघटन शुल्क रुपये : .....

   (क) चैक/डिमांड ड्राफ्ट/ऑन लाइन भुगतान/नकद भुगतान सभी कार्य दिवसों में स्वीकार्य हैं।

   (ख) इसलिये आपसे पुनः अनुरोध किया जाता है कि दिनांक ..... तक आवश्यक कार्रवाई करें। ऐसा न होने पर आपके अधिभोग प्रमाण—पत्र जारी करने के अनुरोध को बिना किसी सूचना के अस्वीकार कर दिया जाएगा और आपके विरूद्ध कानून के अंतर्गत आवश्यक कार्रवाई की जाएगी।

   (ग) इस पत्र का उत्तर देते समय अपनी फाइल सं. का उल्लेख करें।

   भवदीय,

   प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय का नाम .....

## फार्म–डी–4
## (अध्याय 2 पैरा 2.27)
## नियमितीकरण प्रमाण पत्र

प्राधिकरण का नाम.....

फाइल सं. ..... दिनांक .....

प्लान सं. .....

सेवा में,

श्री/सुश्री/श्रीमती ..... (स्वामी) ..... ..... दिनांक ..... के आपके नियमितीकरण के संबंध में, मैं एतद्द्वारा यह प्रमाणित करता हूं कि प्लॉट सं. ....., ब्लॉक सं. ....., स्कीम ..... ....., स्थित भवन का नीचे उल्लिखित विवरण के अनुसार और संलग्न प्रमाणित नक्शे के अनुसार तथा भवन निर्माण उपविधि और मुख्य योजना के नियमितीकरण के लिए घोषित (भवन/इसका कोई भाग) प्रावधानों के अनुसार निरीक्षण कर लिया है।

अनुमोदन प्राधिकरण भवन निर्माण उप–विधि और मुख्य योजना के प्रावधानों के अनुसार ही नक्शों का विनियमीकरण करती है। जनोपयोगी सेवाओं के लिए, स्वामी/परामर्शदाता/वास्तुकार/अभियंता/संरचना अभियंता/भू–दृश्य वास्तुकार/शहरी डिज़ाइनर/अभियंता द्वारा नियमितिकरण के लिए प्रस्तुत की गई तकनीकी ड्राइंगों/दस्तावेजों पर भवन परमिट के सहायक रिकार्ड/सूचना के रूप में ही विचार किया जाता है। जनोपयोगी सेवाओं के लिए तकनीकी प्रावधानों की सूचना/आवेदन की सत्यता की जिम्मेदारी स्वामी/परामर्शदाता/वास्तुकार/संरचना अभियंता/भू–दृश्य वास्तुकार/शहरी डिजाइनर/शहरी डिजाइनर/ अभियंता के निहितार्थ है और वे कानून के अनुसार जवाबदेह होंगे। भवन की संरचनात्मक मजबूती, दिनांक 21.03.2001 की भारत सरकार की अधिसूचना के कानूनी आदेश सं. 248 (ई) और खंड 9.1, 9.2.1, 9.2.2 तथा इन भवन उप–विधि नियम के संलग्नक–VII में उल्लिखित, संबंधित प्रचलित आईएस कोड/मानकों/दिशा–निर्देशों में यथा विनिर्दिष्ट, संरचनात्मक सुरक्षा के प्रावधानों में शामिल संरचनात्मक ड्राइंगों के एक सैट के साथ, स्वामी/वास्तुकार/संरचना अभियंता द्वारा संयुक्त रूप से दिए गए प्रमाण पत्र पर आधारित है। उक्त के संबंध में अग्नि शमन सुरक्षा मुख्य अग्निशमन अधिकारी रा.रा. क्षे. दिल्ली सरकार की अनुमति पर आधारित है। किसी भी प्रकार के प्राकृतिक जोखिम/आपदा से भवन को होने वाले नुकसान के लिए प्राधिकरण/स्थानीय निकाय उत्तरदायी नहीं होगा। निर्माण कार्य जिसे नियमित कर दिया गया है, का विवरण निम्नानुसार है।

**ब्लॉक वार/भवन वार निर्माता कार्य का विवरण**

1. ब्लॉक/भवन सं.
2. तल अनुसार नियमित किए गए कार्य का विवरण

भवदीय,

प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय ..... का नाम

## अनुलग्नक-I

**प्रोफेशनल की अर्हता और सक्षमता (कृपया इस दस्तावेज के खण्ड 2.13 को देखें)**

**क. अनिवार्य शर्तें** :– प्रत्येक निर्माण–कार्य/विकास कार्य जिसके लिए अनुमति मांगी गई है, की योजना डिजाइन एवं पर्यवेक्षण पंजीकृत प्रोफेशनल द्वारा किया जाएगा। विभिन्न कार्य–कलापों को करने के लिए पंजीकृत प्रोफेशनल (क) वास्तुकार, (ख) अभियंता, (ग)

संरचनात्मक अभियंता (घ) पर्यवेक्षक, (ङ) नगर योजनाकार, (च) भू–दृश्य वास्तुकार (छ) शहरी डिजाइनर और उपयोगी सेवा अभियंता के रूप में होंगे। प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय, ऐसे प्रोफेशन को शासित करने के लिए किसी कानून, यदि कोई हो, के अन्तर्गत गठित निकाय द्वारा विभिन्न प्रोफेशनल के पंजीकरण की निर्धारित शर्तें नीचे दी गई हैं जो प्राधिकरण/स्थानीय निकाय के क्षेत्राधिकार के अन्दर कार्य करेंगे :–

**ख. प्रोफेशनल के पंजीकरण और कार्य क्षमता की शर्तें :–**

**(क) वास्तुकार** : वास्तुकार के लिए न्यूनतम अर्हताएं वही होंगी, जो वास्तुशिल्प परिषद में पंजीकरण हेतु वास्तुशिल्प अधिनियम, 1972 में दी गई हैं।

**सक्षमता** : पंजीकृत वास्तुकार बिल्डिंग/विकास परमिट से संबंधित निम्नलिखित कार्य करने के लिए सक्षम होंगे :–

(1) बिल्डिंग परमिट से संबंधित सभी प्लान और जानकारी।

(2) वास्तुकला पहलुओं से संबंधित पर्यवेक्षण एवं समापन प्रमाण–पत्र जारी करना।

(3) 1 हैक्टेयर तक के क्षेत्र के विकास परमिट सहित उप विभाजन प्लान तैयार करना और संबंधित जानकारी।

(4) 1 हैक्टेयर तक के भू–क्षेत्र के विकास हेतु पर्यवेक्षण प्रमाण–पत्र जारी करना।

**(ख) अभियंता** : अभियंता के लिए न्यूनतम अर्हता किसी मान्यताप्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरी/वास्तुकला इंजीनियरी में स्नातक होगी अथवा वह सिविल इंजीनियरी प्रभाग/वास्तुकला इंजीनियरी अथवा मान्यताप्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय, दी इन्स्टिट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इण्डिया) अथवा ऐसे व्यवसाय, यदि कोई हो को शासित करने वाले सांविधिक निकाय का सदस्य हो।

♦ **सक्षमता** : पैनल–बद्ध अभियंता नीचे दिए गए भवन निर्माण/विकास परमिट से संबंधित निर्माण–कार्य को करने के लिए सक्षम होगा :

(1) 500 वर्ग मीटर तक के प्लॉट के बिल्डिंग परमिट से संबंधित सभी प्लान एवं जानकारी।

(2) 500 वर्ग मीटर तक के प्लॉट पर और 15 मीटर ऊंची इमारतों का संरचनात्मक ब्यौरा और गणनाएं।

(3) सभी भवनों का पर्यवेक्षण और समापन प्रमाण–पत्र जारी करना।

(4) विकास परमिट से संबंधित सभी सर्विस प्लान और संबंधित जानकारी तैयार करना।

(5) सभी क्षेत्रों की भूमि के विकास के लिए पर्यवेक्षण प्रमाण–पत्र जारी करना।

**ग. स्ट्रक्चरल अभियंता** : स्ट्रक्चरल अभियंता के लिए न्यूनतम अर्हता, मान्यता प्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरी में स्नातक होगी, अथवा वह इंस्टिट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इण्डिया) के सिविल इंजीनियरिंग प्रभाग का कारपोरेट सदस्य हो और डिजाइनिंग और फील्ड कार्य सहित संरचना इंजीनियरी कार्य में न्यूनतम 3 वर्षों का अनुभव रखता हो।

**नोट** : स्ट्रक्चरल इंजीनियरी की शाखा में 3 वर्षों के अनुभव में छूट देकर 2 वर्ष का अनुभव कर दिया जाएगा। यदि मान्यताप्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय से स्नातकोत्तर डिग्री के मामले में स्ट्रक्चरल इंजीनियरी में डॉक्टरेट होने के मामले में एक वर्ष का अनुभव अपेक्षित होगा।

♦ **सक्षमता** : पैनलबद्ध स्ट्रक्चरल अभियंता सभी भवनों की संरचना का डिजाइन तैयार करने, गणनाएं करने और उसके पर्यवेक्षण के लिए सक्षम होगा। यदि भवनों में कोई विशेष संरचनात्मक विशेषता हो, तो प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा लिए गए निर्णय के अनुसार जो इंजीनियर (2) की सक्षमता और पर्यवक्षक (1) की सक्षमता के अंतर्गत क्षैतिज क्षेत्रों और लम्बवत् सीमाओं में निर्दिष्ट हैं, का डिजाइन केवल स्ट्रक्चरल इंजीनियरों द्वारा बनाया जाएगा।

घ. **पर्यवेक्षक** : पर्यवेक्षक के लिए न्यूनतम अर्हताएं सिविल इंजीनियरी में डिप्लोमा अथवा वास्तुकला में असिस्टेंटशिप अथवा वास्तुकला अथवा इंजीनियरी में योग्यता होगी, जो भारत सरकार द्वारा अराजपत्रित सेवाओं की भर्ती हेतु निर्धारित न्यूनतम योग्यता के समकक्ष है तथा इसके अतिरिक्त बिल्डिंग डिजाइन, निर्माण और पर्यवेक्षण में पांच वर्ष का अनुभव भी होगा।

♦ **सक्षमता** : पैनलबद्ध पर्यवेक्षण नीचे दिए गए बिल्डिंग परमिट से संबंधित कार्य करने के लिए सक्षम होंगे।

1. 200 वर्ग मीटर तक के प्लॉट पर आवासीय भवन के लिए बिल्डिंग परमिट से संबंधित सभी नक्शे और संबंधित जानकारी, और
2. उपर्युक्त (1) के अनुसार भवन हेतु पर्यवेक्षण प्रमाणपत्र जारी करना।

(ङ) **नगर योजनाकार** : नगर योजनाकार के लिए न्यूनतम अर्हता इंस्टिट्यूट ऑफ टाउन प्लानर, इण्डिया की एसोसिएट सदस्यता अथवा नगर एवं ग्राम योजना में स्नातक अथवा स्नातकोत्तर डिग्री अथवा समकक्ष अर्हता होगी।

♦ **सक्षमता** : नगर योजनाकार नीचे दिए गए विकास परमिट से संबंधित कार्य को करने के लिए लिए सक्षम होगा :

1. सभी क्षेत्रों के लिए विकास परमिट से संबंधित भू–उपविभाजन ले–आउट संबधी जानकारी हेतु प्लान तैयार करना और
2. सभी क्षेत्रों के भूमि विकास कार्य हेतु पर्यवेक्षण प्रमाण–पत्र जारी करना।

**नोट** : हालांकि, 5 हैक्टेयर क्षेत्रफल से अधिक के विकास परमिट हेतु भूमि ले आउट के लिए भृदृश्य वास्तुकार भी सहायता करेगा और सड़कों, जल–आपूर्ति, सीवरेज/निकासी, विद्युतीकरण आदि के लिए भूमि विकास की आधारभूत सेवाओं हेतु उपयोगी सेवाओं के लिए पंजीकृत अभियंता सहायता करेंगे।

(च) **भूदृश्य वास्तुकार** : भूदृश्य वास्तुकार के लिए न्यूनतम अर्हता किसी मान्यताप्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय से भू–दृश्य वास्तुकला में स्नातक अथवा स्नातकोत्तर डिग्री अथवा समकक्ष होगी।

♦ **सक्षमता** : वास्तुकार 5 हैक्टेयर और उससे अधिक भूमि क्षेत्रफल के बिल्डिंग/विकास परमिट के लिए भूदृश्य डिजाइन से संबंधित कार्य को करने में सक्षम होगा। भूदृश्य महानगरों के मामले में भूमि क्षेत्रफल की यह सीमा 2 हैक्टेयर और उससे अधिक होगी।

**नोट** : उक्त निर्दिष्ट सीमाओं से कम के छोटे क्षेत्रों के लिए वांछित भूदृश्य विकास की दृष्टि से भूदृश्य वास्तुकार की एसोसिएशन पर भी विचार किया जा सकता है।

(छ) **शहरी डिजाइनर** : शहरी डिजाइनर के लिए न्यूनतम अर्हता किसी मान्यताप्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय से शहरी डिजाइन में स्नातकोत्तर डिग्री अथवा समकक्ष होगी।

♦ **सक्षमता** : 5 है. से अधिक क्षेत्रफल भूमि के लिए शहरी डिजाइन हेतु बिल्डिंग परमिट से संबंधित कार्य करने में शहरी डिजाइनर सक्षम होगा। वह सभी क्षेत्रों के लिए शहरी नवीकरण के कार्य को करने में भी सक्षम होगा/होगी।

**नोट** : उपर्युक्त दर्शायी गई सीमाओं से कम के छोटे क्षेत्रों के लिए वांछित शहरी डिजाइन की दृष्टि से शहरी डिजाइनर की एसोसिएशन पर विचार किया जा सकता है।

**(ज) उपयोगिता सेवाओं के लिए अभियंता** :

1. **प्लम्बिंग अभियंता** : प्लम्बिंग अभियंता के लिए न्यूनतम अर्हता किसी मान्यताप्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल अभियांत्रिकी में स्नातक हो, अथवा भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय की सिविल अभियंता की सदस्यता, इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) अथवा ऐसे व्यवसाय को शासित करने वाला कोई सांविधिक निकाय का सदस्य हो तथा डिजाइनिंग और फील्ड वर्क सहित प्लम्बिंग अभियंता कार्य में 3 वर्ष का अनुभव हो।

♦ **सक्षमता** : पैनलबद्ध प्लम्बिंग अभियंता भवनों के लिए स्कीम की योजना और डिजाइन बनाने, अनुमान तैयार करने, विभिन्न जलापूर्ति, निकासी और स्वच्छता (ठोस अपशिष्ट प्रबंधन सहित) गैस आपूर्ति स्कीम का निष्पादन और पर्यवेक्षण करने में सक्षम होंगे।

2. **एच.वी.ए.सी. (हीटिंग, वेन्टिलेशन और एयर कंडीशनिंग) अभियंता** : एच.वी.ए.सी. (हीटिंग, वेन्टिलेशन और एयर कंडीशनिंग) अभियंता के लिए न्यूनतम अर्हता किसी मान्यताप्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय से मैकेनिकल इंजीनियरिंग में स्नातक अथवा भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय के मैकेनिकल इंजीनियर्स प्रभाग, इंस्टीट्यूट ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) अथवा ऐसे व्यवसाय को शासित करने वाले सांविधिक निकाय का सदस्य हो, तथा डिजाइनिंग (एच.वी.ए.सी.) और फील्ड वर्क के साथ मैकेनिकल इंजीनियरिंग में 3 वर्ष के कार्य का अनुभव हो।

♦ **सक्षमता** : पैनलबद्ध एच.ए.वी.सी. अभियंता भवनों के लिए स्कीम की योजना और डिजाइन बनाने, अनुमान तैयार करने, हीटिंग वेंटिलेशन और एयरकंडीशन सेवाओं को लगाना और उसकी निगरानी करने में सक्षम होंगे।

3. **इलैक्ट्रिकल इंजीनियर** : इलैक्ट्रिकल अभियंता के लिए न्यूनतम अर्हता किसी मान्यताप्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय से इलैक्ट्रिकल इंजीनियरिंग में स्नातक होगी अथवा भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय के इलैक्ट्रिकल इंजीनियरिंग प्रभाग, इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) अथवा ऐसे व्यवसाय का कोई सांविधिक निकाय का सदस्य हो तथा डिजाइनिंग और फील्ड वर्क के साथ इलैक्ट्रिकल इंजीनियरिंग में तीन वर्ष के कार्य का अनुभव हो।

♦ **सक्षमता** : पैनलबद्ध इलैक्ट्रिकल सेवा अभियंता भवनों के लिए स्कीम की योजना और डिजाइन बनाने, विभिन्न इलैक्ट्रिकल और सम्बद्ध इंस्टालेशन, लिफ्ट, एस्कलेटर आदि लगाने ओर उनकी निगरानी करने में सक्षम होंगे।

**नोट** : ऊपर उल्लिखित ''पैनलबद्ध'' से तात्पर्य प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय के साथ पैनलबद्ध होना है।

**(झ) कोटि लेखा परीक्षक** : कोटि लेखापरीक्षक के लिए न्यूनतम अर्हता सिविल अभियांत्रिकी में स्नातक की डिग्री अथवा समकक्ष के साथ कंक्रीट सहित बिल्डिंग मैटेरियल की जांच में पांच वर्ष का अनुभव और/अथवा प्रतिष्ठित निर्माण एजेंसी के साथ कोटि नियंत्रण कार्य का अनुभव अथवा वास्तुकार सिविल अभियांत्रिकी में स्नातकोत्तर अथवा समकक्ष 2 वर्ष के अनुभव सहित अथवा समकक्ष निर्माण प्रबंधन में

डिग्री अथवा डिप्लोमा सहित और निर्माण के कोटि नियंत्रण पहलुओं का पांच वर्ष का अनुभव हो।

ऊपर उल्लिखित अनुभव एक या अधिक पंजीकृत कोटि निरीक्षकों के अन्तर्गत नियंत्रण कार्य में हो, जो एक अथवा अधिक प्रतिष्ठित निर्माण एजेंसियों में कम से कम 10 वर्ष तक सक्षम प्राधिकारी/संबंधित स्थानीय निकाय के क्षेत्राधिकार से बाहर अथवा भीतर हो।

♦ **सक्षमता** : पैनलबद्ध कोटि लेखापरीक्षक स्वतंत्र कोटि परीक्षण कार्यक्रम के अंतर्गत ऊंची इमारतों के निर्माण–कार्य करने और सभी रिपोर्ट तैयार करने और कोटि लेखा परीक्षक द्वारा हस्ताक्षरित अन्य दस्तावेजों को प्रस्तुत करने में सक्षम होंगे।

**(ञ) भू–तकनीकी (जियो–टेक्नीकल) अभियंता** : भू–तकनीकी (जियो–टेक्नीकल) अभियंता के लिए न्यूनतम अर्हता 10 वर्षों के न्यूनतम अनुभव सहित किसी मान्यता प्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय से जियो–टेक्नीकल इंजीनियरिंग में एम. ई. (अथवा समकक्ष) होगी। ऊपर उल्लिखित अनुभव एक अथवा अधिक भू–तकनीकी एजेंसी के अंतर्गत होगा। ऐसी एजेंसियां कम से कम 10 वर्षों से कार्य कर रही हों।

♦ **सक्षमता** : पैनलबद्ध भू तकनीकी अभियंता बिल्डिंग परमिट से संबंधित निम्नलिखित कार्य कराने के लिए सक्षम होंगे :–

स्ट्रक्चरल अभियंता के द्वारा दी गई विशिष्टताओं के अनुसार प्रस्तावित स्थानों पर मृदा की जांच करना।

2. प्रस्तावित ढांचे सहायक परिकलन सहित लोडिंग के लिए विभिन्न प्रकार के फाउंडेशन की अनुशंसा करना।

3. स्ट्रक्चरल अभियंता को मृदा–स्तर के मामले में यह निर्णय लेने में समर्थ बनाना कि यह मृदा जांच रिपोर्ट से भिन्न है।

4. सावधानी वाले उपायों की सूची तैयार करना ताकि नजदीक की सम्पत्ति को कोई क्षति न हो।

**(ट) समूह अथवा एजेंसी** : इस अनुलग्नक के क्रमशः 1.2(क) के अंतर्गत वास्तुकारों के लिए और 1.2 (ख) अभियंताओं के लिए दिया गया है कि जब एक एजेंसी अथवा समूह जिसमें योग्य वास्तुकार/अभियंता कार्यरत हों, कार्य करता है तब अर्हताएं और कार्य की क्षमता व्यैक्तिक अर्हता और सक्षमता का संयोजन होगी और एजेंसी प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा विधिवत् रूप से पैनलबद्ध होगी।

**नोट** : उपर्युक्त सभी प्रोफेशनल (वास्तुकारों को छोड़कर) प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय जो भी हो, अपने आपको पैनलबद्ध कराने की आवश्यकता होगी।

# अनुबंध–II

**1. विरासत भवनों, विरासत/परिवेश एवं प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों सहित विरासत–स्थलों का संरक्षण** (इस दस्तावेज का वाक्य 2.18.2 एवं 7.26 देखें)।

विरासत स्थलों के संरक्षण में भवन, शिल्प–कृतियां, संरचनाएं, ऐतिहासिक, सौंदयपरक, वास्तुकलात्मक, सांस्कृतिक या प्र्यावरण की दृष्टि से महत्वपूर्ण क्षेत्र एवं परिवेश (विरासत भवन एवं विरासत परिवेश), प्र्यावरणीय महत्व के प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्र या सुरम्य सौंदर्य वाले क्षेत्र शामिल हैं :

**1.1 प्रयोज्यता** : यह विनियम उन विरासत स्थलों पर लागू होगा जिनमें ऐतिहासिक, वास्तुकलात्मक, सौंदर्य परक, सांस्कृतिकम या प्र्यावरणीय महत्व के भवन, शिल्प–कृतियां, संरचनाएं, गलियारे, क्षेत्र एवं परिवेश (यहां इससे आगे इन्हें सूचीबद्ध विरासत भवन/सूचीबद्ध विरासत परिवेश कहा गया है) और वे पर्यावरणीय महत्व वाले या सुरम्य सौंदर्य के प्राकृतिक विशेषता वाले शामिल होंगे, किंतु वे धार्मिक वनों, पहाड़ियों, टीलों, जलाशयों (तथा इनके आसपास वाले क्षेत्र), खुले स्थल, वृक्ष स्थलियों, प्वाइंट्स, बॉक्स, राइड्स, बाइडल पाथ्स (यहां इससे आगे इन्हें सूचीबद्ध प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्र कहा गया है) तक सीमित नहीं होंगे जिन्हें सरकार द्वारा जारी की जाने वाली/मुख्य योजना में निर्धारित की जाने वाली अधिसूचना(ओं) में सूचीबद्ध किया जाएगा।

**1.1.1 परिभाषाएं :**

(क) ''विरासत भवन'' का आशय ऐसे किसी एक या अधिक परिसरों या उनके किसी भाग और/या संरचना और/या शिल्प–कृतियों से है, और इसमें ये शामिल हैं, जिन्हें ऐतिहासिक और/या प्र्यावरणीय और/या संरचनात्मक और/या शिल्पकारिता और/या सौंदर्य और/या सांस्कृतिक और/या प्र्यावराणीय और/या परिस्थितिक उद्देश्य से संरक्षण और/या परिरक्षण अपेक्षित है और इनमें ऐसे भवन के समीपवर्ती भूमि का ऐसा खंड या उसका कोई भाग शामिल है जिसकी ऐसे भवनों के ऐतिहासिक और/या वास्तुकलात्मक और/या सौंदर्य और/या सांस्कृतिक महत्व की रक्षा के लिए घेराबंदी करने या कवर करने अथवा किसी भी रूप में परिरक्षण के लिए आवश्यकता हो।

(ख) ''विरासत'' परिवेश का आशय ऐसे स्थान से है जिसके लिए ऐतिहासिक और/या वास्तुकलात्मक और/या सौंदर्य और/या सांस्कृतिक और/या प्र्यावरणीय और/या पारिस्थितिके उद्देश्य से संरक्षण और/या परिरक्षण अपेक्षित है. ऐसे स्थान दीवारों या किसी विशेष क्षेत्र या स्थान अथवा भवन की चारदीवारी से घिरे हो सकते हैं।

(ग) ''संरक्षण'' का आशय किसी स्थान की देखभाल करने की सभी प्रक्रियों से है, ताकि उसके ऐतिहासिक और/या वास्तुकलात्मक और/या सौंदर्य और/या सांस्कृतिक महत्व को बनाए रखा जा सके और इसमें रखरखाव, परिरक्षण, जीर्णोद्वार, पुनः निर्माण तथा अंगीकरण या इनमें से एक से अधिक ऐसे कार्य शामिल हैं।

(घ) ''परिरक्षण'' का आशय किसी स्थान की बनावट को उसकी वर्तमान स्थिति में बनाए रखना तथा उस विकृत होने से बचाना है।

(ङ) ''जीर्णोद्वार'' का आशय किसी स्थान की मौजूदा बनावट को, सहवर्धन को हटाकर या उसमें कोई नई सामग्री लगाए बिना उसके मौजूदा घटकों को पुनः जोड़कर, उसे उसकी यथापूर्व स्थिति में लाने से है।

(च) ''पुनः निर्माण'' का आशय किसी स्थान को यथा संभव सीमा तक उसकी पूर्व ज्ञान स्थिति में लाने एवं उसकी बनावट में सामग्री (नई या पुरानी) लगाकर विशिष्टता देने से है। इसमें उसका पुनः सृजन या अनुमानिक पुनः निर्माण शामिल नहीं होगा।

1.2 **विरासत भवनों के स्वामियों का दायित्व** : विरासत भवनों या विरासत परिवेश में अथवा विरासत गलियारों में स्थिति भवनों के स्वामियों का दायित्व होगा कि वे ऐसे भवनों की नियमित मरम्मत एवं रखरखाव करें। सरकार, दिल्ली नगर निगम या अन्य स्थानीय निकायों के स्वामित्व वाले भवनों को छोड़कर अन्य भवनों की ऐसी मरम्मत एवं रखरखाव के लिए सरकार, दिल्ली नगर निगम या स्थानीय निकाय अथवा संबंधित प्राधिकरण जिम्मेदार नहीं होंगे।

**1.3 विकास/पुनः विकास/मरम्मत आदि पर प्रतिबंध :**

(i) आयुक्त, दि.न.नि., उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा./अध्यक्ष, नई.दि.न.पा. परिषद की पूर्व अनुमति के लिए बिना उक्त सूचीबद्ध भवनों या सूचीबद्ध परिवेशों या सूचीबद्ध प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों के किसी भी भाग का, विकास या पुनर्विकास या इंजीनियरी कार्य या भवन की पेंटिंग सहित उसमें परिवर्धन/परिवर्तन, मरम्मत, जीर्णोद्धार, विशेष विशेषता में बदलाव या किसी भाग के प्लास्टिरिंग या तोड़ने करने की अनुमति नहीं होगी. ऐसी अनुमति देने से पूर्व संबंधित एजेंसी , ऐसी अनुमति देने से पहले, सरकार द्वारा नियुक्त की जाने वाली विरासत संरक्षण समिति से परामर्श करेगी और विरासत संरक्षण समिति के, परामर्श के अनुसार कार्य करेगी।

(ii) परंतु, सूचीबद्ध भवनों (या सूचीबद्ध गलियारों, या परिवेशों में स्थित भवनों) को तोड़ने या उनमें बड़े परिवर्धन/परिवर्तन करने या किसी सूचीबद्ध प्राकृतिक विशेषता कोई में निर्माण, या किसी सूचीबद्ध प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों की चारदीवारियों में परिवर्तन के लिए अनुमति देने से पहले जनता से आपत्तियां एवं सुझाव आमंत्रित किए जाएंगे और विरासत संरक्षण समिति उन पर विचार करेगी।

(iii) परंतु यह भी कि केवल आपवादिक मामलों में, लिखित में दर्ज किए जाने वाले कारणों से आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. मामले में पुनः विचारार्थ विरासत संरक्षण समिति को वापस भेज सकता है।

तथापि, ऐसा पुनः विचार करने के बाद विरासत संरक्षण समिति का निर्णय अंतिम एवं बाध्यकारी होगा।

1.4 **दण्ड** : विनियमों का उल्लंघन अनधिकृत विकास से संबंधित प्रावधानों के अंतर्गत दंडनीय होगा। विरासत भवनों और/या विरासत परिवेशों की प्रमाणित जानबूझकर उपेक्षा और/या उन्हें क्षति पहुंचाने या उपेक्षा या किसी अन्य कारण से यदि भवन को क्षतिग्रस्त करने अथवा ध्वस्त करने की अनुमति दी जाती है तो संबंधित अधिनियम के अंतर्गत उपबंधित पैनल कार्रवाई के अतिरिक्त, यदि किसी विरासत परिवेश में किसी विरासत भवन अथवा भवन को आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. से उपयुक्त अनुमति लिए बिना क्षति पहुंचाई जाती है या गिराया जाता है तो स्थल पर किसी नए भवन का निर्माण करने की कोई अनुमति नहीं दी जाएगी।

विरासत संरक्षण समिति, किसी ऐसे विरासत भवन को पुनः बनाने/पुनः निर्माण करने की अनुमति देने के लिए मुक्त होगा, जिसे अनधिकृत रूप से गिराया या क्षतिग्रस्त किया गया है, किंतु ऐसे नए निर्माण एक साथ बनाए गए सभी तलों का कुल निर्मित क्षेत्रफल, अन्य निर्दिष्ट क्षेत्रफल, अन्य निर्दिष्ट किए जाने वाले नियंत्रणों के अतिरिक्त मूल विरासत भवन के पुराने रूप एवं शैली में एक साथ बनाए गए कुल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक नहीं होगा।

1.5 **विरासत भवनों, विरासत परिवेशों तथा सूचीबद्ध प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों सहित विरासत–स्थलों की सूची बनाना** : विरासत भवनों, विरासत परिवेशों तथा सूचीबद्ध प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों सहित विरासत स्थलों की सूची, विरासत संरक्षण

समिति के परामर्श पर आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. द्वारा तैयार एवं पूरी की जाएगी। इसे अंतिम रूप दिए जाने से पहले जनता से आपत्तियां एवं सुझाव आमंत्रित किए जाएंगे और उन पर विचार किया जाएगा। उक्त सूची, जिस पर विनियम लागू होता है, भवन उप–विधियों के उद्देश्य से इस विनियम का भाग नहीं होगी। संबंधित एजेंसी से प्रस्ताव प्राप्त होने पर सरकार द्वारा अथवा सरकार द्वारा अपनी तरफ से समय–समय पर सूची बनाई जा सकती है, किंतु सूची बनाने से पहले जनता से आपत्तियां एवं सुझाव आमंत्रित किए जाएंगे और उन पर आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. और/या सरकारी और/या* विरासत संरक्षण समिति द्वारा विधिवत विचार किया जाएगा।

जब कोई भवन या भवन–समूह अथवा प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्र सूचीबद्ध किए जाते हैं तो इसका स्वतः यह अर्थ होगा (जब तक अन्यथा उल्लेख न किया जाए) कि उसमें अहाते (कम्पाउण्ड)/भूखंड सीमा के अंदर सभी सहायक संरचनाओं और शिल्पकृतियों आदि सहित सम्पूर्ण अहाते/भूखंड सीमा के साथ सम्पूर्ण सम्पत्ति सूची का भाग है।

1.6 सरकार द्वारा नियुक्त किए जाने वाली विरासत संरक्षण समिति की सिफारिश पर और लिखित में दर्ज किए जाने वाले कारणों से किसी विरासत स्थल के ऐतिहासिक या सौंदर्यपरक या सांस्कृतिक या वास्तुकलात्मक या प्र्यावरणीय गुण के संरक्षण या परिरक्षण के लिए अथवा उसे बनाए रखने के लिए यदि आवश्यश्क हो तो दिल्ली मुख्य योजना में निर्धारित विकास नियंत्रण मानदंडों या दिल्ली की भवन उा–विधियों में संशोधन, परिशोधन करने या छूट देने के लिए आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. दिल्ली विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1957 के अनुसार पद्धतियों का अनुसरण करेंगे।

1.7 **विरासत परिवेश/प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्र** : उक्त भवन उप–विधि सं. 105 के प्रावधानों के अनुसार अधिसूचित गलियारों, परिवेशों, क्षेत्रों और (जहां विरासत संरक्षण समिति द्वारा आवश्यक समझा जाए) प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों के मामले में विकास अनुमति उन संबंधित गलियारों, परिसरों/प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों के लिए उस निर्धारित विशेष पृथक विनियम के अनुसार दी जाएगी, जो आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष/दि.वि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. द्वारा विरासत संरक्षण समिति के परामर्श पर बनाया जाएगा।

परिवेशों, गलियारों, प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों के लिए विशेष पृथक विनियमों को अंतिम रूप देने से पहले, इसका मसोदा जनता से आपत्तियां एवं सुझाव आमंत्रित करने के लिए आधिकारिक राजपत्र में एवं अग्रणी समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जाएगा। आधिकारिक राजपत्र में इसके प्रकाशन की तारीख से 30 दिनों के अवधि के अंदर प्राप्त सभी आपत्तियों और सुझावों पर आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी./विरासत संरक्षण समिति द्वारा विचार किया जाएगा।

उक्त सुझावों तथा आपत्तियों पर विचार करने के बाद, विरासत संरक्षण समिति के परामर्श पर कार्य करने वाली संबंधित एजेंसी गलियारों, परिवेश क्षेत्रों और प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों के लिए उक्त मसौदा पृथक विनियमों में संशोधन (यदि आवश्यक हुआ) करेगी और अधिसूचना के लिए उसे सरकार को भेजेगी।

1.8 **सड़कों को चौड़ा करना** : दिल्ली मुख्य योजना/क्षेत्रीय विकास योजना वाली या लेआउट प्लान की मौजूदा सड़कों को चौड़ा करने का कार्य वर्तमान विरासत भवनों (भले ही वे विरासत परिवेश में शामिल न हो) या सूचीबद्ध प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों को प्रभावित कर सकने वाले तथ्यों को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा।

1.9 **विरासत भवनों के प्रेरणादायी उपयोग** : विरासत संरक्षण सूची में शामिल और व्यावसायिक उपयोग क्षेत्रों (जोनों) में स्थित भवनों के मामले में, यदि स्वामी सूचीबद्ध विरासत भवन को उसकी वर्तमान स्थिति में बनाए रखने के लिए और उसकी विरासत स्थिति को उपयुक्त मरम्मत के साथ परिरक्षित रखने के लिए सहमत है/हैं और स्वामी/पट्टेदार इस आशय का एक लिखित वचनपत्र देता/देते हैं, तो स्वामी/स्वामियों/पट्टेदारों को अनुमत उपभोग जोन में विरासत संरक्षण समिति के अनुमोदन से ऐसे किसी विरासत भवन में गैर–व्यावसायिक क्षेत्र के भाग या पूरे भाग को व्यावसायिक/कार्यालय उपयोग/होटल में परवर्तित करने की अनुमति दी जा सकती है। किंतु यदि विरासत भवन को उपयुक्त रूप में नहीं रखा जाता है या भवन के विरासत महत्व को किसी भी तरह से नष्ट किया जाता है तो व्यावसायिक/कार्यालय/होटल उपयोग को बंद कर दिया जाएगा।

1.10 **रूपरेखा एवं वास्तुकलात्मक सौंदर्य को बनाए रखना** : दिशा–निर्देश बनाए जाने के बाद, विरासत परिवेश के अंदर या विरासतस्थलों के प्रतिवेश में भवन, परिवेश में रूपरेखा बनाए रखेगा और आसपास के क्षेत्र में विद्यमान भवन की तरह वास्तुकलात्मक शैली (किसी ऊंचे या बहुमंजिले विकास के बिना) का अनुसरण करेगा, ताकि उक्त विरासत स्थलों का महत्व एवं सौंदर्य नहीं घटे या विकृत न हो। परिवेश के अंदर या विरासत स्थलों के प्रतिवेश में विकास विरासत संरक्षण समिति के परामर्श पर आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष दि. वि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. द्वारा बनाए गए दिशा–निर्देशों के अनुसार या दि.वि.प्रा./एन. डी.एम.सी./दि.न.नि. द्वारा संबंधित जोनों के लिए निर्धारित विनियमों/दिशा–निर्देशों, यदि कोई हो, के अनुसार किया जाएगा।

1.11 **नियामक प्रसंविदाएं** : लीज होल्ड प्लॉटों पर सरकार द्वारा या दिल्ली नगर निगम द्वारा या दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा अथवा नई दिल्ली नगर पालिका परिषद द्वारा प्रसंविदा, निबंधों एवं शर्तों के अंतर्गत लगाए गए एवं इस अधिसूचना की तारीख को विद्यमान प्रतिबंध, विकास नियंत्रण विनियमों के अतिरिक्त लागू रहेंगे। तथापि, विरासत परिरक्षण हित/पर्यावरणीय संरक्षण के साथ कुछ प्रतिकूल होने के मामले में, यह विरासत विनियम प्रचलित रहेगा।

1.12 **सूचीबद्ध–भवनों/सूचीबद्ध परिवेशों की ग्रेडिंग** : सूचीबद्ध विरासत भवनों/सूचीबद्ध विरासत परिवेशों को तीन श्रेणियों में रखा जा सकता है। इनकी परिभाषा और विकास, अनुमति के लिए मूल दिशा–निदेश निम्नानुसार हैं :–

सूचीकरण स्वामित्व अथवा उपयोग के परिवर्तन को नहीं रोकता है। तथापि, ऐसे सूचीबद्ध भवन/सूचीबद्ध परिवेशों के उपयोग के परिवर्तन की अनुमति विरासत संरक्षण समिति के पूर्व अनुमोदन के बिना नहीं दी जाएगी। उपयोग उक्त सूचीबद्ध विरासत स्थल के सामंजस्य में होनी चाहिए।

| ग्रेड–I | ग्रेड–II | ग्रेड–III |
|---|---|---|
| **(क) परिभाषा**<br>विरासत ग्रेड–I में राष्ट्रीय या ऐतिहासिक महत्व वाले, वास्तुकलात्मक शैली, डिजाइन, प्रौद्योगिकी एवं सामग्री उपयोग और/या सौंदर्य की दृष्टि से उत्कृष्टता वाले भवन तथा परिवेश | विरासत ग्रेड–II (क एवं ख) में क्षेत्रीय या स्थानीय महत्व के भवन तथा परिवेश शामिल हैं, जो विशेष वासतुकलात्मक या सौंदर्य गुण, या सांस्कृतिक अथवा ऐतिहासिक महत्व | विरासत श्रेणी–III में नगर क्षेत्र के महत्व के भवन एवं परिवेश शामिल हैं जो वास्तुकलात्मक, सौंदर्य अथवा सामाजिक रूचि की झलक देते हैं भले ही विरासत ग्रेड–II में उल्लिखित समान |

| | | |
|---|---|---|
| शामिल हैं, वे किसी महान ऐतिहासिक घटना, व्यक्ति, आंदोलन या संस्था से जुड़े हो सकते हैं। वे क्षेत्र की प्रमुख पहचान हो सकते हैं। सभी प्राकृतिक स्थल ग्रेड–I शामिल होंगे। | रखते हैं, भले ही विरासत ग्रेड–I से एक निम्न मान के हों। वे स्थानीय विशिष्टा हैं, जो क्षेत्र की छवि एवं पहचान में योगदान देते हैं। ये विशेषज्ञ शिल्पकारों की कृति हो सकते हैं या आयाम तथा सजावट के नमूने (मॉडल) हो सकते हैं या किसी विशेष जलवायु के अनुरूप बनाए गए हों। | न हों। ये स्थान की प्रकृति निर्धारित करने में योगदान करते है। और किसी विशेष समुदाय अथवा क्षेत्र की जीवन–शैली के प्रतिनिधि हो सकते हैं तथा ऊंचाई, चौड़ाई तथा मान की समानता एवं तलछट अथवा विशेष प्रकार की आकृति द्वारा भी प्रतिष्ठित हो सकते हैं। |
| **(ख) उद्देश्य** : विरासत ग्रेड–I के लिए अत्यधिक सावधानीपूर्ण परिरक्षण आवश्यक है। | विरासत श्रेणी–II के लिए विवेकपूर्णा संरक्षण अपेक्षित है। | विरासत श्रेणी–III के लिए विवेकपूर्ण संरक्षता (यद्यपि श्रेणी–II, अद्वितीय विशेषताओं तथा गुणों के विशेष परिरक्षण से एक निम्न मान पर अपेक्षित है। |
| **(ग) परिवर्तन के लिए सम्भावना :**<br>विरासत भवन या प्राकृतिक विशेषताओं के बाहरी अथवा आंतरिक भाग में किसी भी हस्तक्षेप की तब तक अनुमति नहीं होगी, जब तक कि भवनों/या परिवेशों अथवा उसकी विशेषता के किसी को मजबूत करने अथवा जीवन–काल बढ़ाने के हित में आवश्यक न हो। इस उद्देश्य के लिए अत्यन्त अनिवार्य एवं न्यूनतम परिवर्तन करने की अनुमति दी जाएगी और वे परिवर्तन मूल रूप से अनुरूप होने चाहिए। | ग्रेड–II (क) : आंतरिक परिवर्तन और अनुकूल पुनः उपयोग को कड़ी जांच के बाद अनुमति दी जा सकती है। यह सुनिश्चित करने का ध्यान रखना होगा कि सभी विशेष पहलुओं जिनके लिए इसे विरासत ग्रेड–II में शामिल किया गया है, का संरक्षण किया जा रहा है। | आंतरिक परिवर्तन और अनुकूल पुनः उपयोग की अनुमति दी जा सकती है। परिवर्तनों में, एक ही भूखंड या अहाते में भवनों का विस्तार एवं परिवर्धन ऐसा होना चाहिए, जो वे मौजूदा विरासत भवनों/परिवेश के अनुरूप हो और उनसे कम न हो। |
| **(घ) पद्धति** : परिवर्तन के लिए विकास की अनुमति विरासत संरक्षण समिति के परामर्श पर दी जाएगी। | ग्रेड–II (ख) उक्त के अतिरिक्त, एक ही भूखंड या अहाते में भवन के विस्तार या परिवर्धन की किन्हीं परिस्थितियों में अनुमति दी जा सकती है, किंतु भवनों में विस्तार/परिवर्धन विशेष रूप से ऊंचाई एवं फैसेड के संबंध में मौजूदा विरासत भवन (नों) या | परिवर्तन के लिए विकास अनुमति विरासत संरक्षण समिति के परामर्श पर दी जाएगी। |
| **(ङ) दृश्य/प्रतिवेश विकास** | | विरासत ग्रेड–III के आसपास के क्षेत्रों में सभी विकास यह सुनिश्चित करते हुए विनियमित एवं नियंत्रित किए जाएंगे कि वह विरासत ग्रेड–III की या उसकी दृष्टि से भव्यता कम न करे। |

| | | |
|---|---|---|
| विरासत ग्रेड–I के आसपास के क्षेत्रों में सभी विकास यह सुनिश्चित करते हुए किए जाएंगे कि ये विरासत ग्रेड–I की, या उसकी दृष्टि से भव्यता कम न करें। | परिवेश के अनुरूप हों (और उनसे कम न हो) विरासत ग्रेड–II के आसपास के क्षेत्रों में सभी विकास यह सुनिश्चित करते हुए विनियमित एवं नियंत्रित किए जाएंगे कि ये विरासत ग्रेड–II की या उसकी दृष्टि से, भव्यता कम न करें। | |

उक्त उल्लिखित किसी से भी, भूखंड के स्वामी/अधिभोगी को यह अधिकार प्राप्त नहीं हो जाएगा कि वह किसी विरासत परिवेश में + या किसी प्राकृतिक विरासत क्षेत्र में अपने विरासत भवन/भवनों में कोई ऐसी तोड़–फोड़ या पुनर्निमाण करें या उसके ऊपर परिवर्धन करें, जो विरासत संरक्षण समिति की राय में अवांछनीय है।

विरासत संरक्षण समिति को, विशेष रूप से उनके द्वारा निर्धारित क्षेत्रों में,यह निर्देश देने की शक्ति होगी कि भवनों की बाहरी डिजाइन एवं ऊंचाई को, क्षेत्र के सौंदर्य को परिरक्षित रखने के लिए उसका अनुमोदन प्राप्त होना चाहिए

**1.13 विरासत स्थलों पर स्ट्रीट फर्नीचर सहित संकेत एवं बाहरी प्रदर्शन संरचनाएं :**

विरासत–स्थलों पर संकेत, बाहरी प्रदर्शन संरचनाओं एवं स्ट्रीट फर्नीचर को विनियमित करने के लिए आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष दि.वि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. विरासत संरक्षण समिति के परामर्श पर विनियम अथवा दिशा–निर्देश बनाएंगे।

**1.14 विरासत संरक्षण समिति की संघटन :** विरासत संरक्षण समिति की नियुक्ति सरकार द्वारा की जाएगी, जिसमें निम्नलिखित होंगे :–

| | | |
|---|---|---|
| (i) | विशेष सचिव/अपर सचिव (शहरी विकास मंत्रालय) | अध्यक्ष |
| (ii) | अपर महानिदेशक (वास्तुकला), के.लो.नि.वि. | सदस्य |
| (iii) | क्षेत्र में 10 वर्ष का अनुभव तथा इंजीनियर संस्था, भारत की सदस्यता रखने वाला संरचनात्मक इंजीनियर, 10 वर्ष का अनुभव रखने वाला वास्तुकार | सदस्य |
| (iv) | विषय का व्यापक ज्ञान एवं 10 वर्ष का अनुभव रखने वाला पर्यावरणविद् | सदस्य |
| (v) | क्षेत्र का ज्ञान एवं क्षेत्र में 10 वर्ष का अनुभव रखने वाला इतिहासविद् | सदस्य |
| (vi) | प्रकृति इतिहासविद् जो क्षेत्र में 10 वर्ष का अनुभव रखता है | सदस्य |
| (vii) | मुख्य योजनाकार, ग्राम एवं नगर योजना संगठन | सदस्य |
| (viii) | मुख्य टाउन योजनाकार, दि.न.नि. | सदस्य |
| (ix) | आयुक्त (योजना), दि.वि.प्रा. | सदस्य |
| (x) | मुख्य वास्तुकार, एन.डी.एम.सी. | |
| (xi) | महानिदेशक, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण का प्रतिनिधि | |
| (xii) | सचिव, दिल्ली नगर कला आयोग | |
| (xiii) | समिति को अधिकतम ऐसे तीन अतिरिक्त सदस्यों को चुनने का | |

| | | |
|---|---|---|
| | अधिकार होगा, जिन्हें संबंधित अनुभव हो। | |
| (xiv) | अध्यक्ष एवं सरकारी विभागों/स्थानीय निकायों से भिन्न सदस्यों का कार्यकाल तीन वर्ष होगा। | |

1.15 समिति के विचारार्थ विषयों में अन्य विषयों के साथ–साथ निम्नलिखित शामिल होंगे :–

(i) आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष दि.वि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. को इस **भवन उप विधि सं. 23.3** के अंतर्गत विकास अनुमति दिए जाने और अनुमति की शर्तों पर राय देना।

(i) विरासत स्थलों – जिनमें ऐतिहासिक, सौंदर्य, वास्तुकलात्मक, सांस्कृतिक या पर्यावरणीय महत्व के भवन, शिल्पकृतियों, संरचनाएं, गलियारे, क्षेत्र, परिवेश शामिल हैं, की एक पूरक सूची और पर्यावरणीय महत्व के प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों, की पूरक सूची बनाना, इसमें दृश्य सौंदर्य के क्षेत्र शामिल हैं, किंतु जो धार्मिक उपवन, पहाड़ियों, टीले, जलाशय (एवं इसके आस–पास के क्षेत्र), खुले स्थान वृक्ष संकुल, क्षेत्र प्वाइंट्स, बाक्स, राइड्स, ब्राइडल परश्स आदि तक सीमित नहीं है, जिन पर यह भवन उप–विधि लागू होगी।

(ii) यह राय देना कि क्या किसी भवन उप–विधि की छूट, संशोधन, परिवर्धन या भिन्नता आवश्यक है।

(iii) परिवेशों के लिए विशेष विनियम/दिशा–निर्देश तैयार करना और यदि प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों के लिए आवश्यक हो तो आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी. एम.सी. को इसके संबंध में राय देना।

(iv) किसी क्षेत्र (क्षेत्र का नाम) में व्यावसायिक/कार्यालय/होटल के उपयोग की अनुमति देने और इन्हें बंद करने पर परामर्श देना।

(v) बाहरी विज्ञापनों/बिल बोर्डों/स्ट्रीट फर्नीचर को विनियमित करने या हटाने/लगाने के लिए इस भवन उप–विधि के प्रचालन में आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. को परामर्श देना।

(vi) विरासत स्थलों पर सौंदर्य योजनाओं को प्रायोजित करने वाली प्राइवेट पार्टियों, या सार्वजनिक/सरकारी एजेंसियों द्वारा अंगीकार किए जाने वाले दिशा–निर्देशों की आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. को सिफारिश करना।

(vii) सूचीबद्ध भवनों, ऊंचाई के नियंत्रण तथा अनिवार्य फेसेड विशेषताओं जैसे विशेष प्रकृति के छज्जों तथा भवनों की अन्य विरासत मदों के लिए विशेष डिजाइन एवं दिशा–निर्देश/प्रकाशन तैयार करना और संभावित सीमा तक उनके पुराने रूप को बनाए रखने को ध्यान में रखते हुए उनमें बदलाव के लिए उचित सामग्रियों का उपयोग करके उपयुक्त डिजाइन का सुझाव देना।

(viii) अनुपालन किए जाने वाले डिजाइन घटकों तथा संरक्षण सिद्धांतों से संबंधित दिशा–निर्देश जारी करना और इस विनियम के उद्देश्य से अन्य दिशा–निर्देश बनाना।

(ix) विकास अनुमति की जांच के दौरान और विरासत/संरक्षण के सम्पूर्ण हित में समय–समय पर यथा अपेक्षित किसी अन्य मामले पर आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष/दिवि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. को परामर्श देना।

(x) सूचीबद्ध भवनों/विरासत भवनों और सूचीबद्ध परिवेशों/विरासत परिवेशों तथा सूचीबद्ध प्राकृति विशेषता वाले क्षेत्रों के मामले में दि.वि.प्रा./दि.न.नि./एन.डी.एम.सी. अधिनियम के अंतर्गत अपील के मामलों में सरकार के समक्ष स्वतंत्र रूप से आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष, दिवि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. के माध्यम से या उनकी ओर से उपस्थित होना।

**1.16 विरासत भवनों के सूचीकरण की बाधाएं** : ये विनियम विरासत भवनों की तोड़फोड़ या उनके परिवर्तन करने के सामान्य निवारण तक सीमित नहीं हैं। मात्र अपेक्षा यह है कि

विरासत की दृष्टि से आयुक्त, दि.न.नि./उपाध्यक्ष, दिवि.प्रा./अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. से और विरासत संरक्षण समिति से अनुमति प्राप्त की जाए।

**1.17 स्वामित्व पर प्रभाव नहीं :** विरासत भवनों के क्रय–विक्रय के लिए दिल्ली नगर निगम/दिल्ली विकास प्राधिकरण/नई दिल्ली नगर पालिका परिषद या विरासत संरक्षण समिति से कोई अनुमति लेना आवश्यक नहीं है। ये विनियम स्वामित्व या उपयोग को प्रभावित नहीं करते। तथापि, ऐसे उपयोग इन सूचीबद्ध परिवेशों/भवनों के अनुरूप होने चाहिए। यह सुनिश्चित करने का ध्यान रखा जाएगा कि इन भवनों से संबंधित विकास अनुमति ..... के लिए दी गई है।

## अनुलग्नक-III

समय–समय पर यथा अधिसूचित सभी शुल्क और प्रभार प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित किए जाएंगे।

1. **शुल्क एवं प्रभार** (कृपया इस दस्तावेज के खण्ड 2.15 को देखें।)

**क. बिल्डिंग परमिट शुल्क :** किसी भी बिल्डिंग आवेदन–पत्र को तब तक वैद्य नहीं माना जाएगा, जब तक कि स्वामी नीचे दी गई अनुसूची के अनुसार बिल्डिंग आवेदन–पत्र पर बिल्डिंग प्लान शुल्क का भुगतान नहीं कर देता :

(i) संस्वीकृत संशोधित बिल्डंग परमिट शुल्क।

सभी बिल्डंगों की संस्वीकृति/समापन/नियमन कवर्ड क्षेत्रफल (बेसमेंट, फ्लोर, स्टिल्ट फ्लोर सहित) के 10 रु. प्रति वर्ग मी. की दर से परिकलित किए जाएंगे।

(ii) परिवर्धन/परिवर्तन/पुनःवैधीकरण के लिए शुल्क उपर्युक्त (i) के समान होगा।

(iii) प्लान का पुनः वैधीकरण : शुल्क उपर्युक्त (i) के समान होगा।

(iv) ले आउट/भूमि उप विभाजन/अनुमोदन हेतु शुल्क 10,000/– रु. प्रति एकड की दर से परिकलित किया जएगा और उसके किसी भाग के लिए भी समान होगा।

(v) यदि किसी मामले में बिल्डिंग परमिट का आवेदन पत्र अस्वीकार कर दिया जाता है, तब कोई राशि वापस नहीं की जाएगी।

**ख. स्टेकिंग प्रभार**

| | | |
|---|---|---|
| (i) | बेसमेंट और स्टिल्ट सहित प्रस्तावित कवर्ड क्षेत्र का 20/– रु. प्रति वर्ग मीटर | 100 वर्ग मीटर तक के आकार के प्लॉट |
| (ii) | बेसमेंट और स्टिल्ट सहित प्रस्तावित कवर्ड क्षेत्र का 50/– रु. प्रति वर्ग मीटर | 100–2000 वर्ग मीटर से अधिक आकार के प्लॉट |
| (iii) | 2000 वर्ग मीटर से अधिक आकार के प्लॉट के लिए सामग्री प्लॉट क्षेत्र के भीतर ही इकट्ठी की जाएगी। हालांकि सार्वजनिक सड़कों के उपयोग के लिए 2000 वर्ग मीटर के बराकर अर्थात् 50/– रु. प्रति वर्ग मीटर प्रभार लिए जाएंगे | |

**2. समूह आवास स्कीमों के लिए शुल्क और प्रभार**

क. अनुमोदन हेतु शुल्क : ले–आउट प्लान/साइट प्लान अथवा उप–विभाजन प्लान के लिए 10,000/– रु. प्रति एकड़ की दर से शुल्क।

ख. समुन्नत सुधार प्रकार/अतिरिक्त एफ.ए.आर. प्रभार और पेनल्टी/कम्पाउंडिंग प्रभार/विशिष्ट कम्पाउंडिंग प्रभार :

बढ़े हुए एफ.ए.आर. के संबंध मं दिनांक 23.07.98 की राजपत्रित अधिसूचना आवासीय इकाइयों की संख्या का प्रभार दि.मु.यो. 2001 में दिए गए समूह आवास के एफ.ए.आर. से ऊपर और अधिक 450/– की दर से होगा –

| अधिसूचना | अधिकतम एफ.ए.आर. | सकल आवासीय घनत्व | अधिकतम ऊंचाई |
|---|---|---|---|
| दिनांक 1.8.90 | 133 | 140 | 26 मीटर |
| दिनांक 28.07.98 | 167 | 175 | 33 मीटर |
| अन्तर | 34 | 35 | |

ग. **अधिभार :** ऐसे मामलों में जहां अधिसूचना 23.07.1998 मानदंड के नियमानुसार संस्वीकृति प्राप्त किए बिना ही अतिरिक्त निर्माण कार्य पहले से ही किया जा चुका है, परन्तु जो अधिसूचना दिनांक 23.07.1998 द्वारा यथा संशोधित मानदंडों के भीतर है, ऐसा निर्माण कार्य 10 प्रतिशत अधिभार तथा वसूली के भुगतान पर नियमित किया जाएगा। यह वर्तमान कम्पाउंडिंग शुल्क इत्यादि अतिरिक्त होगा।

**2.क.1. निरीक्षण और समापन के लिए शुल्क :**

क. कुरसी स्तर तक निर्माण कार्य के समापन के निरीक्षण का नोटिस के साथ 500/– रुपयेका शुल्क लगेगा।

कृप्या **फार्म सी–1** देखें।

ख. निर्माण कार्य समाप्ति प्रमाण–पत्र के आवेदन पत्र के साथ कवर्ड क्षेत्र के 10/– रुपये प्रति वर्ग मीटर शुल्क लगेगा।

ग. पूर्व अधिभोग प्रभार : समूह आवास के मामले में पूर्व अधिभोग प्रभार 25,000/– रुपये प्रति आवासीय इकाई की दर से।

व्यावसायिक भवन के लिए 2000/– रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से।

सांस्थानिक/सरकारी/अन्य के लिए 500/– रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से।

**नोट :**

क. शुल्क एवं प्रभार का निर्धारण समय–समय पर प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा किया जाएगा एवं वह आवेदक/स्वामी द्वारा देय होगा।

ख. समाधेय विचलनों के लिए प्रकार अनुलग्नक IV के अनुसार होंगे।

ग. समाधेय निर्माण के लिए लागू प्रभार दिल्ली मुख्य योजना 2021 (अध्याय–17) के विकास संहिता खंड 3(12) के अनुसार होंगे। [भवन निर्माण उपविधि–अनुलग्नक–IV खण्ड 3(12)]

2.क.2. परिधीय प्रभार : परिधीय प्रभारों का भुगतान सहकारी भवन निर्माण सोसाइटी ग्रुप IV के भूखंड –स्वामी द्वारा, दि.वि.प्रा. द्वारा ऐसी सेवाएं बिछाने के लिए 70/– रुपये (माननीय न्यायालय के आदेशों ओर परिणामी कार्यालय आदेश संखय 80, दिनांक 12.06.03 को ध्यान में रखते हुए) प्रति वर्ग मीटर की दर से निवल प्लॉट क्षेत्रफल के लिए भवन नक्शों की संस्वीकृति के समय किया जाएगा। इसके अलावा पृथक प्लॉट स्वामी का भवन नक्शों को प्रस्तुत करने के समय परिधीय प्रभारों को जमा करने के लिए निर्धारित प्रारूप मं एक वचनबंध प्रस्तुत करना होगा।

कृप्या **फार्म ए–11** देखें।

**3. टेरेस पर अतिरिक्त निर्माण हेतु सुधार प्रभार :**

अधिसूचना संख्या के 121016/10/82–डीडी II ए दिनांक **10.08.83** के अनुसार टेरेस पर आवासीय इकाई के निर्माण की अनुमति थी, बशर्ते इच्छुक निर्माता भवन नक्शों की संस्वीकृति के समय अथवा कार्य समाप्ति/अधिभोग प्रमाणपत्र के जारी करने के समय ढांचे के नियमन के समय निर्मित क्षेत्र के लिए 150/– रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से सुधार प्रभार जमा करें। सुधार प्रभार की वसूली 25 प्रतिशत से अधिक कवरेज के लिए की जाती है और नियमित आवासीय इकाई के प्रावधान के मामले में भी 25 प्रतिशत है।

**4. अतिरिक्त एफ.ए.आर. प्रभार :** 450/– रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से अतिरिक्त एफ. ए.आर. के लिए परिकलित किया जाएगा, जो पृथक आवासीय प्लॉट पर दिनांक 23.07.98 की अधिसूचना सं. के 12016/5/179–डीडी II ए/ V ए/आईबी के द्वारा लागू होगा और इसके अतिरिक्त दिनांक 15.05.95 की अधिसूचना सं. के–12016/बी5/79–डी.डी. II ए/आई.बी. द्वारा एफ.ए.आर. के लिए लागू होगा।

**तालिका 1** : निम्नलिखित तालिका में पृथक आवासीय प्लॉटों पर लागू अतिरिक्त एफ.ए.आर. का ब्यौरा दिया गया है :–

| क्रम संख्या | प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्गमीटर) | दिनांक 23.7.98 की अधिसूचना के अनुसार एफ. | दिनांक 15.05.95 की अधिसूचन के अनुसार एफ. | वसूल किए जाने वाले एफ.ए.आर. |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ए.आर. | ए.आर. | |
| 1. | 32 से कम | 225 | 150 | 75 |
| 2. | 32 से 50 तक | 225 | 150 | 75 |
| 3. | 50 से 100 तक | 225 | 180 | 45 |
| 4. | 100 से 250 तक | 200 | 160 | 40 |
| 5.(क) | 250 से अधिक 500 तक | 150 | 140 | 10 |
| (ख) | 500 से अधिक 750 तक | 120 | 100 | 20 |
| 6. | 750 से अधिक 1000 तक | 100 | 83 | 17 |
| 7. | 1000 से अधिक 1500 तक | 100 | 83 | 17 |
| 8. | 1500 से अधिक 2250 तक | 100 | 83 | 17 |
| 9. | 2250 से अधिक 3000 तक | 100 | 83 | 17 |
| 10. | 3000 से अधिक 3750 तक | 100 | 83 | 17 |
| 11. | 3750 से अधिक | 100 | 83 | 17 |

**5. अधिभार** : ऐसे मामलों में जहां 23.07.1998 की अधिसूचना के मानदंडों के अनुसार संस्वीकृति प्राप्त किए बिना अतिरिक्त निर्माण कार्य पहले से ही किया जा चुका है, परन्तु जो दिनांक 23.07.1998 की अधिसूचना के अंतर्गत संशोधित मानदंडों के अंतर्गत आता है, निर्माण कार्य को 10 प्रतिशत के अधिभार सहित शुल्क (लेवी) के भुगतान पर नियतिमत किया जाएगा। यह विद्यमान समाधेय शुल्क इत्यादि के अतिरिक्त होगा।

**नोट : भवन नक्शों को** मुख्य नगर योजनाकार स्थानीय निकाय के प्रमाणीकरण की शर्त पर संस्वीकृत किया जाएगा, जिसने आधारभूत संरना ओर सेवाओं का उन्नयन किया है/अथवा कर रहा है। और संशोधित ले आउट/सर्विस प्लान 23 जुलाई, 1998 की अधिसूचना के अनुरूप हैं।

**6. सुधार प्रभार/अतिरिक्त एफ.ए.आर. प्रभार एवं जुर्माना समाधेय प्रभार** :—

अतिरिक्त निर्माण के संबंध में सुधार प्रभार अथवा एफ.ए.आर. प्रभर की निम्नानुसार वसूली की जाएगी :—

(i) प्लॉट स्वामी/आबंटिती जो अधिसूचना दिनांक 23.07.1998, अधिसूचना दिनांक 22.09.2006 और अधिसूचना दिनांक 26.11.14 में दिए गए मूल एफ.ए.आर. के अलावा अतिरिक्त कवरेज, अतिरिक्त एफ.ए.आर. उसका भाग चाहते हैं तो वह तालिका 3.1 एवं 3.2 में दिए गए एफ.ए.आर. के अंतर के अनुसार और तालिका 2 क्रम सं. 1 में दिए गए प्रभारों के लिए लागू होगा।

(ii) प्लॉट स्वामी/आबंटिती जो दिनांक 26.11.2014 की अधिसूचना के अंतर्गत अनुमत अतिरिक्त कवरेज के संबंध में दिनांक 23.07.1998 की अधिसूचना के अनुसार अनुमत कवरेज पर निर्माण का नियमन चाहते हैं, उन्हें तालिका 2 क्रम सं. 2(क) एवं 2(ख) में उल्लिखित जुर्माने/शुल्क/सुधार प्रभार/समाधेय प्रभारों का भुगतान करना होगा।

(iii) प्लॉट स्वामी/आबंटिती जो दिनांक 22.09.2006 की अधिसूचना के संबंध में अतिरिक्त ऊंचाई का नियमन चाहते हैं, उन्हें तालिका 2 क्रम सं. 2(ग) के अनुसार जुर्माने और विशेष समाधेय प्रभार का भुगतान करना होगा।

प्लॉट—स्वामी/आबंटिती से नीचे दी गई तालिका के अनुसार वसूली की जाएगी :

**तालिका 2 : विभिन्न कालोनियों के लिए लागू प्रभार**

| **क्रम संख्या** | **प्रयोजन** | **ए एवं बी कॉलोनियां** | **सी और डी कॉलोनियां** | **ईएफ और जी कालोनियां 50 वर्ग** | **ईएफ और जी कालोनियां 50 वर्ग** |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | **मीटर से बड़े प्लॉट में** | **मीटर तक के प्लॉट में** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | नया निर्माण | 3500/– | 1400/– | 700/– | 490/– |
| 2 | अनधिकृत निर्माण का नियमन | | | | |
| (क) | संस्वीकृत ऊंचाई के अदद में अतिरिक्त कवरेज | 4020/– | 1750/– | 805/– | 564/– |
| (ख) | संस्वीकृत से अधिक अतिरिक्त कवरेज परन्तु अनुमेय ऊंचाई के भीतर (23.07. 1998 के अनुसार) | 4375/– | 1750/– | 875/– | 613/– |
| (ग) | 23.07.1998 के अनुसार अनुमेय ऊंचाई से अधिक परन्तु 15 मीटर ` भीतर अतिरिक्त कवरेज | 4900/– | 1960/–* | 980/– | 686/– |

**दर प्रति वर्ग मीटर रुपये में**

दिनांक 23.07.98 की अधिसूचना के अनुसार अनुमेय ऊंचाई 12.5 मीटर है।

**नोट** : दि.मु.यो. 2021 के अनुसार भवन के मानदंडों के अनुसार ग्राउंड कवरेज, एफ.ए.आर. और ऊंचाई के संबंध मे अनुमेयता के संबंध में दिनांक 14 मार्च, 2008 के माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेश ऊपर दिए गए आदेश (डब्ल्यू.पी. (सिविल) 1985 की सं. 4777 में आई.ए. संख्या 212–2212 में एम.सी. मेहता बनाम भारत संघ के मामले में) की शर्तों के अधीन लागू होगा।

ये प्रभार अधिकतम ग्राउंड कवरेज (%), एफ.ए.आर., आवास इकाइयों की संख्या और ऊंचाई के अंतर, जो दिनांक 23.07.1998 की अधिसूचना तथा दिनांक 22.09.2006 की अधिसूचना के बीच है पर वसूल किए जाएंगे, जो नीचे दिए गए हैं :

| क्रम सं. | प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) | दिनांक 23.08.98 की अधिसूचना के अनुसार एफ. ए.आर. | दिनांक 22.09.06 की अधिसूचना के अनुसार एफ.ए. आर. | दिनांक 26.11.14 की अधिसूचना के अनुसार एफ.ए. आर. |
|---|---|---|---|---|
| 1. | 32 से कम | 225 | 350 | 350 |
| 2. | 32 से अधिक 50 तक | 225 | 350 | 350 |
| 3. | 50 से अधिक 100 तक | 225 | 350 | 350 |
| 4. | 100 से अधिक 150 तक | 200 | 300 | 300 |
| 5. (क) | 250 से अधिक 500 तक | 150 | 225 | 225 |
| (ख) | 500 से अधिक 750 | 120 | 150 | 200 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | तक | | | |
| 6. | 750 से अधिक 1000 तक | 100 | 120 | 200 |
| 7. | 1000 से अधिक 1500 तक | 100 | 120 | 200 |
| 8. | 1500 से अधिक 2250 तक | 100 | 120 | 200 |
| 9. | 2250 से अधिक 3750 तक | 100 | 120 | 200 |
| 10. | 3000 से अधिक 3750 तक | 100 | 120 | 200 |
| 11. | 3750 से अधिक 500 तक | 100 | 120 | 200 |

**नोट** : सभी शुल्क और प्रभारों का निर्धारण संबंधित प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा समय–समय पर अधिसूचित दर के अनुसार किया जाएगा। इस अनुलग्नक में कुछ भी निहित होने पर भी, इस अनुलग्नक के उपबंधों और संबंधित प्राधिकरण/स्थानीय निकाय के उपबंधों के बीच किसी भी प्रकार की असंगति की स्थिति में इस अनुलग्नक के उपबंधो के बजाय संबंधित प्राधिकरण/स्थानीय निकाय के उपबंध लागू होंगे।

## अनुलग्नक-IV

मुख्य योजना/क्षेत्रीय योजना, विनियमो/उप–विधियों के प्रावधानों के उल्लंघन हेतु दंडात्मक कार्रवाई (कृप्या इस दस्तावेज का खण्ड 2.29 देखें)

**(क) गैर समाधेय मद** : निम्नलिखित के संबंध में अधिकतम, न्यूनतम निर्धारित सीमाओं से कोई विचलन :

1. तलों की संख्या
2. आवासीय इकाइयों की संख्या एवं घनत्व
3. पार्किंग मानदण्ड
4. प्रकाश और संवातन प्रावधान
5. उपयोग परिसर
6. निम्नलिखित पैरा 'ख' में दी गए मदों के अतिरिक्त भवन उपविधियों के अन्य सभी प्रावधान समाधेय/विनिमित होंगे और स्वामी के जोखिम और लागत पर परिवर्तित/गिराकर परिशोधित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त लीज के प्रावधान एवं शर्तो तथा दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 के प्रावधानों के अनुसार अन्य कार्रवाई की जाएगी।
7. सीढ़ियां (स्टेयरकेस)।

**(ख) समाधेय मद**

प्राधिकरण/संबद्ध स्थानीय निकाय पेनल्टी की उगाही के पश्चात् कवरेज/एफ.ए.आर की 5 प्रतिशत तक अनुमत निर्माण और एफ.ए.आर. की सीमाओं तक विचलन शामिल करने के लिए शक्ति प्राप्त होगा, जो कार्य–समापन/अधिभोग प्रमाणपत्र पर विचार के समय भवन/परिसर में अधिकतम 13.5 वर्ग मीटर तक होगा। समूह आवासीय योजनाओं और सार्वजनिक एवं अर्ध–सार्वजनिक सुविधाओं में अधिकारी/संबद्ध स्थानीय निकाय द्वारा कार्य–समापन/अधिग्रहण प्रमाणपत्र पर विचार करते समय अनुमत एफ.ए.आर. से 5 प्रतिशत अधिक एफ.ए.आर समाशोधन कर सकता है। विचलन के संग्रह के प्रभार निम्नानुसार होंगे :–

| | | |
|---|---|---|
| क. | 0.5% तक | अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए अनुमत के समान प्रभार* |
| ख. | 0.5 से अधिक और 2.5% तक | प्रभारों का 5 गुना* जैसा अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए अनुमत है। |
| ग. | 2.5% से अधिक एवं 5% तक | प्रभारों से 10 गुना* जैसा अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए अनुमत है। |

* प्राधिकरण/सम्बद्ध स्थानीय निकाय द्वारा समय–समय पर यथा अधिसूचित प्रभार

(i) कवर्ड क्षेत्र के रूप में विचलन – यदि कोई इमारत अथवा उसका कोई भाग अवैध रूप से निर्मित किया गया है, अर्थात् भवन उपविधियों के खंड 2.0 के अंतर्गत यथा अपेक्षित प्राधिकरण/संबद्ध स्थानीय निकाय से आवश्यक बिल्डिंग परमिट प्राप्त नहीं करके किया है तो इसका समाशोधन इमारत अथवा इसके निर्मित भाग के लिए निम्नलिखित दरों पर किया जाएगा, किंतु भवन या उसका भाग भवन उपविधियों और मुख्य/क्षेत्रीय योजना विनियमों में निहित उपबंधों को पुष्ट करते हों। इसके लिए स्वामी को निर्धारित प्रक्रिया में निर्माण परमिट हेतु अनुरोध जमा करना होगा।

दरें (संस्वीकृत प्रभारों से पूर्व)

(क) 500 व.मी. तक के आकार के भूखंडों पर आवासीय इमारत में अवैध रूप से कवर्ड क्षेत्र के लिए 50 रुपये प्रति वर्ग मीटर।

(ख) नीचे वर्गीकृत इमारत में अनाधिकृत कवर्ड निर्माण के लिए 200 रुपये प्रति वर्ग मीटर।

(i) सभी सरकारी, सार्वजनिक और अर्धसरकारी और उपयोगिता इमारते/भवन।
(ii) धार्मिक, सास्थानिक और शैक्षणिक इमारतें।

(ग) अनाधिकृत रूप से निर्मित कवर्ड क्षेत्र के लिए 500 रुपये प्रति वर्ग मीटर।
(i) 500 वर्ग मीटर से अधिक प्लॉट आकार वाली आवासीय इमारतें, समूह आवास और गेस्ट हाउस
(ii) औद्योगिक इमारतें,
(iii) भण्डारण इमारतें (भूमिगत अथवा भूतल से ऊपर)

(घ) अनाधिकृत रूप से निर्मित कवर्ड क्षेत्र के लिए 2000 रुपये प्रति वर्ग मीटर।
(i) वाणिज्यिक और व्यावसायिक इमारतें।
(ii) सिनेमा और थियेटर इमारतें।
(iii) पैट्रोल पम्प (फिलिंग/सर्विस स्टेशन)।
(iv) खतरनाक इमारतें।

**नोट :**

(क) कोई इमारत जो विशेषतः ऊपर दिए गए वर्गों के अंतर्गत नहीं आती, उसके समाशोधन का निर्णय प्रत्येक निजी मामले की विशेषता पर विचार करते हुए प्राधिकरण/संबद्ध स्थानीय निकाय द्वारा किया जाएगा।

(ख) कवरेज और एफ.ए.आर. के आकलनों में छूट प्राप्त मदें यथा अलमारी, छतरी, तहखाना/बेसमेंट और दुछत्ती, अटारी, चौकीदार कक्ष इत्यादि, परन्तु जो प्राधिकरण/संबद्ध स्थानीय निकाय से पूर्व अनुमति प्राप्त किए बिना अवैध रूप से निर्मित किया गया है, परन्तु जो अनुमत सीमाओं के भीतर है, उस पर भी ऊपर निर्दिष्ट दरों पर समाशोधन विनियमित किया जाएगा।

(ग) अवरोधक अतिक्रमणों का समाशोधन

अधिकतम 0.3 मीटर तक के अवरोधक अतिक्रमण के लिए निम्नलिखित दरों पर प्रभारों की उगाही की जा सकेगी :

| अतिक्रमण | आवासीय इमारतें | गैर–आवासीय इमारतें |
|---|---|---|
| 0.15 मीटर तक | अवरोधक के अतिक्रमण के क्षेत्र हेतु 1000 रु. प्रति वर्ग मीटर | अवरोधक के अतिक्रमण के क्षेत्र हेतु 2500 रुपये प्रति वर्ग मी. |
| 0.15 मीटर से अधिक | अवरोधक के अतिक्रमण के क्षेत्र हेतु 2500 रु. प्रति वर्ग मीटर | अवरोधक के अतिक्रमण के क्षेत्र हेतु 5000 रुपये प्रति वर्ग मी. |

(ii) (क) (गैर–समाधेय) में निर्दिष्ट से भिन्न भवन उपविधियों का विचलन।

अधिकतम/न्यूनतम निर्धारित सीमा (जैसा भवन उप–विधियों द्वारा निर्धारित है) से अधिकतम 10 प्रतिशत सीमा तक के विचलन निम्नलिखित दरों पर संग्रहित किए जाएंगे :

(क) इमारत/भवन के विभिन्न घटकों के क्षेत्रों के विचलनों के मामले में, पैनल्टी 100/– रुपये प्रति 1 प्रतिशत विचलन की दर से होगी।

(ख) ऊंचाई के संबंध में विचलन के लिए प्रत्येक 10 वर्ग मीटर अथवा प्रभावित क्षेत्र के भाग के लिए पेनल्टी 100/– रुपये प्रति 1 प्रतिशत विचलन की दर से होगी।

(ग) चौड़ाई : लम्बाई की निर्धारित सीमा से विचलनों में पैनल्टी प्रत्येक 10 वर्ग मीटर अथवा प्रभावित क्षेत्र के भाग के लिए 100/– रुपये प्रति 1 प्रतिशत विचल की दर से होगी।

**नोट :**

1. उपर्युक्त उपबंधों के बावजूद, प्रथम 3% विचलन पर पैनल्टी की उगाही नहीं की जाएगी, परन्तु यदि विचलन सीमा 3% से अधिक होती है तो पैनल्टी 10% तक के कुल विचलन के लिए ऊपर दी गई दरों पर उगाही जाएगी।

2. ii (क), (ख) और (ग) में दी गई उक्त दरों की पैनल्टियां प्रत्येक विचलन हेतु और इमारत के प्रत्येक घटक के लिए पृथक् रूप से उगाही जाएंगी।

(घ) यदि उपविधियों में निर्धारित सीमा से अधिक सामने के खुले भाग में छतरी का आकार बढ़ता है तो इस पर 200/– रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से प्रभार लिया जाएगा।

(ङ) पूर्णतः विशेष वास्तुकला के रूप में निर्मित छत पर 0.9 मीटर की ऊंचाई की प्रत्येक दीवार के लिए 100/– रुपये।

(च) सामने की बालकनी को जीने के रूप में प्रयोग किये जाने के लिए जाली से बंद करने पर 2500/– रुपये प्रति वर्ग मीटर।

1.7 मीटर की ऊंचाई की दीवार के खुले शौचलाय पर कोई पैनल्टी नहीं है।

(छ) (ii) 1.70 मी. चौड़ी दीवारों वाले खुले शौचालयों के ऊपर जल–संग्रहण/भंडारण हेतु कोई पैनल्टी नहीं है, यदि मंजूरी ली गई है। मंजूरी नहीं लेने पर प्रत्येक के लिए 500/– रुपये।

(ज) यथा निर्दिष्ट उपविधियों की निर्धारित अनुमत सीमा से अधिक बड़ी सभी छतों को एफ.ए.आर. आकलनों में जोड़ा जाएगा, यदि ये अन्यथा अन्य उप–विधियों का उल्लंघन नहीं करती हों, केवल छतरी को छोड़कर जैसा ऊपर पैरा (घ) में कहा गया है।

(झ) सैटबैक भाग में प्रत्येक प्लिंथ स्टैप के लिए 250/– रुपये।

(ञ) बिना संस्वीकृति के मम्टी में निर्मित अतिरिक्त स्लैब पर (ख) में दी गई दर पर संग्रह किया जाएगा, फिर चाहे ये किसी भी अन्य उप–विधि का उल्लंघन न करें।

(ट) किसी भी तल पर बिना मंजूरी के विभाजक दीवारों पर यदि ये किसी अन्य उप–विधि के उपबंध का उल्लंघन न करते हों तो भी दीवार के सतही क्षेत्रफल (यथा लम्बाई x चौड़ाई) के लिए 150/– रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से)

(ठ) सार्वजनिक भूमि पर निर्माण अनुमति नहीं है।

## अनुलग्नक – V

दिल्ली अग्निशमन सेवा अधिनियम 2007 के अंतर्गत दिल्ली अग्निशमन सेवा नियम, 2010

6.ग.1.1 नियम 27 : अधिभोग की वे श्रेणियां जिनसे अग्नि का जोखिम हो सकता है (कृपया इस दस्तावेज का खण्ड 2.7 और 9.3 देखें)

अधिनियम की धारा 25 की उपधारा (1) के प्रयोजनों हेतु अधिभोग की निम्नलिखित श्रेणियों से, अग्नि लगने के जोखिम का अर्थ–ग्रहण किया जाएगा, जो इस प्रकार है :–

1. पंडाल, जिसमें 50 से अधिक व्यक्तियों के बैठने की क्षमता हो अथवा 50 वर्ग मीटर से अधिक का कवर्ड क्षेत्र।
2. आवासीय इमारतें (होटलों और गेस्ट हाउसों को छोड़कर), जिनकी ऊंचाई 15 मीटर से अधिक हो अथवा जिनमें दुछत्ती तल सहित भूतल और ऊपर की चार मंजिल हों।
3. होटल और गेस्ट हाउस, जिनकी ऊंचाई 12 मीटर से अधिक हो और जिनमें दुछत्ती तल सहित भूतल के साथ ऊपर की तीन मंजिल हों।
4. शैक्षिक इमारतें, जिनकी ऊंचाई 9 मीटर से अधिक हो अथवा जिनमें दुछत्ती तल सहित भूतल के साथ ऊपर की चार मंजिल हों।
5. सांस्थानिक इमारतें, जिनकी ऊंचाई 9 मीटर से अधिक हो अथवा जिनमें दुछत्ती तल सहित भूतल के साथ ऊपर की दो मंजिल हों।
6. सभी असेम्बली।
7. व्यावसायिक इमारतें, जिनकी ऊंचाई 15 मीटर से अधिक हो अथवा जिनमें दुछत्ती तल सहित भूतल के साथ ऊपर की दो मंजिल हों।
8. वाणिज्यिक इमारतें, जिनकी ऊंचाई 9 मीटर से अधिक हो अथवा जिनमें दुछत्ती तल सहित भूतल के साथ ऊपर की दो मंजिल हों।
9. औद्योगिक इमारतें, जिनमें सभी तलों पर 250 वर्गमीटर से अधिक कवर्ड क्षेत्र हो।
10. भंडारण इमारतें, जिनमें सभी तलों पर 250 वर्गमीटर से अधिक कवर्ड क्षेत्र हो।
11. सभी खतरनाक इमारतें, जिनमें सभी तलों पर 100 वर्गमीटर से अधिक कवर्ड क्षेत्र हो।

6.ग.1.2 नियम 33 :इमारतों के लिए अग्नि बचाव और अग्नि सुरक्षा हेतु न्यूनतम मानक (उपविधि : 2.8, 9.3)

(2) अधिनियम की धारा 35 और धारा 32 के प्रयोजनों हेतु इमारतों की ऊंचाई और अधिभोग की श्रेणी के संदर्भ में इमारतों के लिए अग्नि से बचाव और अग्नि से सुरक्षा हेतु जैसे भी लागू हो, न्यूनतम मानक ऐसे होंगे, जैसे कि भवन उपविधियों अथवा निम्नलिखित मामलों से संबंधित नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया, 2005 में दिए गए हैं :–

क. इमारतों तक पहुंच
ख. निकास की संख्या, चौड़ाई, प्रकृति और व्यवस्था
ग. अग्नि जांच द्वार(रों) फायर चेक्स डोर और/अथवा संपीडन (प्रेशराइजेशन) से निकासों की सुरक्षा/बचाव।
घ. प्रखण्डन
ङ. धूम्र प्रबंधन प्रणाली/तन्त्र।
च. अग्निशमन उपकरण
छ. प्राथमिक चिकित्सा होज रील्स।
ज. स्वचालित फायर डिटेक्शन तथा चेतावनी प्रणाली।
झ. एम.ओ.ई.एफ.ए.।
ञ. जन संबोधन प्रणाली/तन्त्र।
ट. स्वचालित छिड़काव उपकरण/तन्त्र।

ठ. आन्तरिक बंबा और बाडा/आहाता बंबा
ड. पम्पिंग व्यवस्थाएं।
ढ़ अग्निशमन हेतु संग्रहीत जल भण्डार।
ण. निकास संकेत–चिन्ह।
त. लिफ्ट के प्रावधान।
थ. अतिरिक्त विद्युत आपूर्ति।
द. आश्रय स्थल।
ध. अग्नि शमन नियंत्रण कक्ष।
न. विशिष्ट जोखिमों से बचाव के लिए विशिष्ट अग्नि सुरक्षा प्रणालियां

किंतु जहां भवन उपविधि के अथवा भारतीय राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2005 में अधिभोग स्थलों अथवा इमारतों अथवा परिसरों/के वर्गों के लिए अग्नि बचाव और अग्नि–सुरक्षा के उपाय नहीं किए गए है, निदेशक, ऐसे अधिभोग स्थलों अथवा इमारतों अथवा परिसरों के स्वामी से अग्नि बचाव विंग द्वारा यथा उपलब्ध अंतर्राष्ट्रीय मानकों के अनुसार सुरक्षा उपायों को उपलब्ध कराने की अपेक्षा कर सकते हैं :

इसके अतिरिक्त यह भी कि जहां सरकार की राय है कि ऐसा करना अनिवार्य या समीचीन है आदेशों द्वारा लिखित में दर्ज किए जाने वाले कारणों से विशेष क्षेत्रों में किसी भी इमारत अथवा परिसर में अथवा किसी भी क्षेत्र में ऐसी किसी भी इमारत अथवा परिसर के संबंध में जिसका निर्माण किया गया है अथवा निर्माणाधीन है, इन नियमों के प्रवर्तन की तारीख से पूर्व कुछ स्थितियों में छूट दे सकती है या संशोधन कर सकती है।

(3) जहां निदेशक की यह राय है कि ऐसा करना आवश्यक या समीचीनी है तो लिखित में दर्ज किए जानेवाले कारणों से इमारतों अथवा परिक्षेत्रों/परिसर के अधिभोगी/स्वामी से वह अतिरिक्त अग्नि बचाव और अग्नि–सुरक्षा उपायों को करने की अपेक्षा कर सकता है।

**नोट** – अनुलग्नक में कुछ भी निहित होने पर, अनुलग्नक के उपबंधों और दिल्ली अग्निशमन सेवा अधिनियम, 2007 के अन्तर्गत दिल्ली अग्निशमन सेवा नियम 2010, के बीच किसी भी विरोधाभास की स्थिति में इस अनुलग्नक के बजाय दिल्ली अग्निशमन सेवा अधिनियम, 2007 के अंतर्गत दिल्ली अग्नि सेवा नियम, 2010 के उपबंध मान्य होंगे।

# अनुलग्नक – VI

## दिल्ली मुख्य योजना – 2021, विकास नियंत्रण (डी.सी.)

दिल्ली मुख्य योजना – 2021 में सुविधाओं एवं परिचालन प्रणाली के मानदंडों सहित विभिन्न विनियमों के अंतर्गत ले–आउट प्लान तैयार करने के लिए दिशा निर्देश दिये गए हैं, जबकि जल–आपूर्ति, सीवेज, ड्रेनेज आदि जैसी भौतिक आधारिक संरचना के प्रावधान के लिए सर्विस प्लान राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता–2005 में दिए गए नगर निगम उपविधि के अनुरूप होने चाहिए। एकीकृत प्लान के मामले में विभिन्न भूमि उपयोगों पर यथा लागू विकास नियंत्रण पूरे प्लॉट पर लागू होते हैं और उप विभाजन विकास उद्देश्यों के लिए होता है। एकीकृत स्कीमों को तैयार करने के लिए विकास संबंधी नीतियों और विकास नियंत्रणों को लागू करते समय दिल्ली मुख्य योजना–2021 के प्रावधानों का पालन किया जाएगा।

जहां किसी उपयोग परिसर के लिए विकास नियंत्रण नहीं दिए गए हैं, उन्हें प्राधिकरण द्वारा तैयार किया जा सकता हैं।

# इन्हें दि.मु.यो. – 2021 से केवल सुविधा/संदर्भ हेतु पुनः प्रतिपादित किया गया है। दि.मु.यो. – 2021 को केन्द्र सरकार की अधिसूचना द्वारा समय–समय पर संशोधित किया जाता है। इस प्रकार, किसी भी विधिक/सरकारी प्रयोजन की वर्तमान स्थिति से अवगत होने के लिए केन्द्र सरकार द्वारा जारी अधिसूचना का अनुसरण किया जाना चाहिए।

**दि.मु.यो. 2021 (एम.पी.डी.)** : विकास के लिए लागू विकास संहिता दिल्ली मुख्य योजना (एम.पी.डी.)–2021 में दी गई है। इस संहिता का प्रयोजन योजना में निहित विकास नीतियों और भूमि प्रस्तावों के अनुरूप भूमि के यथोचित विकास आयोजन द्वारा निर्मित परिवेश को बढ़ावा देना है। ले–आउट प्लॉन, दि.मु.यो. में दिए गए विकास नियंत्रण/योजना मानदण्डों के आधार पर तैयार किए गए हैं।

**आश्रयस्थल (दि.मु.यो. 2021 – अध्याय 4)**

4.4.3 आवासीय परिसरों के अंदर भवन/भवनों के लिए नियंत्रण।

**(क) आवासीय प्लॉट – प्लॉटों वाले आवासन**

अधिकतम तल कवरेज, एफ.ए.आर., विभिन्न आकार के आवासीय प्लॉटों के लिए आवासीय इकाइयों की संख्या निम्नलिखित तालिका के अनुसार होंगी –

| क्रम संख्या | प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर) | अधिकतम तल कवरेज प्रतिशत (%) | एफ.ए.आर. | आवासीय इकाइयों की संख्या |
|---|---|---|---|---|
| 1. | 32 से कम | 90* | 350 | 3 |
| 2. | 32 से अधिक एवं 50 तक | 90* | 350 | 3 |
| 3. | 50 से अधिक एवं 100 तक | 90* | 350 | 4 |
| 4. | 100 से अधिक एवं 2500 तक | 75** | 300** | 4 |
| 5. | 250 से अधिक एवं 750 तक | 75 | 200 | 6 |
| 6. | 750 से अधिक एवं 1000 तक | 50 | 200 | 9 |
| 7. | 1000 से अधिक एवं 1500 तक | 50 | 200 | 9 |
| 8. | 1500 से अधिक एवं 2250 तक | 50 | 200 | 12 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 9. | 2250 से अधिक एवं 3000 तक | 50 | 200 | 15 |
| 10. | 300 से अधिक एवं 3750 तक | 50 | 200 | 18 |
| 11. | 3750 से अधिक | 50 | 200 | 21 |

**टिप्पणी :**

(i) संबंधित स्थानीय निकाय क्षेत्र में वर्ग गज से वर्ग मीटर में हुए परिवर्तन से प्लॉट आकार में 2% तक के विचलन की अवहेलना करने और निम्नलिखित पैरा (ii) के अनुसार प्लॉट आकार की निम्न श्रेणी पर लागू मानदण्डों को प्रदान करने क लिए सक्षम है।

(ii) * 22–09–06 को मौजूद निर्माण के नियमन के लिए यथा अधिसूचित प्रभारों के भुगतान पर 100 प्रतिशत ग्राउन्ड कवरेज पात्र होगा।

(iii) आवासीय प्लॉट का न्यूनतम आकार 32 वर्ग मीटर होगा। तथापि, सरकार द्वारा प्रायोजित आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग की योजना के मामले में आकार को और कम किया जा सकता है।

(iv) ** 100 से 175 वर्ग मी. के बीच के आकार के प्लॉट के संबंध में, अधिसूचना के अनुसार प्रभारों के भुगतान पर 22–09–06 को मौजूद निर्माण के नियमन के लिए 100 प्रतिशत ग्राउन्ड कवरेज और 350 एफ.ए.आर. पात्र होगा।

(v) अनुमेय एफ.ए.आर. और आवासीय इकाइयां दिल्ली मुख्य योजना–2001 के मानदण्डों से कम नहीं होनी चाहिए।

**निबन्धन एवं शर्तें :**

(i) आवासीय इकाइयों की अतिरिक्त संख्या नागरिक आधारिक संरचना की वृद्धि के लिए लेवी के भुगतान की शर्त पर होगी।

(ii) किसी श्रेणी में किसी प्लॉट में अनुमेय अधिकतम आवृत क्षेत्रफल और एफ.ए.आर. किसी भी हालत में नीचे की श्रेणी के सबसे अधिक आकार के प्लॉट के लिए अनुमेय आवृत क्षेत्र और एफ.ए.आर. से कम नहीं होने चाहिए।

(iii) ऊंचाई :–
बिना पार्किंग के प्लॉटों में भवन की अधिकतम ऊंचाई 15 मीटर होगी और स्टिल्ट पार्किंग वाले प्लॉटों मं 17.5 मीटर होगी। इस प्रकार के आवासीय भवन को ऊंची इमारत नहीं माना जाएगा। अग्नि और जीवन सुरक्षा की आवश्यकताओं के लिए पृथक प्लॉट स्वामी द्वारा अग्नि शमन विभाग से अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

(iv) प्लॉटों के उप विभाजन की अनुमति नहीं है। तथापि, यदि एक आवासीय प्लाट में एक से अधिक भवन हों, तो इन सभी भवनों के निर्मित क्षेत्र और ग्राउन्ड कवरेज का योग, उस प्लाट में अनुमेय निर्मित क्षेत्र और ग्राउन्ड कवरेज से अधिक नहीं होगा।

(v) यदि मेजनीन फ्लोर और सर्विस फ्लोर बनाया जाता है तो वह एफ.ए.आर. में गिना जाएगा।

(vi) तहखाना :—

तहखाने का भवन उवविधि के अंतर्गत अनुमेय उद्देश्यों अर्थात् घरेलू स्टोरेज और पार्किंग के लिए उपयोग होने पर उसे एफ.ए.आर. में शामिल नहीं किया जाएगा। अनुमेय और स्वीकृत निर्मित क्षेत्र के अनुसार तहखाने का क्षेत्रफल ग्राउंड कवरेज से अधिक नहीं होगा, तथापि इसे आंतरिक कोर्टयार्ड और शॉफ्ट के नीचे तक बढ़ाया जा सकता है। अध्याय 15.0 मिश्रित—उपयोग विनियम (दिमु. यो. 2021) के संबंध में यदि तहखाने का उपयोग किया जाता है तो उसे एफ.ए. आर. में गिना जाएगा और उचित प्रभारों का भुगतान करना होगा, यदि यह अनुमेय एफ.ए.आर. से अधिक हो जाता है।

(vii) स्टिल्टस् :

यदि बिल्डिंग का निर्माण न रहने योग्य ऊंचाई (2.4 मी. से कम) के स्टिल्टस् क्षेत्र के साथ किया जाता है और उसका प्रयोग पार्किंग के लिए हो तो स्टिल्टस् तल को एफ.ए.आर. में शामिल किये जाने की आवश्यकता नहीं है वरन् भवन की ऊंचाई में शामिल किया जाएगा।

(viii) पार्किंग :—

पार्किंग स्थल आवासीय प्लॉट के अन्दर निम्नलिखित रूप में दिया जाएगा :—

(क) 250—300 वर्ग मीटर आकार के प्लॉट में 2 एक समान कार स्थान (ई. सीएस.)।

(ख) 300 वर्ग मीटर से अधिक के प्लॉट में प्रत्येक 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए 1 ई.सी.एस., बशर्ते कि किसी प्लॉट में उपर्युक्त उल्लिखित पार्किंग मानदण्डों के साथ अनुमेय कवरेज और एफ.ए.आर. प्राप्त न किया गया हो, पूर्ववर्ती श्रेणी के पार्किंग मानदण्ड अनुमत होंगे।

(ix) घनत्व :—

घनत्व का हिसाब लगाने के लिए यह माना जाएगा कि एक आवासीय इकाई में 4.5 व्यक्ति रहेंगे और सर्वेंट क्वार्टर में 2.25 व्यक्ति रहेंगे।

(x) न्यूनतम सेटबैक निम्नलिखित सारणी में दिए गए अनुसार होगा :—

| क्रम सं. | प्लॉट आकार (वर्ग मीटर में) | न्यूनतम सैट बैक (मी. में) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | फ्रन्ट | रीयर | साइड (1) | साइड (2) |
| 1. | 100 से कम | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | 100 से अधिक और 250 तक | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | 250 से अधिक और 500 तक | 3 | 3 | 3 | 0 |
| 4. | 500 से अधिक और 2000 तक | 6 | 3 | 3 | 3 |
| 5. | 2000 से अधिक और 10000 | 9 | 6 | 6 | 6 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | तक | | | | |
| 6. | 1000 से अधिक | 15 | 9 | 9 | 9 |

(क) किसी प्लॉट में उपर्युक्त उल्लिखित सैट बैक के साथ अनुमेय कवरेज प्राप्त नहीं होने के मामले में, पूर्ववर्ती श्रेणी की सैट बैक की अनुमति दी जा सकती है।

(ख) भविष्य में किए जाने वाले निर्माण के मामले में 50 वर्ग मीटर से 100 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल के आवासीय प्लॉट में न्यूनतम 2 मीटर x 2 मीटर का खुला कोर्टयार्ड प्रदान किया जाएगा।

(xi) सर्वेंट क्वार्टरों की संख्या नुमोदित ले–आउट प्लान के अनुसार होगी और उनका निर्माण निर्धारित ऊंचाई के अन्दर होगा, तथापि, यदि गैराज ब्लॉक स्थान मुख्य बिल्डिंग में मिलाया जाएगा तो मुख्य बिल्डिंग के भाग के रूप में अलग सर्वेंट क्वार्टर के लिए अनुमति नहीं दी जाएगी। लेकिन, अनुमेय कवरेज एफ.ए.आर. के अन्दर आवासीय इकाई के भाग के रूप में सर्वेंट रूम की व्यवस्था की अनुमति दी जाएगी।

(xii) प्रत्येक सर्वेंट क्वार्टर में एक रहने योग्य कमरा होगा, जिसका क्षेत्रफल 11 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल से कम नहीं होगा, जिसमें खाना बनाने का बरांडा, बाथरूम और शौचालय शामिल नहीं है। सर्वेंट क्वार्टर का अधिकतम आकार 25 वर्ग मी. होगा। यदि आकार में बड़ा होगा तो सर्वेंट क्वार्टर को पूरी आवासीय इकाई के रूप में घनत्व में गिना जाएगा।

(xiii) उपर्युक्त उल्लिखित मानदण्डों के अनुसार दिनांक 23–7–98 की राजपत्र अधिसूचना के अलावा, अतिरिक्त कवरेज, अतिरिक्त तल अथवा उसके भाग को चाहने वाले प्लॉट मालिकों आबंटियों से समय–समय पर सरकार के अनुमोदन से अधिसूचित दरों पर सुधार लेवी (अथवा अतिरिक्त एफ.ए.आर. प्रभार) ली जाएंगी। यह लेवी दिनांक 23–07–98 की अधिसूचना के द्वारा अनुमति अतिरिक्त एफ.ए. आर. और दिनांक 15–5–95 की अधिसूचना के माध्यम से अनुमत एफ.ए.आर. से अधिक के लिए देय लेवी के अतिरिक्त होगी।

(xiv) इस अधिसूचना के अंतर्गत अनुमत अतिरिक्त कवरेज के संबंध में निर्माण को नियमित कराने के इच्छुक मालिकों/आबंटितियों को उपर्युक्त पैरा (xiii) में संदर्भित सुधार लेवी के अतिरिक्त सरकार के अनुमोदन से अधिसूचित जुर्माने और संघटन शुल्कों का भुगतान करना होगा।

(xv) इस अधिसूचना के संबंध में अतिरिक्त ऊंचाई को नियमित कराने के इच्छुक प्लाट मालिकों/आबंटितियों को, उक्त पैरा (xiv) में संदर्भित सुधार लेवी के अतिरिक्त, सरकार के अनुमोदन से अधिसूचित जुर्माने और विशेष संघटन प्रभारों का भुगतान करना होगा। – यू.बी.बी.एल. सं. 2.15

(xvi) इस तरह से एकत्र की गई राशि पार्किंग स्थलों के विकास, सुविधाओं/आधारिक संरचना और पर्यावरणीय सुधार कार्यक्रमों पर खर्च करने के लिए संबंधित

स्थानीय निकाय द्वारा एक एस्क्रो खाते में जमा कराई जाएगी और खाते के आय एवं व्यय का तिमाही विवण स्थानीय निकाय द्वारा सरकार को प्रस्तुत किया जाएगा।

(xvii) सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण को नियंमित नहीं किया जाएगा और उसे अतिरिक्त निर्माण अथवा ऊंचाई के नियमन हेतु स्थानीय निकाय की स्वीकृति से पूर्व निम्नलिखित को छोड़कर हटा दिया जाएगा :

(क) अनियोजित क्षेत्रों (विशेष क्षेत्रों, गांव आबादी और अनधिकृत नियमित कालोनियां) और पुनर्वास कालोनियों में दि.न.नि. द्वारा पहले से अधिसूचित वर्ष 1962 से पहले की कालोनियां (क और ख श्रेणी के अतिरिक्त) 24 मीटर मार्गाधिकार से कम वाली सडकों पर 175 वर्ग मीटर तक के आकार वाले प्लॉट के लिए भू–स्तर से 3 मीटर ऊंचाई से 1 मीटर तक विस्तार/छज्जे/ढके छज्जे/निर्मित भाग जो 7–2–2007 से पहले विद्यमान थे को नियमित किया जाएगा। स्वामी/अधिभोगी द्वारा सरकार द्वारा अधिसूचित उचित समय में ढांचागत सुरक्षा प्रमाण–पत्र और अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्राप्त करनी होगी। ऐसे विस्तार/निर्मित भाग को इसके बाद एफ.ए.आर. में माना जाएगा और अनुमेय एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए. आर. होने की स्थिति में इस अतिरिक्त एफ.ए.आर. को सरकार द्वारा अनुमोदित उचित प्रभारों के भुगतान किए जाने की शर्त पर नियमित कर दिया जाएगा।

(ख) नियमितीकरण के लिए योग्य ऐसे सभी विस्तारों का संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा अधिसूचना की तिथि से दो माह की अवधि के अन्दर तक सर्वेक्षण करवाया जाएगा ओर सूची में इस विस्तार को शामिल करने/हटाने के लिए अधिभोगियों/स्वामियों एवं जनता के किसी व्यक्ति की ओर से ऐसी सूची को क्षेत्र की जनता के बीच आपत्तियों के लिए रखा जाएगा तथा लिखित रूप में प्राप्त उन आपत्तियों पर विचार–विमर्श करने के बाद एक माह के अन्दर सूची को अंतिम रूप दे दिया जाएगा।

(xviii) अतिरिक्त एफ.ए.आर. और/अथवा ऊंचाई की स्वीकृति अथवा नियमन चाहने वाले प्रत्येक आवेदक को किसी संरचना, इंजीनियर से प्राप्त संरचनात्मक सुरक्षा का एक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा। जहां इस प्रकार का प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया जाता, अथवा भवन को संरचनात्मक दृष्टि से असुरक्षित पाया जाता है तो स्वामी को एक उपयुक्त निर्धारित अवधि के अन्दर उसकी संरचनात्मक कमियों को ठीक करने के लिए संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा एक औपचारिक नोटिस दिया जाएगा, और इस कमी को ठीक न किए जाने पर संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा भवन को असुरक्षित घोषित किया जाएगा और स्वामी अथवा स्थानीय निकाय द्वारा उसे गिरा दिया जाएगा।

(xix) मानक नक्शे :

बहुत सारे मानक बिल्डिंग नक्शे हैं जो प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकायों द्वारा तैयार और अनुमोदित किए गए हैं। इन नक्शों में छूट दी जाएगी जहां भी लागू होगी। तथापि, ये नक्शे लागू विकास नियंत्रणों के अनुसार संशोधित किए जाएंगे।

(xx) अधिकतम 64 वर्ग मीटर तक के दो प्लॉटों का एकीकरण निम्नलिखित शर्तों के साथ अनुमत होगा :

- स्थानीय निकाय ले–आउट नक्शे को साथ–साथ संशोधित करेगा
- अधिकतम ग्राउन्ड कवरेज, सेटबैक, पार्किंग, आवासीय इकाइयां आदि एकीकृत प्लॉट के आकार की होंगी।
- अनुमेय अधिकतम एफ.ए.आर. दो अलग–अलग प्लॉटों के मामले में अनुमेय एफ.ए.आर. से कम नहीं होगा।

(ख) आवासीय प्लाट–समूह आवास

| | |
|---|---|
| प्लॉट का न्यूनतम आकार | 3000 वर्ग मी. |
| अधिकतम ग्राउंड कवरेज | 33.3 प्रतिशत |
| अधिकतम एफ.ए.आर. | 200 |
| ऊंचाई | कोई रोक नहीं है (ए.ए.आई./अग्निशमन विभाग और अन्य सांविधिक निकायों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के अधीन) |
| पार्किंग | 2.0 ईसी.एस./100 वर्ग.मी. निर्मित क्षेत्रफल और ई.डब्ल्यू.एस./सेवा कार्मिक आवास हेतु 0.5 ई.सी.एस./100 वर्ग मीटर |

(i) भूमि के उचित उपयोग को प्राप्त करने के लिए आवासीय इकाइयों के लचीले आकार सहित घनत्व की ऊपरी सीमा 200 आ.इ./हेक्टेयर (900 पी.पी.एच.) होगी। स्लम एवं झुग्गी–झोंपड़ी समूहों (स्लम एवं झुग्गी–झोंपड़ी समूहों, पुनर्वास कालोनियों में स्व–स्थाने सुधार/पुनर्वास/पुनर्विकास) और ई.डब्ल्यू.एस. जन आवासीय योजनाएं अधिकतम 900 आ.इ./हेक्टेयर होंगी।

(ii) समूह आवासों के लिए प्लॉट सड़कों के साथ होने चाहिए जिनकी न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर मार्गाधिकार की हो (पुनर्विकास क्षेत्रों/पुनर्वास क्षेत्र/विशेष क्षेत्र/गांव (लाल डोरा/फिरनी)/लाल डोरा विस्तार के लिए 7.5 मी. मार्गाधिकार)।

(iii) अनुमत एफ.ए.आर. का 0.6 प्रतिशत की दर से अथवा न्यूनतम 400 वर्ग मीटर अतिरिक्त तल क्षेत्रफल की एफ.ए.आर. से मुक्त अनुमति होगी और यह समाज सदन/मनोरंजन हॉल, क्रैच, पुस्तकालय, वाचनालय, वरिष्ठ नागरिक मनोरंजन

कक्ष/क्लब और सोसाइटी कार्यालय जैसी सामुदायिक आवश्यकताओं को पूरा करेगी।

(iv) केन्द्र सरकार दिल्ली विकास प्राधिकरण के परामर्श से सार्वजनिक आवास और राष्ट्रीय महत्व की परियोजनाओं के लिए घनत्व और अन्य मानदण्डों में छूट दे सकती है।

(v) विकासकर्ता यह सुनिश्चित करेगा कि प्रस्तावित एफ.ए.आर. के न्यूनतम 15 प्रतिशत का निर्माण सामुदायिक सेवा कार्मिकों/ई.डब्ल्यू.एस. और निम्न श्रेणियों के लिए किया जाएगा। इस प्रकार के फ्लैटों का कार्पेट क्षेत्रफल 4 (25–40 वर्ग मीटर) के बीच होना चाहिए। सामुदायिक सेवा कार्मिकों/ई.डब्ल्यू.एस. और निम्न श्रेणी आवासों के लिए प्रस्तावित एफ.ए.आर. का यह 15 प्रतिशत 200 आ.इ के घनत्व और 200 अनुमेय एफ.ए.आर. के अतिरिक्त होगा। नियोक्ता आवासों के लिए केन्द्र सरकार राज्य सरकार और अन्य सरकारी एजेंसियों के एफ.ए.आर. या सामुदायिक सेवा कार्मिक/ई.डब्ल्यू.एस. और निम्न आय श्रेणी की आवासीय इकाइयों की शर्त का पालन करने की आवश्यकता नहीं है। ई.डब्ल्यू.एस. के 50 प्रतिशत आवास विकासकर्ता संस्था (डी.ई.) के पास रहेंगे और जिसे केवल अपार्टमेंट स्वामियों को बाजार दर पर समूह आवास के निवासियों/स्वामियों के लिए कार्य कर रहे सामुदायिक सेवा कार्मिकों (सी.एस.पी.) के रहने के लिए दिया जाएगा। इनका विकास विकासकर्ता संस्था (डी.ई.) द्वारा संबधित समूह आवास स्थल/परिसर अथवा सटे हुए स्थल पर किया जाएगा। शेष 50 प्रतिशत आवासीय इकाइयां, जो विकासकर्ता संस्था द्वारा विकसित की गई हैं, उन्हें ई. डब्ल्यू.एस. आवासीय उद्देश्य के लिए दि.वि.प्रा. को बेचा जाएगा। इन्हें दि.वि.प्रा. /स्थानीय निकायों को वर्ष 2013 के सी.पी.डब्ल्यू.डी. इंडेक्स (ई.डब्ल्यू.एस. पार्किंग की लागत सहित) के अनुसार 2000 प्रति वर्ग फुट की मूल लागत पर बेचा जाएगा तथा जिसे वास्तविक रूप से सौंपने के समय सी.पी.डब्ल्यूडी. के वर्धमान इंडेक्स के अनुसार बढ़ाया जाएगा और विकासकर्ता संस्था द्वारा इन्हें किसी वैकल्पिक निकटवर्ती स्थल पर विकसित किया जा सकता है। इस पृथक आवासीय पॉकेट के लिए आवश्यक व्यावसायिक एवं पी.एस.पी. सुविधाओं की व्यवस्था विकासकर्ता संस्था द्वारा की जाएगी। विकासकर्ता संस्था द्वारा सृजित इस ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय घटक की कोटि आश्वासन जांच, जो कि सरकार/दि.वि.प्रा. द्वारा इस संबंध में निर्धारित हैं, की शर्त को पूरा करना होगा। इस घटक को पूर्ण रूप से सौंपना/लेना कोटि आश्वासन अपेक्षाओं को पूरा करने की शर्त पर होगा। इस आवासीय घटक का अंतिम रूप से सौंपना/लेना कोटि आश्वासन शर्तों को पूरा करने की शर्त के अधीन होगा। विकासकर्ता सस्था को उनके हिस्से/स्वामित्व के अंतर्गत आने वाले बिक्री योग्य घटक के संभावित ग्राहकों को वास्तविक अंतरण/लेन–देन की अनुमति निर्धारित भूमि और ई.डब्ल्यू. एस. आवासीय घटक को दि.वि.प्रा. को सौंप देने के बाद दी जाएगी।

(vi) बिना लिफ्टों के कम ऊंचाई वाले उच्च घनत्व के आवासों के लिए 40 प्रतिशत तक ग्राउंड कवरेज की अनुमति दी जा सकेगी।

(vii) अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर शुल्क की वसूली समय–समय पर सरकार के अनुमोदन से अधिसूचित दरों पर होगी।

(viii) स्टिल्टस् : यदि बिल्डिंग न रहने योग्य ऊंचाई के स्टिल्टस् क्षेत्र के साथ निर्मित की जाती है और उसे पार्किंग, भू–दृश्यांकन आदि के लिए उपयोग किया जाना प्रस्तावित हो तो स्टिल्टस् फ्लोर को एफ.ए.आर. में शामिल किये जाने की आवश्यकता नहीं है और उसे ऊंचाई में गिना जाएगा।

(ix) यदि तहखाना बनाया जाता है और केवल पार्किंग, उपयोगिताओं और सेवाओं के लिए उसका उपयोग किया जाता है, तो उसे एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा।

(x) पुनर्विकास क्षेत्रों/पुनर्वास क्षेत्र/विशेष क्षेत्र/गांव (लाल डोरा/फिरनी)/लाल डोरा विस्तार के मामले में 7.5 मी. मार्गाधिकार की न्यूनतम चौड़ाई वाली सड़कों पर आवासीय समूह के प्लॉट का न्यूनतम आकार 1670 वर्ग मी. (2000 वर्ग गज) होगा बशर्ते कि प्लॉट के अन्दर ही पार्किंग आवश्यकता पूरी हो और यातायात पुलिस विभाग तथा रा.रा.क्षे.दि. सरकार के अग्नि शमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किया गया हो। ऐसे प्लॉटों को इन क्षेत्रों के लिए तैयार किए जाने वाले विकास/ले–आउट नक्शों में समूह आवास प्लॉटों के रूप में शामिल किया जाएगा, यदि ऐसे नक्शे पहले से ही अनुमोदित नहीं हैं।

(ग) कलस्टर कोर्ट आवास

| | |
|---|---|
| प्लॉट का न्यूनतम आकार | 3000 वर्ग मी. |
| अधिकतम एफ.ए.आर. | 175 |
| अधिकतम ऊंचाई | प्रकाश और हवादारी की स्थिति की शर्त के साथ 100 प्रतिशत अधिकतम कवरेज सहित 15.0 मी. |

(i) कुल अनुमत आवासीय घनत्व किसी भी तरफ 15 प्रतिशत विचलन सहित 225 आवासीय इकाइयां प्रति हैक्टे. होगी और एक पाकेट से अधिक के लिए औसत निकाली जा सकती है।

(ii) पॉकेट के सामने कम–से–कम 12 मी. की गली होगी।

(iii) बिल्डिंग एनवलप से बाहर कोई प्रक्षेपण अनुमत नहीं होगा।

(iv) प्रत्येक समूह कोर्ट हाउस एक परिवार के लिए एक आवासीय इकाई के लिए है।

(v) तहखाना :

(क) यदि तहखाना बनाया जाएगा तो वह एफ.ए.आर. की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।

(ख) तहखाना भू–तल के नीचे होगा। तथापि, तहखाने का क्षेत्र आंतरिक प्रांगण और शॉफ्ट के नीचे तक बढ़ाया जा सकता है।

(vi) स्टिल्टस् : यदि बिल्डिंग न रहने योग्य ऊंचाई के स्टिल्टस् क्षेत्र के साथ निर्मित की जाती है और उसे पार्किंग, भू–दृश्यांकन आदि के लिए उपयोग किया जाना प्रस्तावित है तो स्टिल्ट फ्लोर को एफ.ए.आर. में शामिल करने की आवश्यकता नहीं है परन्तु उसे ऊंचाई (निर्धारित ऊंचाई के अंदर) में गिना जाएगा।

(vii) पार्किंग : पार्किंग समूह आवास मानदण्डों के अनुसार दी जाएगी।

(viii) घनत्व : घनत्व की गणना के लिए आवासीय इकाई पर 4.5 व्यक्तियों को बसाने और सर्वेंट क्वार्टरों में 2.25 व्यक्तियों को बसाने के लिए विचार किया जाएगा।

(ix) सर्वेंट क्वार्टर : यदि गैराज ब्लॉक स्थान मुख्य बिल्डिंग के साथ मिलाया जाएगा तो मुख्य बिल्डिंग के भाग के रूप में अलग सर्वेंट क्वार्टर ब्लॉक अथवा सर्वेंट क्वार्टर की अनुमति नहीं दी जाएगी। अनुमेय कवरेज और एफ.ए.आर. के अन्दर आवासीय इकाई के भाग के रूप में सर्वेंट रूम की व्यवस्था की अनुमति दी जाएगी, जिसमें सर्वेंट क्वार्टर का अधिकतम आकार 25 वर्ग मी. होगा और यदि वह आकार में अधिक होगा तो इसे पूरी आवासीय इकाई के रूप में गिना जाएगा।

(घ) विदेशी मिशन :

| | |
|---|---|
| अधिकतम ग्राउंड कवरेज | 25 प्रतिशत |
| अधिकतम एफ.ए.आर. | 75 |
| अधिकतम ऊंचाई | 15 मीटर |

बिल्डिंग एन्वलप लाइन तक और प्लॉट क्षेत्रफल के अधिकतम 50 प्रतिशत तक तहखाने के लिए अनुमति दी जाएगी और यदि उसका उपयोग पार्किंग और सेवाओं के लिए किया जाएगा तो वह एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा।

(ङ) होटल/गैस्ट हाउस/लोजिंग एवं बोर्डिंग/धर्मशाला :

| | |
|---|---|
| न्यूनतम प्लॉट आकार | 500 वर्ग मीटर |
| अधिकतम ग्राउंड कवरेज | 30 प्रतिशत |
| अधिकतम एफएआर | 120 |
| अधिकतम ऊंचाई | 15 मीटर |

(i) पार्किंग की व्यवस्था निर्मित क्षेत्र के प्रति 100 वर्ग मी. पर 2 ई.सी.एस. की दर से की जाएगी।

(ii) ये मानदण्ड मिश्रित उपयोग विनियमों के अंतर्गत गैस्ट हाउस के लिए लागू नहीं होंगे।

(च) रैन बसेरा :

| | |
|---|---|
| न्यूनतम प्लॉट आकार | 1000 वर्ग मीटर |
| अधिकतम ग्राउंड कवरेज | 30 प्रतिशत |

| | |
|---|---|
| अधिकतम एफ.ए.आर. | 120 |
| अधिकतम ऊंचाई | 26 मीटर |

(छ) कम घनत्व वाला आवासीय क्षेत्र :

| | |
|---|---|
| न्यूनतम प्लॉट क्षेत्रफल | 0.4 हेक्टेयर |
| अधिकतम एफ.ए.आर. | 20 (बिना किसी प्रभार के)<br>– 20 से अधिक 30 तक (सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिसूचित अतिरिक्त प्रभारों सहित)<br>– 1 एकड़ से अधिक के प्लॉटों के लिए, प्लॉट के उपविभाजन के बाद बचे हुए हिस्से (यदि कोई हो) को एफ.ए.आर. का लाभ केवल यथानुपात आधार पर मिलेगा। |
| अधिकतम ऊंचाई | 12 मीटर |
| सामने की निरंतर सड़क की न्यूनतम चौड़ाई | 6 मीटर* |
| न्यूनतम हरित क्षेत्र | 50 प्रतिशत |
| अनुमत मुख्य आवासीय इकाइयों की संख्या | एक एकड़ (0.4 हेक्टेयर) के एल.डी.आर.ए. के प्लॉट पर दो आवासीय इकाइयों को 20 एफ.ए.आर. सहित की अनुमति होगी ओर अतिरिक्त 10 एफ.ए.आर. अर्थात् 20 से 30 तक के लिए एक अतिरिक्त आवासीय इकाई की अनुमति है बशर्ते कि भारत सरकार द्वारा अनुमोदित और अधिसूचित अपेक्षित प्रभारों का भुगतान किया जाए। |
| | – ई.डब्ल्यू.एस. इकाई अनुमेत एफ.ए.आर. के अतिरिक्त प्रति एकड़ 60 वर्ग मीटर की है। |

अन्य नियंत्रण :

(i) जहां सम्पत्ति शहरी सड़क से सटी हुई है, आवासीय भवन उस सड़क की मध्य रेखा से 30 मीटर के सेटबैक पर होना चाहिए। जहां सम्पत्ति गांव की सड़क से सटी हुई है, भवन उस सड़क की मध्य रेखा से सामने की तरफ 15 मीटर के सेटबैक और शेष तीन ओर 5 मीटर के सेटबैक सहित होना चाहिए।

(ii) राष्ट्रीय राजमार्ग पर आवासीय इकाई के लिए एन.एच.ए.आई. के निर्धारित मानदंड लागू होंगे।

(iii) आधारिक संरचना सड़कों आदि के लिए भू–स्वामियां को जन सूचना और प्राधिकरण द्वारा सुनवाई के बाद आधारिक संरचना के निर्माण हेतु भूमि सौंपनी होगी।

(iv) सामान्य निवास के लिए उपयोग किए जा रहे तहखाने सहित भवन के हर भाग की गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी। मनोरंजन उद्देश्य, घर, कार्यालय, भंडारण, पार्किंग सेवाओं, उपयोगी सेवाओं के उद्देश्य के लिए तहखाने के उपयोग की गणना एफ.ए.आर. में नहीं होगी।

(v) ताल/तालाब/जलाशय अनुमत हैं और इन्हें एफ.ए.आर. सेटबैक मानदंडों में शामिल नहीं किया गया है।

(vi) भवन निर्माण उपविधि के प्रावधानों के अनुसार निगरानी एवं देखभाल इकाई की अनुमति चारदीवारी अथवा प्रवेश द्वार के निकट होगी और इसे एफ.ए.आर.और सेटबैक मानदंडों में शामिल नहीं किया गया है।

(vii) 0.4 से 2 हेक्टेयर तक के प्लॉटों के लिए, उपयोग गतिविधियां जैसे फिटनेस/वेलनेस सेंटर, नेचरोपेथी क्लीनिक्स की अनुमति इस शर्त पर दी जाएगी कि प्लॉट क्षेत्रफल का 50 प्रतिशत भाग सॉफ्ट पार्किंग और भू—दृश्यांकन के लिए छोड़ा जाएगा। अनुमेय गतिविधियों के लिए पार्किंग की व्यवस्था प्लॉट के अन्दर ही सुनिश्चित होनी चाहिए।

(viii) उक्त (vii) में अनुमत उपयोग/गतिविधियों के अतिरिक्त, 18 मीटर की न्यूनतम चौड़ाई वाली सड़कों पर अवस्थित 2.0 हेक्टेयर (5 एकड़) से अधिक वाले प्लॉटों के लिए मनोरंजनात्मक/क्लब जैसे उपयोग/गतिविधियों को इस शर्त पर अनुमति दी जाएगी कि प्लॉट क्षेत्र का कम से कम 50 प्रतिशत सॉफ्ट पार्किंग के लिए छोड़ा जाए और प्लॉट क्षेत्र का अधिकतम 25 प्रतिशत भूदृश्यांकन के लिए तथा प्लॉट क्षेत्र का 25 प्रतिशत समारोहों/भवन उद्देश्यों के लिए छोड़ा जाना चाहिए।

(ix) किसी भी निम्न धनत्व वाले आवासीय परिसर का निर्माण अधिग्रहण के लिए अधिसूचित भूमि पर नहीं किया जाना चाहिए, जिसकी वैद्यता माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उचित ठहराई गई हो जब तक कि यह भूमि अनधिकृत कालोनियों के नियमन से संबंधित दिनांक 24.03.2008 के विनियम सं. एस.ओ. 683 (ई.) के अनुपालन में केन्द्र सरकार के 8 फरवरी, 2007 के निर्णय के अनुसार नियमितिकरण के लिए सूचीबद्ध किसी अनधिकृत कालोनी की सीमा में न आती हो अथवा जब तक कि यह अधिग्रहण अनाधिसूचित न किया गया हो।

(x) कम होने भूजल स्तर को सुधारने के लिए सतह से बह रहे जल के भण्डारण के लिए प्रावधान सहित वर्षा जल संग्रहण और अपशिष्ट जल को रीचार्ज करना अनिवार्य होगा।

* कुछ मामलों में जहां फार्म हाउस/कन्ट्री होम तक का पहुंच मार्ग केवल निजी सड़क के द्वारा है अथवा अपवाद स्वरूप बन्द सड़क से निषिद्ध है, सड़क की चौड़ाई संस्वीकृत ले—आउट नक्शे के अनुसार होगी। भूमि के उप विभाजन के उद्देश्य के लिए जो कि न्यूनतम 2 एकड़ और अधिक है, वहां न्यूनतम 6 मी. की एक आंतरिक सड़क की योजना की जाएगी जो उप विभाजित प्लॉटों (कम से कम 1 एकड़ प्रत्येक) के लिए फीडर सड़क का काम करेगी। ऐसी सड़कों के

नियोजन के लिए सौंपी गई आनुपातिक भूमि पर ऐसे प्लॉटों को एफ.ए.आर. और ग्राउन्ड कवरेज का लाभ मिलेगा। पुलिस, एम्बूलेंस, अतिग्नशमन वाहन आदि जैसे आपातकालीन वाहनों की पार्किंग के लिए प्लॉट के स्वामी द्वारा आवश्यक प्रावधान किए जाएंगे। स्वामी से यह अपेक्षित है कि वह स्थानीय प्राधिकरण के पास एक वचन–बंध पत्र जमा करवाए, जिसके साथ कन्ट्री होम की स्वीकृति के लिए प्रस्ताव और नक्शे हों और जिसमें सड़क चौड़ी करने के लिए उसके द्वारा भूमि सौंपने की उसकी इच्छा व्यक्त हो। नक्शे जारी करते समय स्थानीय प्राधिकरण द्वारा नक्शे पर इस वचन–बंध पत्र का संदर्भ दर्ज किया जाएगा।

(ज) स्टूडियो अपार्टमेंट :

| | |
|---|---|
| न्यूनतम प्लॉट आकार | 2000 वर्ग मीटर |
| अधिकतम ग्राउन्ड कवरेज | 33.3 प्रतिशत |
| अधिकतम एफ.ए.आर. | 200 |
| ऊंचाई | कोई प्रतिबंध नहीं (ए.ए.आई./अग्निशमन विभाग और अन्य सांविधिक निकायों से अनापत्ति प्राप्त करने की शर्त पर)। |
| पार्किंग | 2.0 ई.सी.एस./100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र |

स्टूडियो अपार्टमेंट के लिए अन्य नियंत्रण :

(i) अपार्टमेंट का अधिकतम आकार 60 वर्ग मीटर निर्मित होगा।

(ii) प्लॉट सामने की तरफ कम से कम 12 मीटर की चौड़ाई वाली सड़क पर अवस्थित होने चाहिए।

(iii) तहखाना, यदि निर्मित है और उसका उपयोग केवल पार्किंग, उपयोगिताओं और सेवाओं के लिए किया जा रहा है, तो उसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।

## व्यापार एवं वाणिज्य (दि.मु.यो. 2021 – अध्याय 5)
## तालिका 5.4 विकास नियंत्रण–व्यावसायिक केन्द्र

| उपयोग/उपयोग परिसर | अधिकतम कवरेज (प्रतिशत) | एफ.ए.आर. | ऊंचाई (मीटर) | पार्किंग मानक ई.सी.एस./तल क्षेत्रफल का 100 वर्ग मीटर | अन्य नियंत्रण |
|---|---|---|---|---|---|
| **(क) व्यावसायिक केन्द्र** 1. सुविधा बाजार/ | 40 | 100 | 15 | 2 | केवल स्थानीय बाजार में प्रांगण |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| स्थानीय बाजार / स्थानीय स्तर के व्यावसायिक क्षेत्र | | | | | उपलब्ध कराने के लिए अधिकतम 10 प्रतिशत अतिरिक्त भूतल कवरेज की अनुमति दी जाएगी। |
| 2. सेवा बाजार | | | | | |
| 3. नियोजित अनौपचारिक बाजार | | | | | |
| 4. सामुदायिक केन्द्र / अश्रेणीबद्ध व्यावसायिक केन्द्र | | | | | |
| 5. जिला केन्द्र / उप केन्द्रीय व्यवसाय जिला / उपनगर स्तर के व्यावसायिक क्षेत्र | 40<br>40<br>25<br>25 | 1.0<br>40<br>125<br>150 | 15<br>8<br>एन. आर.*<br>एन. आर.* | 2<br>—<br>3<br>3 | प्रांगण उपलब्ध कराने के लिए अधिकतम 10 प्रतिशत अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज की अनुमति दी जाएगी। |
| **(ख) महानगर केन्द्र / केन्द्रीय व्यवसाय जिला**<br>1. व्यावसायिक प्लॉट | 25 | 150 | एन. आर.* | 3 | (i) प्लॉट का आकार व्यावसायिक क्षेत्र के ले—आउट के अनुसार होगा और कनॉट प्लेस एवं इसके विस्तार में किसी प्रकार के उप विभाजन की अनुमति नहीं दी जाएगी।<br>(ii) विकास |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | नियंत्रण स्थानीय निकाय द्वारा पुनः तैयार की जाने वाली क्षेत्र की व्यापक योजना के अनुरूप होंगे।<br>(iii) (क) कनॉट प्लेस के मामले में विद्यमान ऊंचाई बनाई रखी जाएगी और आनुपातिक तल कवरेज बढ़ाते हुए एफ.ए.आर. प्राप्त किया जा सकता है।<br>(ख) कनॉट प्लेस के मिडिल सर्कल में बेसमेंट की अनुमति नहीं होगी।<br>(ग) अनिवार्य वास्तुकलात्मक नियंत्रण लागू होंगे। |
| 2. फायर ब्रिगेड लेन तथा जनपथ लेन पर व्यावसायिक काम्पलेक्स | 25 | 150 | एन. आर.* | 2 | (i) ग्राउंड कवरेज एवं एफ. ए.आर. वर्तमान में उपलब्ध प्लॉटों के क्षेत्रफल पर परिकलित किए जाएंगे।<br>(ii) क्षेत्र का विकास व्यापक योजना के |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | आधार पर किया जाएगा। |
| **(ग) होटल** | 40 | 30 मी. मार्गाधिकार से कम के प्लॉट–325 (ii) प्लॉट 30 मी. और अधिक– 375 | एन. आर.* | 3 | 1. प्रांगण के लिए अधिकतम 10 प्रतिशत अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज की अनुमति होगी यदि प्रांगण के लिए अनुमत अतिरिक्त ग्राउंड– कवरेज का उपयोग किया जाता है तो उपयोग में लाए गए ग्राउंड– कवरेज के 25 प्रतिशत की गणना एफ.ए.आर. के लिए की जाएगी।<br>2. तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ. ए.आर.) के अधिकतम 20 प्रतिशत का उपयोग व्यावसायिक कार्यालयों खुदरा एवं सेवा दुकानों |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | के लिए किया जा सकता है।<br>3. सरकार द्वारा निर्धारित अधिसूचित किए जाने वाले प्रभारों के भुगतान की शर्त पर बढ़ाए गए एफ.ए.आर. को अनुमति दे दी जाएगी। |
| **(घ) सेवा अपार्टमेंट्स** | 30 | *225 | एन. आर.* | *2 | |
| **(ङ) कोई अन्य व्यावसायिक केन्द्र**<br>(i) (रेलवे)/एन. आर.टी.एस. स्टेशन/ आई. एस.बी.टी. के साथ–साथ व्यावसायिक घटकों सहित)<br><br>(ii) आसफ अली रोड (दिल्ली गेट–अजमेरी गेट योजना में व्यावसायिक पट्टी के रूप में दर्शाया गया | 25<br><br>80 | 100<br><br>200 | एन. आर.*<br><br>20 | 3<br><br>3 | वैधानिक क्लीयरेंस की शर्त पर। विकास नियंत्रणों में अनुमोदित योजना की शर्त के अधीन परिवर्तन हो सकता है।<br><br>सेटबैक अनिवार्य नहीं है। पुनःनिर्माण के मामले में पार्किंग के लिए स्टिल्टस् उपलब्ध कराई जाएंगी। |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| क्षेत्र) | | | | | |
| **(च)मोटल** (दिनांक 07—02—2007 को स्वीकृत नक्शों सहित अथवा जिनके मोटल के प्रस्ताव स्वीकृत कर लिए गए, (मोटल के ऐसे सभी प्रस्ताव जिन पर जांच की प्रक्रिया चल रही है अथवा मामले को न्यायालय में चुनौती दी गई थी अथवा दि.वि.प्रा. या दि.न.नि. से फाइलों में अनुमोदन मिल गया हो अथवा दिनांक 07—02—2007 को दि.मु.यो.—2021 के लागू किए जाने के कारण स्वीकार नहीं की गई भी स्वीकृति के लिए पात्र हैं) जो व्यावसायिक क्षेत्रों में हैं अथवा क्षेत्रीय विकास नक्शों और अन्य उपयोग जोनों में प्रस्तावित सुविधा कॉरिडोर है)। | 40 | 175* | एन. आर.* | प्रत्येक 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल पर 3.0 ई. सी.एस. (दि.मु.यो. —2021 के विकास संहिता अध्याय के अनुसार) सभी आगन्तुकों के लिए पार्किंग की व्यवस्था मोटल परिसर में ही होनी चाहिए। | (i) एक हेक्टेयर क्षेत्रफल पर यथा लागू अधिकतम 175 एफ.ए.आर. भारत सरकार, शहरी विकास मंत्रालय द्वारा दिनांक 04—03—2002 को जारी मोटल दिशा निर्देशों और भारत सरकार की दिनांक 16—06—1995 की अधिसूचना एस.ओ. 550 (ई) के अनुपालन में दिनांक 07—02—2007 के संस्वीकृत नक्शे में दिए गए प्लॉट क्षेत्रफल पर अनुमेय होगा।<br>(ii) मोटलों के सामने की ओर कम से कम 30 मी. मार्गाधिकार की सड़क होनी चाहिए (यदि सड़क को चौड़ा करने के लिए अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता होती है तो |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | मोटल क्षेत्रफल में से इसे आरक्षित रखा जाएगा)<br>(iii) अन्य मानक और अनुमेय कार्यकलाप वही होंगे, जो होटल उपयोग परिसर पर लागू होते हैं।<br>(iv) जब तक सेवाएं उपलब्ध कराने वाली एजेंसियों द्वारा जल, विद्युत सप्लाई, सीवरेज, ड्रेनेज, यातायात परिचालन पर्याप्त मार्गाधिकार वाली जोड़ने वाली सड़क का प्रावधान और अन्य ऐसी आधारिक संरचना उपलब्ध नहीं कराई जातीं तब तक भू–स्वामी द्वारा अपनी लागत पर उपलब्ध करानी होंगी। मोटल स्वामी को संबंधित एजेंसियों द्वारा मांगी गई पर्याप्त |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | मार्गाधिकार वाली (लिंकिंग) जोड़ने वाली सड़क के प्रावधान सहित तथा बाह्य विकास प्रभारों का भुगतान करना होगा।<br>(v) सभी मोटल द्वारा शहरी विकास मंत्रालय /भारत सरकार द्वारा जारी भवन निर्माण उपविधि और अधिसूचना के अंतर्गत दिए गए वर्षा जल संग्रहण और ऊर्जा संरक्षण प्रावधान का पालन करना होगा।<br>(vi) कूड़ा—करकट के निपटान की जिम्मेदारी मोटल स्वामी की होगी और मोटल से होने वाला कुल प्रदूषण शून्य होना चाहिए।<br>(vii) मोटल में कूड़ा—करकट के निपटान के लिए आधुनिक तकनीक अपनाई जानी चाहिए |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | जैसे<br>कूड़ा–करकट अलग करके कम्पोस्टेबल और नॉन–कम्पोस्टेबल बनाना।<br>कम्पोस्टेबल कूड़ा– करकट को स्थानीय कम्पोस्ट गड्ढ़े में जमा किया जाना चाहिए : नॉन कम्पोस्टेबल को प्रदूषण नियंत्रण मानकों के अनुसार मोटल द्वारा चलाए जा रहे भस्मकों में भस्म कर दिया जाना चाहिए।<br>भवन में दोहरी पाइप प्रणाली होनी चाहिए।<br>मल जल के शोधन के लिए परिसर के अन्दर ही एक छोटा मल जल शोधन संयंत्र भी बनाना चाहिए और साफ किए गए जल को पीने के अतिरिक्त अन्य उद्देश्यों हेतु दोहरी पाइप प्रणाली द्वारा उपयोग किया |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | जा सके।<br>(viii) भवन निर्माण उप विधि के अंतर्गत संस्वीकृति के लिए स्थानीय निकाय अर्थात् दि.न.नि./दि.वि. प्रा. जिसका भी मामला हो के पास संशोधित भवन नक्शे जमा किए जाएंगे। |

**^ टिप्पणी** – सरकार द्वारा समय–समय पर निर्धारित अतिरिक्त एफ.ए.आर. प्रभार, परिवर्तन प्रभार, सुधार प्रभार, सुधार लेवी/बाह्य विकास प्रभार आदि देय होंगे।

* कोई प्रतिबन्ध नहीं एयरपोर्ट अथॉरिटी ऑफ इंडिया और रा.रा.क्षे.दि. सरकार के अग्नि शमन विभाग से अनापत्ति की शर्त के अधीन।

(i) एन.आर.* – कोई प्रतिबन्ध नहीं, ए.ए.आई., दिल्ली अग्निशमन सेवा और अन्य सांविधिक निकायों से अनापत्ति की शर्त के अधीन।

(ii) एफ.ए.आर #, 30 मी. मार्गाधिकार से कम 325 एफ.ए.आर. अथवा 30 मी. या अधिक मार्गाधिकार पर 375 एफ.ए.आर. और 40 प्रतिशत ग्राउन्ड कवरेज सभी (1) होटल प्लॉट सहित होटल जो (क) व्यावसायिक केन्द्र (iv), (v) और (ख) एल.बी.जैड. क्षेत्र, सिविल लाइन्स, बंगला क्षेत्र हेरिटेज स्ट्रक्चर पर विद्यमान होटल में अवस्थित को छोड़कर मेट्रोपोलिटन सिटी सेंटर/सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट, और (2) होटल एवं व्यावसायिक प्लॉट के संबंध में लागू होंगे। यह पैरा 5.8 में उल्लिखित सभी होटल श्रेणियों पर लागू होगा और होटल एवं व्यावसायिक प्लॉटों में तालिका 5.4 (क) और (ख) में उल्लिखित व्यावसायिक केन्द्रों के लिए जहां पर एफ.ए.आर. का संविभाजन है। एफ.ए.आर. मूल पट्टे की शर्तों के अनुसार होगा और केवल इस उद्देश्य के लिए यदि उपलब्ध नहीं है, तो उस सीमा तक स्वतः बढ़ा हुआ समझा जाएगा।

(iii) भवन नक्शों में संशोधन के मामले में अतिरिक्त एफ.ए.आर. का लाभ प्राप्त करने के लिए होटल को अतिरिक्त एफ.ए.आर. का लाभ केवल तभी मिलेगा जब प्लॉट के अन्दर ही पर्याप्त पार्किंग का प्रावधान कर लिया जाएगा।

@ – जिन होटलों के नक्शे दिनांक 27–1–2006 से पूर्व संस्वीकृत थे, के संबंध में तल क्षेत्रफल के 100 वर्ग मी. के लिए 3 ई.सी.एस. की दर से पार्किंग मानक केवल अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए लागू होंगे जिसका लाभ दि.मु.

यो.–2021 में संशोधन के बाद ही उठाया जा सकेगा। उन होटलों के संबंध में जिनके भवन नक्शे दिनांक 27–1–2006 को या उसके बाद संस्वीकृत हुए हैं, तल क्षेत्रफल के 100 वर्ग मी. के लिए 3 ई.सी.एस. का पार्किंग मानक संपूर्ण प्लॉट के लिए लागू होगा।

**टिप्पणी :–**

(1) भूमिगत जलाशय, छत पर जल संग्रहण प्रणाली, पृथक ड्राई एवं वेट डस्टबिन, पोस्ट डिलीवरी काउंटर आदि जैसी उपयोगिताएं प्लॉट के अंदर ही प्रदान की जाएंगी। सभी होटलों, रेस्तरां, ऑटो वर्कशाप, अस्पतालों (गृहस्थ स्वास्थ्य देखभाल केन्द्र) आदि को कूड़ा निपटान एवं प्रारंभिक मलजल शोधन की व्यवस्था करनी होगी।

(2) 5000 या अधिक वर्ग मीटर के तल क्षेत्रफल वाले प्लॉटों में ई.एस.एस. तथा जेनरेटर की व्यवस्था पृथक प्लॉट के अंदर ही की जाएगी। भवन–नक्शों की संस्वीकृति के समय उन्हें ऊर्जा खपत/ऑडिट प्रस्तुत करनी होगी।

(3) ऊंचाई ए.एस.आई., भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, दिल्ली अग्निशमन सेवा और संबंधित प्राधिकरण से अनुमति मिलने के अधीन होगी।

(4) जहां प्लॉट/तहखाने में पार्किंग दी जाती है और उसका दुरूपयोग किया जाता है तो उसे नगर निगम के अधीन किया जा सकता है/प्राधिकरण द्वारा कब्जा लिया जा सकता है।

(5) जहां कहीं भी मौजूदा व्यावसायिक क्षेत्रों के पुनर्विकास में कोई व्यापक योजना तैयार करना निर्धारित है, उसे पट्टेदार/स्वामी स्वयं संयुक्त रूप से चालू कर सकते हैं और अनुमोदन के लिए भू–स्वामी भू–स्वामी एजेंसी/योजना प्राधिकरण को प्रस्तुत कर सकते हैं। जहां कहीं तल क्षेत्रफल अनुपात में वृद्धि का अनुमोदन किया जाता है, वह लाभभोगियों से उपयुक्त शुल्क लेने के अधीन होगा। महानगर केन्द्र के लिए, विशेष क्षेत्र में विकास नियंत्रण अनुमोदित योजना के अनुसार होंगे।

** स्थलों पर बढ़े हुए एफ.ए.आर. को प्राप्त करने के लिए 40 प्रतिशत के स्थान पर 50 प्रतिशत ग्राउंड कवरेज अनुमेय होगा, यदि एयरपोर्ट अथॉरिटी ऑफ इंडिया की ओर से कोई ऊंचाई का प्रतिबन्ध लागू है।

## थोक व्यापार (दि.मु.यो. 2021 – अध्याय 6)
## तालिका 6.2 विकास नियंत्रण–थोक व्यापार

| उपयोग/उपयोग परिसर | अधिकतम | पार्किंग मानक ईसीएस | परिभाषा | अनुमत कार्यकलाप |
|---|---|---|---|---|

| | ग्राउंड कवरेज % | एफ.ए.आर. | ऊंचाई (मी.) | / तल क्षेत्रफल का 100 वर्ग मी. | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| क. एकीकृत भाड़ा परिसर / थोक बाजार | 30 | 80 | (i) के आधार पर कोई पाबंदी नहीं। | 3 | (i) थोक व्यापार — एक परिसर जहां से माल और वस्तुएं बेची जाती हैं, और खुदरा विक्रेता को सौंपी जाती हैं। परिसरों में स्टोरेज और गोदाम, लादने और उतारने की सुविधाएं सम्मिलित हैं। | थोक विक्रय दुकान, गोदाम और स्टोरेज, व्यावसायिक कार्यालय (कुल तल क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत तक प्रतिबंधित है, रैन बसेरा। |

**टिप्पणी :**

(i) ऊंचाई भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, अग्नि शमन विभाग और अन्य सांविधिक निकायों से अनुमति मिलने के आधार पर।

(ii) 300 वर्ग मी. तक के प्लॉट के मामले में सामान्य पार्किंग की व्यवस्था की जाएगी।

(iii) 300 वर्ग मी. और उससे अधिक आकार के प्लाटों के मामले में, ई.एस.एस. भूमिगत जल भंडारण टैंक, ऊपरी छत पर जल एकत्र करने की व्यवस्था, अलग से शुष्क और नम डस्टबिन, सोलर हीटिंग/रोशनी प्रणाली आदि की व्यवस्था प्लाट के अंदर की जाएगी।

(iv) किसी व्यापक एकीकृत विकास योजना का भाग न होने वाले पृथक प्लाटों के मामले में विकास नियंत्रण विनियम पहले से अनुमोदित योजना/ले—आउट प्लान के अनुसार होंगे।

## उद्योग (दि.मु.यो. 2021 — अध्याय 7)
## तालिका 7.3 विकास नियंत्रण मानक

| उपयोग परिसर | | पार्किंग | अनुमत | *परिभाषा |
|---|---|---|---|---|

| | अधिकतम | | | मानक ईसीएस / तल क्षेत्रफल का 100 वर्ग मी. | कार्यकलाप | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ग्राउंड कवरेज % | एफ. ए. आर. | ऊंचाई (मी.) | | | |
| औद्योगिक प्लाट<br>(i) 50 वर्ग मीटर और कम<br>(ii) 51 वर्ग मीटर से 400 वर्ग मीटर तक<br>(iii) 401 वर्ग मीटर एवं अधिक | 100<br>60<br>50 | 200<br>180<br>150 | 8<br>15<br>15 | 2<br>2<br>2 | औद्योगिक इकाइयां : केवल भू–तल पर तल क्षेत्रफल का अधिकतम 10% तक इकाई बिक्री आउटलेट और प्रशासनिक कार्यालय निगरानी एवं देखभाल और पर्यवेक्षण हेतु आवासीय फ्लैट तल क्षेत्रफल की 5% अधिकतम सीमा तक या 50 वर्ग मीटर, जो भी कम हो, औद्योगिक कार्यकलापों से संबंधित आनुषंगिक भण्डारण, | *औद्योगिक कार्यकलापों के लिए एक परिसर जो जोखिम रहित और प्रदूषण रहित निष्पादन सहित हो। |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | पाद टिप्पणी (vi) के अनुसार व्यावसायिक कार्यकलाप। | |
| फ्लैटिड समूह उद्योग (न्यूनतम प्लॉट आकार 400 वर्ग मीटर) | 30 | 150 | 26 | 2 | औद्योगिक इकाइयां: प्रशासनिक कार्यालय, निगरानी एवं देखभाल, तल क्षेत्रफल के अधिकतम 5 प्रतिशत तक या 20 वर्ग मीटर, जो भी कम हो, विनिर्माण कार्यकलाप से संबंधित भंडारण 1 पाद टिप्पणी (vi) के अनुसार व्यावसायिक कार्यकलाप। | परिसर जिसमें, लघु उद्योग इकाइयों का एक समूह हो जो सामान्य सेवाओं और प्रदूषण रहित प्रकृति की सुविधाओं सहित हो। |

**टिप्पणियां :**

(i) 60 वर्ग मीटर तक के आकार के प्लाटों के मामले में आम पार्किंग की व्यवस्था की जाएगी।

(ii) 500 वर्ग मीटर और इससे अधिक आकार के प्लाटों के मामले में ई.एस.एस., भूमिगत जल भंडारण टैंक, छत पर जल संग्रहण प्रणाली, गीले और सूखे कूड़े के लिए अलग–अलग कूडेदान, सोलर हीटिंग/लाइटिंग प्रणाली आदि जैसी सेवाएं प्लाट के अन्दर ही उपलब्ध करानी होंगी।

(iii) भूखंडीय औद्योगिक क्षेत्रफल मानदंडों के अनुसार निर्धारित सेवा केन्द्रों को नियोजित किया जाएगा।

(iv) औद्योगिक उपयोग के अंतर्गत अनुमेय सूचना प्रौद्योगिकी हार्डवेयर और सॉफ्टवेयर का विकास।

(v) औद्योगिक परिसरों में बैंक्वेट हॉल की अनुमति होगी, जो सरकार द्वारा समय–समय पर यथा निर्धारित परिवर्तन प्रभारों सहित, निर्धारित किए जाने वाले विनिर्देशों/विनियमों की शर्त के अधीन होंगे।

(vi) औद्योगिक इकाइयां/प्लॉट जो 24 मी. और उससे ऊपर के मार्गाधिकार वाली सड़कों के साथ संलग्न हैं, वे विद्यमान विकास नियंत्रण मानदंडों के अंतर्गत व्यावसायिक उपयोग में परिवर्तन के लिए पात्र होंगी, बशर्ते कि वे सरकार द्वारा समय–समय पर यथा निर्धारित व्यावसायिक क्षेत्र के चालू बाजार मूल्य पर परिकलित किए गए परिवर्तन प्रभारों और पार्किंग की लागत का भुगतान कर देते हैं। ऐसे प्लाटों में सामुदायिक केन्द्रों में अनुमेय कार्यकलापों की अनुमति होगी। इसके अतिरिक्त, बहुस्तरीय पार्किंग की भी अनुमति होगी। तथापि, इसकी अनुमति असंगत/नियमित किए गए औद्योगिक क्षेत्रों में नहीं दी जाएगी। उपर्युक्त प्रावधान किसी भी प्रकार से उच्चतम न्यायालय के आदेशों को प्रभावित नहीं करेगा।

(vii) विद्यमान विकास नियंत्रण मानदंडों के अंतर्गत 24 मीटर मार्गाधिकार और उससे अधिक वाली सड़कों से सटे हुए औद्योगिक प्लॉट अस्पताल (100 बिस्तर तक) में निम्नलिखित शर्तों के अनुसार परिवर्तन के पात्र होंगे :–

(क) किसी प्लॉट में समायोजित किए जाने वाले बिस्तरों की संख्या का परिकलन सकल तल क्षेत्रफल के 80 वर्ग मीटर प्रति बिस्तर की दर से होगा और

(ख) परिवर्तन प्रभारों का भुगतान समय–समय पर सरकार द्वारा निर्धारित राशि के अनुसार करना होगा। अस्पताल में अनुमेय कार्यकलाप (तालिका 13.20) ऐसे प्लॉटों में अनुमत होंगे। हालांकि, इसकी अनुमति असंगत/नियमित औद्यागिक समूह पर नहीं होगी। उपर्युक्त प्रावधान किसी भी प्रकार से उच्चतम न्यायालय के आदेशों को प्रभावित नहीं करेगा।

(viii) औद्योगिक प्लॉटों के पुनर्विकास में, विद्यमान नियोजित औद्योगिक क्षेत्र के लिए विनियम एवं दिशानिर्देशों के संबंध में 1.5 गंना अनुमेय एफ.ए.आर. दिनांक 01.04. 2011 की अधिसूचना सं. एस.ओ. 683 (ई) में पहले ही अधिसूचित किया जा चुका है। अतः औद्योगिक प्लॉटों पर सभी अनुमेय उपयोगों पर 1.5 गुना अनुमेय एफ.ए.आर. के लाभ की अनुमति होगी।

(ix) बैंकट हॉल, रेस्तरां, मनोरंजनात्मक क्लब, होस्टल एवं वृद्धाश्रम, सामुदायिक एवं मनोरंजनात्मक हॉल, नर्सिंग होम एवं स्वास्थ्य केन्द्र औद्योगिक क्षेत्र के ले–आउट नक्शे के संशोधन के भाग के रूप में अनुमत हैं, जहां संबंधित उपयोग के लिए अनुमेय एफ.ए.आर. के 1.5 गुना बढ़े हुए एफ.ए.आर. की अनुमति होगी।

(x) दिनांक 01–04–2011 की अधिसूचना सं. एस.ओ. 683(ई.) के अनुसार, पुनर्विकास के लिए पात्र न्यूनतम प्लॉट का आकार 1000 वर्ग मी. दिया गया है। जहां कहीं कुछ प्लॉट 50–100 वर्ग मी. से कम हैं। 1000 वर्ग मीटर की क्षेत्र सीमा से। ऐसे

पुनर्वास में प्लॉट आकार की निचली सीमा में 5 प्रतिशत तक के क्षेत्रफल में छूट की अनुमति होगी।

(xi) पृथक औद्योगिक प्लॉटों पर पुनर्विकास/पुनर्निमाण की अनुमति देते समय संबंधित उपयोग परिसरों के विकास नियंत्रण मानक अर्थात् ग्राउंड कवरेज, एफ. ए.आर. आदि का पालन किया जाएगा और ऊंचाई से संबंधित कोई प्रतिबंध नहीं होगा। ऊंचाई ए.ए.आई./अग्नि शमन विभाग की शर्त के अनुसार होगी। अनुमेय एफ.ए.आर. प्राप्त करने के लिए विद्यमान भवन में अनुमेय श्रेणी के अन्दर परिवर्धन, संशोधन अथवा परिवर्तन के मामले में, पहले से स्वीकृत ग्राउंड कवरेज जारी रहेगा, यदि पार्किंग की आवश्यकता अथवा भवन के चारों ओर पर्याप्त खुला स्थान उपलब्ध कराया जाता है।

(xii) 3000 वर्ग मी. अथवा अधिक क्षेत्रफल की विद्यमान औद्योगिक इकाइयों/प्लॉटों जो 24 मीटर या अधिक मार्गाधिकार वाली सड़क से सटे हुए हों, समूह आवास के अनुमेय एफ.ए.आर. के 1.5 गुना एफ.ए.आर. के लाभ सहित समूह आवास के विकास नियंत्रण मानदंडों के अंतर्गत आवासीय उपयोग (समूह आवास) के लिए पात्र होंगे बशर्ते कि संबंधित उपयोग के लिए सरकार द्वारा समय–समय पर यथा निर्धारित परिवर्तन प्रभारों का भुगतान, आवासीय आबादी के लिए अपेक्षित व्यावसायिक जहां तक हो सके और पी.एस.पी. गतिविधि, और अनुमेय एफ.ए.आर. का 15 प्रतिशत कार्य स्थल भी अनुमत होगा। इन औद्योगिक प्लॉटों पर अनुमोदित योजनाओं/ले–आउट्स/भवन नक्शे के साथ–साथ विद्यमान क्षेत्रों में बड़े औद्योगिक प्लॉटों का उप विभाजन अथवा छोटे औद्योगिक प्लॉटों के एकीकरण की अनुमति होगी। पुनः उपयोग और एस.टी.पी. के लिए वर्षा जल भंडारण संग्रहण सहित वर्षा जल संग्रहण किया जाएगा। आधारिक संरचना सेवाओं पर अतिरिक्त भार को कम करने के लिए दोहरी पाइप प्रणाली और सौर ऊर्जा के उपयोग की व्यवस्था की जाएगी। इससे न्यायालय के किसी भी आदेश पर प्रभाव नहीं पड़ेगा।

## सरकारी कार्यालय (दि.मु.यो. 2021 अध्याय 8)

### तालिका 8.2 विकास नियंत्रण – सरकारी कार्यालय

| उपयोग / उपयोग परिसर | अधिकतम | | | पार्किंग मानक ईसीएस / तल क्षेत्रफल का 100 वर्ग मी. | परिभाषा | अनुमत क्रियाकलाप |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ग्राउंड कवरेज (%) | एफ ए आर | ऊंचाई (मी.) | | | |
| (i) एकीकृत कार्यालय परिसर | 30 | 200 | एनआर, भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, अग्निशमन विभाग और अन्य सांविधिक निकायों के अनुमोदन की शर्त पर। | 1.8 | केन्द्र सरकार, स्थानीय सरकार और स्थानीय निकायों के कार्यालयों के लिए उपयोग किया गया परिसर | सरकारी कार्यालय, निगरानी एवं देखभाल आवास / रखरखाव स्टाफ का आवास (एफ.ए.आर. का अधिकतम 5 प्रतिशत), केमिस्ट की खुदरा दुकान, पुस्तक और स्टेशनरी, उपभोक्ता स्टोर, कैन्टीन, डाकघर, बैंक विस्तार पटल आदि। पब्लिक क्षेत्र उपक्रम / व्यावसायिक कार्यालय (कुल तल क्षेत्र का 10 प्रतिशत तक सीमित) |
| (ii) जिला न्यायालय | 30 | 200 | एनआर, भारतीय विमानपत्तन | 1.8 | न्यायिक कार्यालयों हेतु | न्यायालय, आवास रखरखाव स्टाफ |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | प्राधिकरण, अग्निशमन विभाग और अन्य सांविधिक निकायों के अनुमोदन की शर्त पर। | | उपयोग किया गया परिसर | (एफ.ए.आर. का अधिकतम 5 प्रतिशत) कैन्टीन, रेस्तरां, सहायक सेवाएं और खुदरा दुकान, पुस्तकालय, डिस्पेंसरी प्रशासनिक कार्यालय, बैंक, डाकघर, पुलिस पोस्ट, फायर—पोस्ट, वकील—चैम्बर। |

**टिप्पणी :**

(i) स्थानीय सरकारी कार्यालयों/सरकारी भूमि उपयोग के अंतर्गत सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों के लिए मानदंड एकीकृत कार्यालय परिसर के अनुसार होंगे।

(ii) सरकारी उपयोग (अनिर्धारित) के मानदंड अनुमोदित ले—आउट/स्कीम के अनुसार होंगे, जिनके विकास नियंत्रण संबंधित उपयोग परिसरों के अनुसार होंगे।

**पर्यावरण (दि.मु.यो. 2021 अध्याय 9)**

9.5 मनोरंजन पार्क

जिला पार्क में 10 हैक्टे. तक के मनोरंजन पार्क को अनुमति दी जा सकती है। निम्नलिखित विकास नियंत्रण लागू होंगे :

(i) अधिकतम ग्राउंड कवरेज 5%

(ii) अधिकतम एफ.ए.आर. 7.5

(iii) अधिकतम ऊचाई 8 मी.

(iv) पार्किंग—3 ई.सी.एस./तल क्षेत्र का 100 वर्ग मीटर, 100 कारों को न्यूनतम पार्किंग प्रदान करने की शर्त के साथ।

उपनगर स्तर पर नगर पार्क, जिला पार्क, सामुदायिक पार्क, समीपवर्ती स्तर पर समीपवर्ती पार्क, आवासीय क्षेत्र पार्क, आवासीय समूह स्तर पर टॉट—लॉट और बहुउद्देशीय ग्राउन्ड के लिए नगर बहुउद्देशीय ग्राउन्ड जिला बहुउद्देशीय ग्राउंड, तथा सामुदायिक बहुउद्देशीय ग्राउंड जैसे हरित क्षेत्रों का विकास, अन्य कार्यकलापों अथवा सॉफ्ट पार्किंग के लिए इन उपयोग के लिए नियंत्रण के साथ जनसंख्या और प्लॉट क्षेत्र के संबंध में मानदंड दि.मु.यो.—2021 के अध्याय 9 की तालिका 9.1, 9.2 एवं 9.3 में दिए गए हैं। बहु—व्यायामशाला एक हैक्टेयर क्षेत्रफल वाले पार्कों में अनुमेय होंगे और इनका निर्मित क्षेत्र 225 वर्ग मी. तक होगा।

## 9.7 जैव वैविध्य पार्क

जैव वैविध्य पार्कों में अनुमत कार्यकलाप और विकास नियंत्रण मानदण्ड निम्नानुसार हैं :

फलोद्यान, तितली पार्क, फरनेरेरियम आदि जैसे विशेषीकृत पार्क, वनस्पति एवं जीव–जन्तुओं के लिए सुविधाएं जल संग्रहण ढ़ांचे, ओपन एयर थियेटर, फूड–कोर्ट्स, वैज्ञानिक प्रयोगशालाएं, व्याख्यान केन्द्र, प्रशासनिक कार्यालय, कैम्पिंग स्थल सुविधाएं ढांचे – शौचालय ब्लॉक, पम्प रूम, इलैक्ट्रिक रूम, गार्ड रूम और उपस्कर कक्ष।

(क) जैव वैविध्य पार्क का निर्मित ढ़ांचों के लिए अधिकतम अनुमेय क्षेत्र 0.5 प्रतिशत अथवा 10000 वर्ग मीटर, इनमें जो भी कम हो, होगा।

(ख) ढलान वाली छत ढांचों के लिए 12 मी. की अधिकतम ऊंचाई सहित जैव वैविध्य पार्कों में भवन 2 तल तक सीमित होगा और ''हरित भवन'' के मानदण्डों के अनुसार होगा (गृह 4 स्टार रेटिंग)

(ग) पार्किंग की व्यवस्था – विभिन्न स्थानों में 20 से 25 ई.सी.एस. के प्लॉट में आवश्यकता के अनुसार कराई जानी चाहिए।

## परिवहन (दि.मु.यो. 2021 अध्याय 12)

### 12.12.2 ईंधन स्टेशन

ईंधन स्टेशन तथा सर्विस स्टेशन के लिए स्थान देने के लिए विकास नियंत्रण एवं अनुमेयता के विनियम सक्षम प्राधिकारी की नीति/निर्णय/समय–समय पर जारी सरकारी अधिसूचिनाओं द्वारा शासित होंगे। नए ईंधन स्टेशन निम्नलिखित नियंत्रणों द्वारा नियमित होंगे :–

(i) ईंधन स्टेशन कम से कम 30 मीटर मार्गाधिकार वाली सड़क पर स्थित होंगे।

(ii) ईंधन स्टेशन के लिए प्लाट का न्यूनतम आकार 30 मी. x 36 मी. और अधिकतम 33 मी. x 45 मी. (आवश्यकतानुसार सी.एन.जी. मदर स्टेशन के लिए 75 मी. x 40 मी. होगा)।

(iii) सड़क चौराहों से प्लाट की न्यूनतम दूरी निम्नानुसार होगी :–
  (क) 30 मी. से कम मार्गाधिकार वाली छोटी सड़कों के लिए – 50 मी.
  (ख) 30 मी. या अधिक मार्गाधिकार वाली सड़कों के लिए – 100 मी.
  (ग) प्लाट का फ्रंट 30 मी. से कम नहीं होना चाहिए।

(iv) अधिकतम ग्राउंड कवरेज : 20%
अधिकतम एफ.ए.आर. : 40

(v) अधिकतम ऊचाई : 6 मीटर

(vi) केनोपी : सैट बैक के अंदर ग्राउंड कवरेज के बराबर।

(vii) अज्वलनशील, अहानिकारक, व्यावसायिक कार्यकलापों के लिए अनुमेय अधिकतम 10 एफ.ए.आर. है। जो समय–समय पर सरकार द्वारा निर्धारित परिवर्तन प्रभारों/शुल्क के भुगतान की शर्त के अधीन है।

(viii) विद्यमान पेट्रोल पम्पों के मामले में व्यावसायिक कार्यकलाप के लिए अधिकतम 10 एफ.ए.आर. का प्रावधान केवल उन ईंधन स्टेशनों/पेट्रोल पम्पों के लिए अनुमेय होगा, जो उचित शुल्क/लेवी/दुरूपयोग जुर्माने और अन्य प्रकार के भुगतान की शर्त के अधीन उक्त i, ii एवं iii में दिए गए नियंत्रणों के अनुरूप होंगे।

**12.13.7 बहुस्तरीय पार्किंग**

बहुस्तरीय पार्किंग सुविधा को निम्नलिखित विकास नियंत्रणों के साथ निर्धारित पार्किंग स्थलों या आवासीय, सार्वजनिक–अर्ध सार्वजनिक सुविधाओं, व्यावसायिक, परिवहन नोड, डी.टी.सी. डिपो आदि में वरीयता के रूप में विकसित किए जाने चाहिए :–

(i) न्यूनतम भूखंड आकार 1000 वर्ग मी.

(ii) बहुस्तरीय पार्किंग की लागत को पूरा करने के लिए और शहरी क्षेत्र के अन्दर पार्किंग स्थलों की बढ़ती हुई आवश्यकता को पूरा करने के लिए भी सकल तल क्षेत्रफल के अधिकतम 25% का उपयोग व्यावसायिक/कार्यालय स्थल के रूप में किया जा सकता है।

(iii) अधिकतम एफ.ए.आर. पर अनुमत पार्किंग स्थान के अतिरिक्त 3 गुना अधिक स्थान पार्किंग घटक के लिए उपलब्ध कराया जाएगा।

(iv) अधिकतम अनुमेय एफ.ए.आर. 100 (पार्किंग क्षेत्र को छोड़कर) या व्यापक योजना के अनुसार होगा। तथापि, ऐसे प्लाटों/विद्यमान इमारतों में कोई एफ.ए.आर. अनुमेय नहीं होगा, जिनमें 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू–तल कवरेज अनुमत है। (विकास संहिता अध्याय 17.0 के पैरा 8(4) (i) पार्किंग मानक देखें।)

(v) अधिकतम तल कवरेज 66.6% होगा। अधिकतम ऊंचाई, जिस भूमि उपयोग के अंतर्गत प्लॉट आता है, उसमें अनुमेय ऊंचाई तक सीमित होगी। बेसमेंट के लेवल की संख्या पर संरचनात्मक सुरक्षा की शर्त के अधीन प्रतिबंध होगा।

(vi) व्यापक स्कीमों के मामले में ऊंचाई सहित विकास नियंत्रण अनुमोदित स्कीम के अनुसार होंगे।

(vii) तहखानों की संख्या – पर्याप्त सुरक्षा उपायों की शर्त के अधीन कोई सीमा नहीं है।

(viii) बहुस्तरीय पार्किंग के विकास के लिए व्यावसायिक घटक, जो प्लाट पर 10% से अधिक न हो और 40 एफ.ए.आर. तक सीमित हो, को प्रतिबंधित करते हुए निजी क्षेत्र पहल को प्रोत्साहित करने के लिए मॉडल्स तैयार किए जाने चाहिए।

(ix) ऊपर उल्लिखित मानदंडों में छूट की अपेक्षा वाले विशिष्ट प्रस्तावों को प्राधिकरण को प्रस्तुत करना होगा।

स्थानीय निकायों/एजेंसियों द्वारा अनेक बहुस्तरीय पार्किंग स्थलों को निर्धारित किया गया है। (सूची अनुबंध–I में दी गई है।)

**तालिका 12.7 : परिवहन के लिए विकास नियंत्रण**

| क्र. | उपयोग | अनुमत कार्यकलाप | विकास नियंत्रण (4) |
|---|---|---|---|

| सं. | परिसर | | प्रचालना–धीन क्षेत्र (%) | निर्माणाधीन क्षेत्र (%) | एफ ए आर * | तल क्षेत्रफल जिसका उपयोग यात्री निवास के लिए किया जा सकता है। |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | विमानपत्तन | भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण के निर्णय के अनुसार विमानपत्तन / विमान यात्रियों से संबंधित सभी सुविधाएं, निगरानी एवं देखाभाल व्यवस्था सहित। | – लागू नहीं – | | | |
| 2. | रेल टर्मिनल / एकीकृत यात्री टर्मिनल मेट्रो पॉलिटिन यात्री टर्मिनल | निगरानी एवं देखभाल, होटल, रैन बसेरा सहित रेलवे, यात्रियों, प्रचालनों, माल संचालन, यात्रियों को गाड़ी बदलने की सुविधाएं संबंधी सभी सुविधाएं | 70 | 30 | 100 | 15% |
| 3. | रेल परिचालन | रेल ट्रैक्स, प्रचालनात्मक क्षेत्र से संबंधित सभी सुविधाएं, निगरानी एवं देखभाल व्यवस्था सहित। | – लागू नहीं – | | | |
| 4. | बस टर्मिनल / बस डिपो | बस और यात्री से संबंधित सभी सुविधाएं, निगरानी एवं देखभाल सहित पार्किंग, सॉफ्ट ड्रिंग एवं स्नैक स्टॉल, प्रशासनिक कार्यालय, अन्य कार्यालय रैन बसेरे एवं होटल। | 50 | 50 | 100 | 25% |
| 5. | अ.रा.ब. | बस और यात्री से संबंधित | क. भू–तल कवरेज : 25% | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | अड्डा | सभी सुविधाएं, निगरानी एवं देखभाल सहित पार्किंग, बस टर्मिनल, सॉफ्ट ड्रिंग एवं स्नैक स्टॉल, प्रशासनिक कार्यालय, होटल, रैन बसेरे। | ख. एफ.ए.आर. : 100 निम्नलिखित की शर्त पर :<br>(i) एफ.ए.आर. 10 हेक्टेयर के अधिकतम क्षेत्रफल या स्थल के क्षेत्रफल, जो भी कम हो, पर उपलब्ध होगा।<br>(ii) अ.रा.बस. अड्डा प्रचालनात्मक ढांचों सहित अधिकतम एफ.ए. आर. 70<br>(iii) होटल/यात्री निवास एवं सुविधाएं अधिकतम एफ.ए.आर. 30<br>ग. पार्किंग : अ.रा.बस अड्डा/बसों के लिए पार्किंग की आवश्यकता के अतिरिक्त होटल /यात्री निवास एवं सुविधाओं के लिए पार्किंग तल क्षेत्रफल के 100 वर्ग मीटर के 2 ई. सी.एस. प्रति की दर से होगी।<br>घ. विकास कार्य संयुक्त रूप से शुरू किया जाएगा। | | | |
| 6. | टॉल प्लाजा | टॉल जमा करने वाले बूथ, उपयोगिताएं, सुविधाएं एवं अपेक्षित आधारिक संरचना। | — लागू नहीं — | | | |
| 7. | सड़क यातायात | सभी प्रकार की सड़कें, सड़क पर लगाया जाने वाला फर्नीचर, बस शैल्टर, भूमि के नीचे और ऊपर सेवा सुविधाएं, सिग्नल, मार्गाधिकार के हिस्से के रूप में मैट्रो ट्रैक्स, भूमिगत पैदल पारपथ, अंडर पास, आरओबी और आरयूबी निगरानी एवं देखभाल सहित। | — लागू नहीं — | | | |
| 8. | मैट्रो यार्ड | डिब्बों की पार्किंग, धोने और सफाई सुविधाएं, | 80% | 20% | 100 | 15% |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | रखरखाव की सुविधाएं, निगरानी एवं देखभाल और स्टाफ संबंधी सुविधाएं। | | | | |

* एफएआर का परिकलन भवन प्लॉट पर किया जाएगा। बस शैल्टर के अधीन क्षेत्रफल एफ.ए.आर. में शामिल नहीं किया जाएगा।

**मैट्रो स्टेशन बनाए जाने संबंधी विकास नियंत्रण**

1. 3.0 हेक्टेयर तक के अधिकतम क्षेत्रफल वाले सम्पत्ति विकास (संयुक्त विकास) के साथ–साथ मेट्रो–स्टेशनों की अनुमति मनोरंजनात्मक एवं रीजनल पार्क/रिज उपयोग जोन, लुटियन के बंगला जोन एवं विरासत जोनों को छोड़कर सभी उपयोग जोनों में दी जाएगी।

2. संपत्ति के विकास की अनुमति देने वाली इस व्यवस्था में विकास संबंधी निम्नलिखित प्रमुख नियंत्रण होंगे :

   (i) मैट्रो स्टेशन के अंतर्गत क्षेत्र सहित 100 एफ.ए.आर. और 25 प्रतिशत ग्राऊंड कवरेज, ऊंचाई संबंधी कोई प्रतिबंध नहीं, बशर्ते कि एएसआई, विमान पत्तन प्राधिकरण, डीयूएसी आदि जैसे सांविधिक निकाय इसका अनुमोदन प्रदान कर दें।

   (ii) मैट्रो स्टेशनों के लिए पार्किंग की आवश्यकताओं के अलावा व्यावसायिक घटक के लिए पार्किंग 2 ईसीएस प्रति 100 वर्ग मी. की दर से होगी।

   (iii) विकास कार्य संगठित ढ़ंग से किया जाएगा और दिल्ली मैट्रो रेल निगम सभी संबद्ध स्थानीय निकायों/एजेंसियों का अनुमोदन प्राप्त करेगा।

3. निम्नलिखित ढ़ांचों को प्रचलनात्मक ढ़ांचा समझा जाएगा :

   (i) सभी मेट्रो स्टेशन और ट्रेक ग्रेड एलिवेटिड एवं अंडर ग्राउंड स्तर पर होंगे जिनमें प्रवेश ढ़ांचे हाउस डीजी सैट के सहायक भवन, चिलिंग प्लांट एवं विद्युत सब स्टेशन, सप्लाई, एग्जॉस्ट एवं टनल वेंटिलेशन शाफ्ट आदि होंगे।

   (ii) डिपो एवं रखरखाव वर्कशॉप।

   (iii) ट्रेक्शन सब स्टेशन।

   (iv) प्रचालनात्मक नियंत्रण केन्द्र।

   (v) पुलिस स्टेशन।

   (vi) प्रचालनात्मक और रखरखाव स्टाफ हेतु भर्ती और प्रशिक्षण केन्द्र।

   (vii) केवल प्रचालनात्मक स्टाफ और मेट्रो सुरक्षा कार्मिकों के लिए आवास।

   (viii) मेट्रो परियोजना के निर्माण हेतु किया जाने वाला पुनर्वास कार्य।

   (ix) जन सुख–सुविधाएं उपलब्ध कराने के लिए मेट्रो स्टेशनों में दुकानें।

   (x) मेट्रो स्टेशनों के फुट–प्रिंट के ऊपर प्लेटफार्म के ऊपर ढ़ांचे।

## सामाजिक आधारिक संरचना (दि.मु.यो. 2021 अध्याय 13)

निम्नलिखित कार्यकलापों के विकास नियंत्रण जो दि.मु.यो. 2021 में दिए गए हैं।

### 13.1 स्वास्थ्य

आवासीय क्षेत्र में अस्पताल के प्लॉट का आकार 1.5 हेक्टेयर तक सीमित होगा ओर उस प्लॉट को वरीयता दी जाएगी जो तीन ओर से खुला हो और जिसके एक तरफ न्यूनतम 18 मी. मार्गाधिकार हो। अस्पताल का कुल तल क्षेत्रफल उसमें अनुमत बिस्तरों की कुल संख्या के अनुसार शासित होगा।

**तालिका 13.2 स्वास्थ्य सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण**

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | अन्य नियंत्रण |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ.ए.आर. | ऊंचाई | |
| 1. | अस्पताल/घर के अंदर बने स्वास्थ्य देखभाल केन्द्र | बहु–स्तरीय पार्किंग के लिए 5% अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज को घटाकर अधिकतम 40% की शर्त पर अग्निशमन वाहन आवाजाही की आवश्यकता और भवन निर्माण उपविधि के अनुसार भवन से भवन तक की पारस्परिक दूरी से ग्राउंड कवरेज निर्धारित होगा। | अवस्थिति के आधार पर सभी अनापत्ति प्राप्त करने की शर्त पर मार्गाधिकार के सामने की ओर प्लॉट पर एफ.ए.आर. निम्न रूप से होगा।<br>1. 24 मी. से कम मार्गाधिकार — 250<br>2. 24 मी. से 30 मी. तक मार्गाधिकार — 300<br>3. 30 मी. से अधिक मार्गाधिकार — 375<br>मेट्रो और बी.आर.टी. कॉरिडोर जैसे एम.आर.टी.एस./मुख्य परिवहन कॉरिडोरों के प्रभाव जोनों में आने वाले प्लॉटों | ए.ए.आई., डी.एफ.एस., डी.एम.ए., एन.एम.ए. से अनापत्ति लेने की शर्त पर एन.बी.सी. के प्रस्तावित को जितना शीघ्र हो सके कार्रवाई करने के लिए ऊंचाई की कोई बाध्यता नहीं। जब तक एन.बी.सी. में संशोधन किया जाता है, अन्य सांविधिक प्रावधानों ओर ए.ए.आई., डी.एफ.एस., डी.एम.ए., एन.एम.ए. से अनापत्ति लेने की शर्त पर आनुपातिक अग्नि और | 1. 25% तक यदि अनुमत एफ.ए.आर. अनिवार्य स्टाफ, डोरमेट्री/रोगियों के अटेंडेंट, क्रेच आदि के आवासीय उपयोग के लिए किया जाता है।<br>2. 2.0 ई.सी.एस./100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल की दर से पार्किंग मानक।<br>3. प्रांगण* की व्यवस्था के लिए अधिकतम 10% ग्राउंड |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | के लिए, 50% अधिक एफ.ए.आर. उपलब्ध होना चाहिए। | जीवन सुरक्षा उपायों सहित स्वास्थ्य देखभाल सुविधाओं के लिए दिल्ली अग्नि शमन सेवा ऊंचाई के संबंध में कोई प्रतिबंध न होने की अनुमति दे सकती है। | कवरेज की अनुमति दी जाएगी, यदि प्रांगण के लिए अनुमेय अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज का उपयोग किया जाता है तो उपयोग किए गए ग्राउंड कवरेज का 25% एफ.ए. आर. में गिना जाएगा। |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 4. बहुस्तरीय पोडियम पार्किंग भवन एनवलप लाइन की सीमा तक अनुमत होगी, जो एफ.ए.आर. एवं ग्राउण्ड कवरेज से मुक्त होगी ताकि स्थलों में पर्याप्त पार्किंग की सुविधा हो सके तथा यह संरचनात्मक सुरक्षा की शर्त के अधीन होगी।<br>5. कॉमन क्षेत्र |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | जैसे प्रतीक्षा हॉल, रिसेप्शन और आग लगने की स्थिति में सीढ़ियों को एफ.ए.आर. से अलग रखने की अनुमति होगी।<br>6. 1.8 मीटर ऊंचाई के सेवा तल को एफ.ए. आर. में नहीं गिना जाएगा। |
| 2. | अन्य स्वास्थ्य सुविधाएं<br>क.<br>(i) प्रसूति गृह<br>(ii) नर्सिंग होम/ पॉलिक्लिनिक/ औषधालय<br>ख.<br>(i) परिवार कल्याण केन्द्र<br>(ii) बाल चिकित्सा केन्द्र<br>(iii) जरा चिकित्सा केन्द्र<br>(iv) नैदानिक केन्द्र | 30% | 150 | 26 मीटर | पार्किंग मानक 2.0 ई. सीएस/ 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से। |
| 3. | (क) पालतू पशुओं और पक्षियों के लिए पशु चिकित्सा अस्पताल | 30% | 150 | 26 मीटर | पार्किंग मानक 1.33 ई. सीएस/ 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से। |
| | (ख) पालतू पशुओं और पक्षियों के लिए औषधालय | 35% | 100 | 26 मीटर | पार्किंग मानक 1.33 ई. सीएस/ 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से। |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 4. | (क) मैडिकल कालेज | भारतीय चिकित्सा परिषद्/नियामक निकाय के मानदंडों के अनुसार | | | |
| | (ख) नर्सिंग और पैरामेडिकल संस्थान | 30% | 150 | 26 मीटर | पार्किंग मानक 2.0 ई. सीएस/ 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से। |
| | (ग) पशु चिकित्सा संस्थान | भारतीय चिकित्सा परिषद्/मंत्रालय के मानदंडों के अनुसार | | | |

प्रांगण हेतु प्राकृतिक आकाशीय प्रकाश स्थिति की छूट है और प्रांगण के ऊपर निर्माण की अनुमति दी जा सकती है।

# राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार के अग्निशमन विभाग के साथ परामर्श कर अस्पताल भवनों में 30 मीटर ऊंचाई की सीमा की समीक्षा की जानी चाहिए।

**नोट :**

1. सभी अस्पतालों/तृतीयक स्वास्थ्य देखभाल केन्द्र के लिए प्लाट क्षेत्र प्रति बिस्तर कुल तल क्षेत्रफल का 80 वर्ग मी. की दर से निकाला जाएगा। लेकिन अन्य स्वास्थ्य सुविधाओं के लिए जैसे प्रसूति/नर्सिंग होम, परिवार कल्याण व अन्य केन्द्रों के संबंध में प्लाट क्षेत्र प्रति बिस्तर कुल तल क्षेत्रफल का 60 वर्ग मीटर की दर से निकाला जाएगा।
2. अस्पताल व मैडिकल कॉलेज/नर्सिंग होम एवं पैरामैडिकल संस्थानों आदि के स्थलों पर तल क्षेत्र का अधिकतम 300 वर्ग मी. तक के क्षेत्र को सामुदायिक स्थल/धार्मिक बोर्ड/क्रैच/ कैमिस्ट दुकान/बैंक काउंटर आदि के उपयोग की अनुमति दी जाएगी।

**अन्य नियंत्रण :**

क. सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत प्रमाणित अति विशिष्ट चिकित्सा सुविधाओं/अस्पतालों के मामलों में कुल क्षेत्रफल [3][80] वर्ग मीटर तक प्रति बिस्तर की दर से निकाला जाएगा।

ख. मौजूदा परिसरों/स्थलों के मामले में प्राधिकरण/भू–स्वामी एजेंसी द्वारा निर्धारित प्रभारों के भुगतान और अन्य आपत्तियों की शर्त पर बढ़ाए गए एफ.ए.आर. की अनुमति दी जाएगी।

ग. पार्किंग, सेवा आवश्यकताओं जैसे वातानुकूलन संयंत्र एवं उपकरण, जल भंडारण, बॉयलर, विद्युत सब स्टेशन, एच.टी. एंड एल.टी. पेनल रूम, ट्रांसफॉर्मर कंपार्टमेंट, नियंत्रण कक्ष, पम्प हाउस, जेनरेटर कक्ष, कर्मचारी, लॉकर कक्ष, कर्मचारी चेंजिंग कक्ष, किचन सुविधा के बिना, स्टाफ भोजन कक्ष सुविधाओं, केन्द्रीय स्टराइल आपूर्ति विभाग, बैक एंड कार्यालय, अन्य मैकेनिकल सेवाओं, विद्युतीय एवं अग्निरोधी उपकरणों को लगाने एवं अन्य सेवाएं जैसे किचन, लॉड्री तथा रेडियोलॉजी लैब तथा भवन के रखरखाव/कार्य के लिए आवश्यक अन्य सुविधाओं के लिए बेसमेंट का उपयोग किए जाने के बाद इसका उपयोग संबंधित एजेंसियों की पूर्व अनुमति से स्वास्थ्य देखभाल सुविधाओं के लिए किया जा सकता है।

घ. तहखाने (बेसमेंट) आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण विकास कोड अध्याय में दिए गए हैं।

ङ स्वास्थ्य सुविधाओं में बिस्तरों की संख्या को अनुमेय एफ.ए.आर., समुदाय की आवश्यकताओं एवं मांग अध्ययनों के अनुसार अनुमति दी जा सकती है।

च जैव–अपशिष्ट के उत्सर्जन को ध्यान में रखते हुए पर्यावरण मंजूरी को अनिवार्य बनाया जाएगा। पर्यावरण से संबंधित विद्यमान नियमनों के अनुसार पर्यावरणीय अनापत्तियां अनिवार्य हैं।

छ. प्रमोटरों की लागत पर सीवरेज के लिए जीरो डिस्चार्ज लागू किया जाएगा तथा उपचारित जल को परिसर द्वारा बागवानी, फ्लशिंग, कूलेंट, टावर, धुलाई अथवा निर्माण स्थलों के अन्य निपटान के लिए उपयोग किया जा सकता है। इन मुद्दों ने स्थानीय निकायों को चिंतित किया और इन्हें तदनुरूप मौजूदा नियमनों के अनुरूप नक्शे की संस्वीकृति के समय निपटाया जा सकता है।

ज. अतिरिक्त विद्युत आवश्यकताओं को ग्रिड से विद्युत आपूर्ति द्वारा पूरा किया जाएगा तथा तब तक उपयुक्त कैप्टिव जेनरेशन के माध्यम से पूरा किया जाएगा।

**13.2 शिक्षा :**

**तालिका 13.4 : शिक्षा सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण**

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| 1. | प्ले स्कूल, प्रशिक्षण केन्द्र, कंप्यूटर प्रशिक्षण संस्थान, शारीरिक शिक्षा केंद्र आदि | लागू नहीं | लागू नहीं | लागू नहीं | 1. ले आडट प्लान में नर्सरी विद्यालय को भूखंड देने की परंपरा बंद कर दी गई है क्योंकि इसे मिश्रित उपयोग में अनुमति दे दी गई है। पार्किंग मानक 1.33 ई.सी.एस. /100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल की दर से।<br>2. मानसिक/शारीरिक रूप से विकलांग बच्चों के लिए विद्यालयों के मामले में अनिवार्य स्टाफ के रहने के लिए और छात्रावास के लिए अधिकतम 20% एफएआर का उपयोग किया जा सकता है।<br>**पार्किंग मानक :**<br>—प्राथमिक विद्यालय/मिडिल विद्यालय 1.33 ईसीएस/प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल |
| 2. | नर्सरी स्कूल | 33.33% | 100 | 15 मी. | |
| 3. | प्राथमिक विद्यालय | 30% | 120 | 18 मी. | |
| 4. | उच्चतम माध्यमिक विद्यालय | 35% | 150 | 18 मी. | |
| 5. | मानसिक रूप से विकलांग बच्चों के लिए | 50% | 120 | 18 मी. | |
| 6. | शारीरिक रूप से विकलांग बच्चों के लिए स्कूल | 50% | 120 | 18 मी. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | की दर से।<br>–उच्चतम माध्यमिक विद्यालय 2.00 ई.सी.एस./100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से।<br>पार्किंग के लिए निर्धारित क्षेत्रों का यदि दुरूपयोग होता है तो नगर पालिका के अधीन किया जा सकता है/कब्जा लिया जा सकता है।<br>3. तहखानों आदि संबंधी अन्य नियंत्रण इस अध्याय के अंत में दिए गए हैं। |

**टिप्पणी :**

प्री–प्राइमरी विद्यालय/नर्सरी विद्यालय/मांटेसरी विद्यालय/क्रेच, प्ले स्कूल को मिश्रित भूमि उपयोग नीति के अनुसार आवासीय उपयोग परिसरों में अनुमति दी जा सकती है।

**अन्य नियंत्रण :–**

1. नए विद्यालयों के मामले में विद्यालय के आगे की दीवार 6 मीटर पीछे खिसकाई जाएगी ताकि सेटबैक क्षेत्र के भीतर आगंतुकों के वाहनों की पार्किंग की जा सके।
2. भूखंड आकार में 10% तक विचलन की अनुमति दी गई है। विशेष क्षेत्र, नियमित अनधिकृत कॉलोनियों, शहरी गांवों और पुनर्वास कॉलोनियों पर अलग–अलग मानदंड लागू होंगे।
3. खेल का मैदान विभिन्न क्षेत्रों में समीपवर्ती स्तर पर पूल आधार पर विकसित किया जाएगा।

**तालिका 13.6 : शिक्षा सुविधाओं (उच्चतर शिक्षा) के लिए विकास नियंत्रण मानदंड**

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| 1. | व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र (आईटीआई/पॉलिटेकनीक/व्यावसायिक/प्रशिक्षण संस्थान/ प्रबंध संस्थान/ शिक्षक प्रशिक्षण संस्थान आदि)/अनुसंधान एवं विकास केन्द्र। | 35% | 225 | 37 मीटर | 1. अनुमेय एफएआर का अधिकतम 30% विद्यार्थियों के लिए छात्रावास हेतु प्रयोग किया जा सकता है।<br>2. पार्किंग मानक 1. 33 ईसीएस/100 वर्ग मी. तल |
| 2. | सामान्य महाविद्यालय | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3. | व्यावसायिक महाविद्यालय (तकनीकी) | | | | क्षेत्रफल की दर से। यदि पार्किंग के लिए निर्धारित क्षेत्र का दुरूपयोग किया जाता है तो नगर पालिका के अधीन कर दिया जाएगा/प्राधिकरण द्वारा ले लिया जाएगा।<br>3. तहखानों आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण दि.मु.यो. 2021 के अध्याय 17 विकास संहिता में दिए गए हैं। |
| 4. | अंतर्राष्ट्रीय शिक्षा केन्द्र (आईईसी) सहित विश्वविद्यालय कैम्पस – बड़े कैम्पस (10 हैक्टेयर और अधिक) को निम्नलिखित चार भागों में बांट दिया जाएगा :– | | | | 1. पार्किंग मानक 1.33 ई.सी.एस./100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से।<br>2. तहखानों आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण विकास संहिता दि.मु.यो. 2021 के अध्याय 17 में दिये गये हैं।<br>3. भू–दृश्यांकन योजना तैयार की जाएगी। |
| | क) प्रशासन सहित शैक्षणिक (कुल भूमि क्षेत्र का 45%) | 30% | 225 | 37 मीटर | |
| | ख) रिहायश के लिए (कुल भूमि क्षेत्र का 25%) | 1. समूह आवास संबंधी विनियम लागू होंगे।<br>2. भूमि रिहायशी मानदंडों के अनुसार सुविधाओं के लिए आरक्षित होगी। | | | |
| | ग) खेल–कूद और सांस्कृतिक कार्यकलाप 15% | 10% | 15 | 26 मीटर | |
| | घ) पार्क एवं भूदृश्यांकन | – लागू नहीं – | | | |

| | | |
|---|---|---|
| | (15%) | |
| 5. | कॉलेज<br>1. पुराने कॉलेजों के मामले में प्लॉट निम्नानुसार होंगे :<br>क्षेत्र प्रति कॉलेज 4.0 हेक्टेयर<br>क) कॉलेज भवन क्षेत्र : 1.8 हेक्टे. 45% क्षेत्र<br>ख) खेल मैदान क्षेत्र : 1.8 हेक्टे. 45% क्षेत्र<br>ग) छात्रावास क्षेत्र सहित आवासीय : 0.4 हेक्टे. 10% क्षेत्र<br>ii) क्षेत्र में भिन्नता की स्थिति में % का पालन किया जाएगा। | 1. शैक्षणिक कॉलेज भवन क्षेत्र एवं आवासीय हेतु विकास नियंत्रण मानदंड उपर्युक्त क्र.सं. 4 के अनुरूप होंगे। |

**13.3 खेल**

पैरा 13.3.3 (दि.मु.यो. 2021) विभिन्न खेल–कूद सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण नीचे निर्दिष्ट हैं :

| | |
|---|---|
| अधिकतम ग्राउंड कवरेज | 20% सुविधा संरचनाओं सहित |
| अधिकतम एफ.ए.आर. | 40 |
| ऊंचाई | कोई प्रतिबंध नहीं (ए.ए.आई. अग्निशमन विभाग एवं अन्य सांविधिक निकाय से अनापत्ति की शर्त पर) |
| पार्किंग | 2 ईसीएस/100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल |

**अन्य विकास नियंत्रण :**

(i) समूह आवास क्षेत्र, विद्यालयों, क्लबों आदि के भीतर खेल–कूद सुविधाओं और तरण–ताल (अधिकतम 100 वर्ग मीटर तक) के विकास कार्य को प्रोत्साहन देने के लिए इसे ग्राउंड कवरेज और एफएआर में नहीं लिया जाएगा।

(ii) ये सभी विभिन्न खेलकूद सुविधाएं ले आउट प्लान, भू–दृश्यांकन प्लान, पार्किंग प्लान आदि के अनुसार होंगी।

## 13.4 संचार –डाक/तार/टेलीफोन सुविधा

### तालिका 13.9 : संचार सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| क. | डाक एवं तार | | | | |
| 1. | क. डाकघर काउंटर (डाक डिलीवरी के बिना)<br>ख. कूरियर सेवा कार्यालय | ले–आउट नक्शे में कोई विशिष्ट स्थल आरक्षित नहीं किया जाएगा क्योंकि मनोरंजन उपयोग जोन को छोड़कर सभी उपयोग जोनों/ मिश्रित उपयोग के अंतर्गत आवश्यकतानुसार अनुमति दे दी गई है। | | | |
| 2. | तारघर कार्यालय (बुकिंग | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | एवं डाक डिलीवरी) | | | | |
| 3. | प्रधान डाकघर प्रशासनिक कार्यालय सहित और डाक डिलीवरी कार्यालय के साथ/के बिना | 30% | 120 | 26 मी. | 1. अधिकतम एफएआर का 15 प्रतिशत तक अनिवार्य स्टाफ के आवास के लिए उपयोग में लाया जा सकता है।<br>2. पार्किंग मानक 1. 33 ईसीएस/100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल की दर से।<br>3. बेसमेंट आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण, विकास संहिता अध्याय दि.मु. यो. 2021 में दिए गए हैं। |
| | ख. टेलीफोन | | | | |
| | क. टेलीफोन एक्सचेंज | 30% | 120 | 26 मी. | |
| | ख. आरएसयू (सुदूर उपभोक्ता यूनिट) | 30% | 100 | 15 मी. | |

## 13.5 सुरक्षा—पुलिस

### तालिका 13.11 : सुरक्षा (पुलिस) सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| 1. | पुलिस पोस्ट | 35% | 150 | 26 मी. | 1. अधिकतम एफएआर के 30 प्रतिशत तक का प्रयोग अनिवार्य स्टाफ के रिहायशी उपयोग के लिए उपयोग में किया जा सकता है। (पुलिस स्टेशन को छोड़कर जो तालिका के नीचे दी गई टिप्पणी के अनुसार होगा)<br>2. पार्किंग मानक 2. 00 ईसीएस/100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल की दर से।<br>3. बढ़े हुए विकास नियंत्रण के कारण |
| 2. | पुलिस स्टेशन | 30% | 200 | 26 मी. | |
| 3. | जिला कार्यालय और बटालियन | 30% | 120 | 26 मी. | |
| 4. | पुलिस लाइन्स<br>(i) प्रशासन<br>(ii) आवासीय<br>(iii) खेलकूद व सुविधाएं<br>(iv) खुली जगह | भूमि वितरण :<br>20%<br>30%<br>10%<br>40% | | | |
| 5. | जिला जेल | 30% | 120 | 26 मी. | |
| 6. | पुलिस प्रशिक्षण संस्थान/कालेज* | 30% | 120 | 26 मी. | |
| 7. | पुलिस फायरिंग रेंज | 12.5% | 25 | 9 मी. | |
| 8. | पुलिस कैंप—केन्द्रीय पुलिस संगठन/सुरक्षा बल सहित* | 12.5% | 255 | 9 मी. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | पुलिस स्टेशन में उपलब्ध अतिरिक्त स्थान को सिविल डिफेंस और होम गार्ड आदि की स्थापना के लिए प्रयोग में लाया जाएगा।<br>4. पुलिस प्रशिक्षण संस्थान/कालेज में अधिकतम एफएआर के 15 प्रतिशत तक का प्रयोग अनिवार्य स्टाफ और विद्यार्थियों के आवास हेतु होस्टल के लिए किया जा सकता है।<br>5. तहखाने आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण अध्याय–17, विकास संहिता दि.मु. यो. 2021 में दिए गए हैं। |
| 9. | ट्रैफिक और पुलिस नियंत्रण कक्ष | 1. स्थल की व्यवहार्यता के आधार पर सड़क मार्गाधिकार के भाग के रूप में प्रमुख सड़क जंक्शनों/स्ट्रेचों आदि की आवश्यकता के अनुसार।<br>2. अधिकतम क्षेत्रफल–25 वर्ग मीटर | | | |

**टिप्पणियां :–**

** प्लॉट भूमि का 60% 200 एफ.ए.आर. के साथ पुलिस स्टेशन तथा प्लॉट भूमि का 40% 400 एफ.ए.आर. के साथ पुलिस कार्मिक आवास के लिए उपयोग किया जाएगा। जबकि अन्य विकास नियंत्रण मानदंड अर्थात् ग्राउंड कवरेज, सेट बैक तथा पार्किंग आवश्यकता आदि क्रमशः तालिका 13.11 एवं पैरा 4.4.3 ख आवासीय, प्लॉट–समूह आवास में निर्धारित प्रस्ताव के अनुसार होगा। विद्यमान पुलिस स्टेशन स्थल उक्त प्रावधान हेतु भी पात्र होंगे।

**13.6 सुरक्षा**

**तालिका 13.13 : सुरक्षा / अग्निशमन सुविधा के लिए विकास नियंत्रण**

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| 1. | अग्निशमन चौकी | 30% | 120 | 26 मी. | 1. अधिकतम एफएआर के 25 |
| 2. | अग्निशमन केन्द्र | 30% | 120 | 26 मी. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3. | आपदा प्रबंधन केन्द्र | 30% (केवल भवन क्षेत्र पर) | 120 | 26 मी. | प्रतिशत तक को अग्निशमन केन्द्र में अनिवार्य स्टाफ के रिहायशी उपयोग के लिए प्रयोग में लाया जा सकता है।<br>2. पार्किंग मानक 1. 33 ईसीएस/100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल की दर से।<br>3. अधिकतम एफएआर के 15 प्रतिशत तक को अग्निशमन प्रशिक्षण केन्द्र/कालेज में अनिवार्य स्टाफ और विद्यार्थियों के रिहायशी उपयोग/होस्टल के लिए प्रयोग में लाया जा सकता है।<br>4. तहखाने आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण, विकास संहिता अध्याय दि.मु.यो. 2021 में दिए गए हैं। |
| 4. | अग्निशमन प्रशिक्षण संस्थान/कालेज | 30% | 120 | 26 मी. | |

## 13.7 वितरण सेवाएं

**तालिका 13.15 : वितरण सेवाओं के लिए विकास नियंत्रण**

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| 1. | मिल्क बूथ/दूध और फल एवं सब्जी बूथ | अनुमोदित ले—आउट प्लान के अनुसार सभी जोनों में अनुमत। | | | |
| 2. | बुकिंग ऑफिस सहित एलपीजी गोदाम | 1. प्लॉट साइज 600 वर्ग मीटर तक बुकिंग ऑफिस व सुरक्षा कुटीर सहित | | | |
| 3. | एसकेओ/एलडीओ आउटलेट | 2. आवासीय और मनोरंजनात्मक उपयोग जोनों को छोड़कर सभी जोनों में अनुमत परंतु सांविधिक अनापत्ति की शर्त पर। | | | |
| | | 1. आवासीय और मनोरंजनात्मक उपयोग जोनों को छोड़कर सभी उपयोग जोनों में अनुमत परन्तु सांविधिक | | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | अनापत्ति की शर्त पर। |

## 13.8 सामाजिक–सांस्कृतिक सुविधाएं

**तालिका 13.17 : सामाजिक–सांस्कृतिक सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण**

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| 1. | क. बहुप्रयोजन समाज सदन<br>ख. बेंकट हाल | 30%<br>30% | 120<br>120 | 26 मी.<br>26 मी. | 1. पार्किंग मानक–3.0 ईसीएस/तल क्षेत्रफल के 100 वर्ग मी. की दर से।<br>2. बेसमेंट आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण इस अध्याय के अंत में दिए गए हैं। |
| 2. | क. सामुदायिक मनोरंजनात्मक क्लब<br>ख. मनोरंजनात्मक क्लब | 30% | 120 | 26 मी. | पार्किंग मानक–2 ईसीएस/तल क्षेत्रफल के 100 वर्ग.मी. की दर से। |
| 3. | सामाजिक–सांस्कृतिक कार्यकलाप जैसे :– ऑडिटोरियम संगीत, नृत्य व ड्रामा केंद्र/ध्यान व आध्यात्मिक केन्द्र आदि | 35% | 120 | 26 मी. | 1. पार्किंग मानक–2ई.सी.एस./तल क्षेत्रफल के 100 वर्ग.मी. की दर से।<br>2. आगन्तुकों की भारी संख्या को ध्यान में रखते हुए आगंतुकों के वाहनों की पार्किंग और पार्किंग पर्याप्तता विवरण तैयार किया जाएगा।<br>————————————<br>सांविधिक अनापत्ति की शर्त पर। |
| 4. | प्रदर्शनी व मेला ग्राउंड | 20% | 20 | – | |
| 5. | विज्ञान केन्द्र | 30% | 120 | 26 मी. | पार्किंग मानक 2ई.सी. एस. की दर से। |
| 6. | अंतर्राष्ट्रीय सम्मेलन केन्द्र | 30% | 120 | कोई प्रतिबंध नहीं ए.ए. आई. अग्निशमन विभाग | पार्किंग मानक=2ई.सी. एस. की दर से। |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | तथा अन्य वैधानिक निकायों से अनुमोदन प्राप्त करने की शर्त पर। | |

**टिप्पणियां :**

(i) एल.बी. जैड क्षेत्र, सिविल लाइन्स, बंगला क्षेत्र, मनोरंजनात्मक उपयोग जोनों में स्थित तथा विरासत संरचनाओं पर विद्यमान मनोरंजनात्मक क्लबों का निपटान अलग–अलग मामलों के आधार पर होगा तथा दि.वि.प्रा. की तकनीकी समिति विद्यमान स्थिति के आधार पर विकास नियंत्रण मानकों को अनुमोदित करेगी।

(ii) खुले क्षेत्रों में आउटडोर खेल/खेल सुविधाओं के अतिरिक्त, ग्राउंड कवरेज से मुक्त 300 वर्ग मी. तक के क्षेत्र का तरणताल अनुमत होगा।

(iii) बेंकट हॉल के मामले में :

क. पार्किंग के लिए ग्राउंड आवरण (ग्राउंड एन्वेलप) के भीतर बेसमेंट की अनुमति होगी। पार्किंग के लिए स्टिल्ट फ्लोर अनुमेय है।

ख. सेवाओं/भंडारण के लिए बेसमेंट क्षेत्र के 30% को एफ.ए.आर. में शामिल नहीं किया जाएगा।

(iv) अंतर्राष्ट्रीय सम्मेलन केन्द्र के मामले में प्रांगण प्रदान करने के लिए अधिकतम 10% ग्राउंड कवरेज की अनुमति होगी। यदि प्रांगण के लिए अनुमेय अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज का उपयोग किया जाता है तो उपयोग किए गए ग्राउंड कवरेज का 25% एफ.ए.आर. में गिना जाएगा।

### 13.9 अन्य सामुदायिक सुविधाएं

**वृद्धाश्रम, धार्मिक सुविधाओं आदि के लिए विकास नियंत्रण नीचे तालिका में दिए गए हैं :**

**तालिका 13.19 : अन्य सामुदायिक सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण**

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| 1. | वृद्धाश्रम/शारीरिक/मानसिक रूप से विकलांग लोगों के लिए देखभाल केन्द्र/कामकाजी महिलाओं/पुरुषों के लिए होस्टल/प्रौढ़ शिक्षा केन्द्र/अनाथालय/बाल केन्द्र/रैन बसेरा | 30% | 120 | 26 मी. | 1. पार्किंग मानक=1.8 ई.सी.एस./100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से। 2. बेसमेंट आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण अध्याय 17, विकास संहिता दि.मु.यो.–2021 में |
| 2. | धार्मिक<br>क. आस–पड़ोस के स्तर पर | 35% | 70 | शिखर | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ख. शहरी विस्तारों में उप नगरीय स्तर पर | 25% | 50 | सहित 15 मीटर 26 मीटर | दिए गए हैं। |
| 3. | आंगनवाड़ी (क) आवासीय क्षेत्र पर/समूह स्तर | 30% | 60 | 15 मी. | |
| 4. | सेवा अपार्टमेंट | 30% | 225 | कोई प्रतिबंध नहीं* (ए.ए.आई. अग्निशमन विभाग तथा अन्य सांविधिक निकायों के अनुमोदन की शर्त पर) | पार्किंग 2 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से बेसमेंट आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण विकास संहिता अध्याय में दिया गया है। |

इन सुविधाओं का विकास मिश्रित तरीके से किया जाना चाहिए ताकि कॉमन सुविधाओं सहित कई धार्मिक संस्थानों/परिसरों को इसमें समायोजित किया जा सके।

**टिप्पणी** : आवासीय उपयोग जोन/पी.एस.पी. सुविधा क्षेत्रों में धोबी घाटों/लॉन्ड्री के लिए स्थल स्थानीय निकाय के मानदंडों के अनुसार उपलब्ध कराए जाएंगे।

**13.11 सार्वजनिक एवं अर्ध–सार्वजनिक सुविधाएं/परिसर**

पी.एस.पी. सुविधाओं/परिसरों के मामले में, जिनके लिए विशिष्ट विकास नियंत्रण निर्धारित नहीं किए गए हैं, निम्नलिखित मानदंड लागू होंगे।

1. अधिकतम भूतल कवरेज = 30
2. अधिकतम तल क्षेत्रफल अनुपात = 120
3. अधिकतम ऊंचाई = 26 मीटर

अन्य नियंत्रण :–

पार्किंग 2 ई.सी.एस./100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से अन्य नियंत्रण विकास संहिता अध्याय में दिए गए हैं।

टिप्पणी :

(i) सरकारी भूमि आवास एजेंसियों द्वारा राजनीतिक दलों को प्लॉट आबंटित किए जाने के मामले में अधिकतम एफ.ए.आर. का 15% तक आवासीय हॉस्टल निवास के लिए उपयोग किया जा सकता है।

(ii) एकल अथवा बहुत उपयोग के लिए छोटे पी.एस.पी. प्लॉटों को मिलाना अथवा बड़े पी.एस.पी. प्लॉट का उप विभाजन दि.मु.यो.–2021 के प्रावधानों के अनुसार अनुमेय पी.एस.पी. सुविधाओं के साथ अनुमत है।

## विकास नियंत्रण

### खंड 2.0 परिभाषाएं

2(4) ले–आउट नक्शे से अभिप्राय एक ऐसे नक्शे से है जिसमें सभी उपयोग परिसरों का विन्यास और आकार निर्दिष्ट होता है। प्रत्येक उपयोग जोन में एक या एक से अधिक ले–आउट नक्शे हो सकते हैं जो विशिष्ट उपयोग जोनों के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र के विस्तार पर और विलोमतः निर्भर करता है। एक ले–आउट नक्शे में कम से कम दो उपयोग परिसर (मनोरंजनात्मक उपयोगिता और परिवहन के अलावा) होंगे और न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर होगा जिससे कम होने पर इसे स्थल नक्शा या डिवीजन नक्शा कहा जाएगा।

2(5) स्थल नक्शा : विकास संहिता के विशिष्ट खंडों के अंतर्गत यथा अपेक्षित भूखंड पर प्रस्तावित भवन ढ़ांचों पार्किंग क्षेत्रों, खुले स्थान, भू–दृश्यांकन और अन्य विकास विशेषताओं को दर्शाने वाला विस्तृत नक्शा।

### खंड 3.0 उपयोग जोनों और उपयोग परिसरों की स्थापना

3(4) प्राधिकरण द्वारा या विधि के अनुसार किसी अन्य संबंधित स्थानीय प्राधिकरण द्वारा पहले से अनुमोदित ले–आउट नक्शों को इस संहिता के अंतर्गत अनुमोदित माना जाएगा।

3(5) जिस क्षेत्र के लिए कोई अनुमोदित ले–आउट नक्शे नहीं होंगे वह क्षेत्र मुख्य योजना/जोनल विकास योजना के उपबंधों से शासित होगा।

3(6) शहरी डिजाइन स्कीमों, एमआरटीएस कॉरिडोर के साथ पुनर्विकास, शहरी नवीकरण स्कीमों आदि के मामले में, व्यापक आधार पर योजना एवं अनुमोदन के लिए निर्धारित न्यूनतम क्षेत्र के मामले में :

क. पुनर्विकास के लिए स्कीम क्षेत्रफल – 4 हेक्टेयर

ख. पुनर्विकास के लिए भूखंड क्षेत्रफल – 3000 वर्ग मी.

3(7) स्थान आरक्षण (एआर) और विकास नियंत्रण अधिकारों के अंतरण (टीडीआर) का प्रयोग शहरी क्षेत्रों में पुनर्विकास स्कीमों की योजनाओं के क्रियान्वयन के लिए विकास नियंत्रण साधनों के रूप में किया जाता है।

3(8) 3000 वर्ग मी. और उससे बड़े परिसरों के मामले में भूदृश्यांकन योजना तैयार की जाएगी।

3(9) प्राकृतिक जल निकास पद्धति बाधित नहीं होगी।

3(10) किसी भी ले–आउट प्लान की स्वीकृति के समय वर्षा जल संग्रहण बरसाती नाले की योजना का एक अनिवार्य भाग होगा।

### नक्शों की संस्वीकृति :

3(11) ले–आउट नक्शे/स्थल नक्शे और भवन नक्शे अपने–अपने क्षेत्राधिकार में स्थानीय निकायों एवं प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किए जाएंगे।

3(12) प्राधिकरण/स्थानीय निकायों को कार्य समापन/अधिभोग प्रमाणपत्र पर विचार करते समय भवनों/परिसरों में कवरेज/एफएआर की सीमाओं में अनुमेय कवरेज के 5 प्रतिशत तक के विचलन की और अधिकतम 13.5 वर्ग मीटर तक एफएआर का जुर्माना लेकन छूट देने की शक्ति होगी। समूह आवास योजनाओं तथा सार्वजनिक 100 अर्ध–सार्वजनिक सुअवधाओं में अनुमेय एफ.ए.आर. से अधिक 5 प्रतिशत एफ.ए.आर. की छूट प्राधिकरण/स्थानीय निकाय द्वारा कार्य समापन/अधिभोग प्रमाण–पत्र पर विचार करते समय दी जा सकती है।

3(13) आवश्यक होने पर दिल्ली विकास प्राधिकरण की तकनीकी समिति स्थानीय क्षेत्रीय योजनाओं, ले–आउट योजनाओं, व्यापक स्कीमों, पुनर्विकास स्कीमों, शहरी नवीकरण स्कीमों और सभी भूमि उपयोग श्रेणियों में बहुमंजिला भवनों की स्वीकृति के लिए नीतिगत दिशा–निर्देश निर्धारित करेगा। तकनीकी समिति को विकास संगठनों/स्थानीय निकायों से

उनकी योजनाएं मांगने की शक्ति होगी और वह आवश्यक होने पर उन्हें दिशा–निर्देश/सिफारिशें देगा।

**नये अस्थायी सिनेमाघरों** के लिए अनुमति नहीं दी जाएगी, तथापि पहले से विद्यमान अस्थायी सिनेमाघरों को नीचे दी गई शर्तों के अनुसार स्थायी आधार पर जारी रखने की अनुमति होगी :

(i) सीट क्षमता : एक अथवा अधिक सिनेमाघरों में न्यूनतम 300 सीट।

(ii) सामने की तरफ न्यूनतम मार्गाधिकार सड़क – 18 मीटर

(iii) पार्किंग आवश्यकता – निर्मित क्षेत्र का 3 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्ग मीटर निर्मित स्थल (प्लॉट क्षेत्र के भीतर)

(iv) अधिकतम ग्राउंड कवरेज – 50% (बशर्ते कि दि.मु.यो. – 2021 के अनुसार न्यूनतम सेटबैक का पालन किया जाएगा।)

(v) एफ.ए.आर. – 100 बशर्ते कि अधिकतम निर्मित क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर हो।
यदि प्लॉट का आकार 4000 वर्ग मीटर से अधिक है तथा 24 मीटर मार्गाधिकार वाली सड़क पर स्थित है अधिकतम अनुमत एफ.ए.आर. 4000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं होगा जो कि यातायात प्रभाव अध्ययन, सड़क चौड़ाई की उपलब्धता तथा आस–पास के विकास के अधीन होगा ताकि इससे क्षेत्र में यातायात की भीड़ न हो।

(vi) प्लॉट का आकार : न्यूनतम 1200 वर्ग मीटर एवं अधिकतम 4000 वर्ग मीटर। यदि सिनेमाघर के पास अधिक भूमि होगी तो शेष क्षेत्र को हरा–भरा रखा जाएगा।

(vii) अधिकतम अनुमेय ऊंचाई – 15 मीटर

(viii) 300 सीट वाले सिनेमाघर की क्षमता के लिए अपेक्षित स्थान को छोड़कर शेष जगह में व्यावसायिक कार्यकलाप अनुमेय होंगे। व्यावसायिक स्थान दि.मु.यो.–2021 में स्थानीय बाजार (एल.एस.सी.) के लिए अनुमेय कार्यकलापों के लिए होगा।

(ix) सिनेमाघर सिनेमाटोग्राफी अधिनियम और अन्य सांविधिक प्रावधानों के अनुरूप होगा। मल्टीप्लैक्स की भी तदनुसार अनुमति होगी।

(x) भूमि उपयोग परिवर्तन प्रभार, एफ.ए.आर. प्रभार, सुधार प्रभार एवं अन्य प्रभार सरकार द्वारा समय–समय पर अनुमोदित प्रभारों के अनुसार वसूल किए जाएंगे।

(xi) स्थानीय निकाय तथा लाइसेंस देने वाले प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेंगे कि लाइसेंस के नवीकरण से पहले उपर्युक्त शर्तों का पालन किया गया है।

(xii) सरकारी भूमि पर बने हुए मौजूदा अस्थायी सिनेमाघर बंद होंगे।

(xiii) ऐसे मामलों में यदि बड़ी संख्या में जनता के उद्देश्यों के लिए अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता होती है तो उसका अधिग्रहण किया जाएगा और संबंधित स्थानीय एजेंसियों द्वारा उसका विकास स्थानीय क्षेत्र की आवश्यकताओं/मुख्य योजना प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा।
पृथक मामलों पर भूमि उपयोग में परिवर्तन हेतु दि.मु.यो.–2021 में प्रावधान किए जाने के पश्चात उपर्युक्त प्रावधानों के अनुसार कार्रवाई की जाएगी।
यह सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि संबंधित प्लॉट क्षेत्रों में पर्याप्त पार्किंग सुविधाएं प्रदान की गई हैं।

## खंड 8.0 उपयोग जोनों का उप विभाजन, उपयोग जोनों में उपयोग परिसरों की अनुमति और भवनों का नियंत्रण

**सामान्य नोट**

1. जहां किसी परिसर के लिए विकास–नियंत्रण नहीं दिए गए हैं, उन्हें प्राधिकरण द्वारा बनाया जा सकता है।
2. जहां कहीं मेजनाइन तल और सर्विस तल की व्यवस्था की गई है, उन्हें समग्र एफएआर का भाग माना जाएगा। सभी उपयोग जोनों में 26 मीटर अथवा अधिक ऊंचाई के भवनों के मामले में दि.वि.प्रा. की तकनीकी समिति विशेष परिस्थितियों में निम्नलिखित की अनुमति दे सकती है :
   (क) स्टिल्ट तल अथवा बेसमेंट में स्टेक पार्किंग के प्रावधान के मामले में न्यूनतम ऊंचाई 2.5 मीटर होनी चाहिए
   (ख) भवन के रखरखाव के लिए अपेक्षित उपकरण लगाने एवं सेवाओं हेतु संबंधित एजेंसियों के पूर्व अनुमोदन के साथ आंतरायिक सेवा तल (इंटरमिटेंट सर्विस फ्लोर) की अनुमति दी जा सकती है। और इसे एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा। सेवा तल की ऊंचाई का निर्णय संरचनात्मक गहराई, जल स्रोत प्रदान करने के लिए ऊंचाई आवश्यकता, अन्य उपकरणों आदि के आधार पर किया जाएगा। भवन में सेवा तल की ऊंचाई 1.8 मीटर तक सीमित रखी जाएगी।
3. यदि भवन का निर्माण न रहने योग्य (2.4 मी.) वाले स्टिल्ट क्षेत्र सहित किया जाता है तो उस क्षेत्र का उपयोग पार्किंग, भूदृश्यांकन आदि के लिए करने का प्रस्ताव किया जाता है तो स्टिल्ट क्षेत्र को एफ.ए.आर में शामिल करने की आवश्यकता नहीं होगी।
4. जब विभिन्न श्रेणियों के भूखंडों के लिए भवन निर्माण विनियम दिए गए हों, तो कवर्ड क्षेत्र और तल क्षेत्र निम्नतम श्रेणी में सबसे बड़े आकार के भूखंडों के लिए क्रमशः अनुमेय कवर्ड क्षेत्र और तल क्षेत्र से किसी भी स्थिति में कम नहीं होगा।
5. 1000 वर्ग मी. एवं अधिक आकार के सभी प्लॉटों के मामले में 'आवासीय प्लॉट–प्लॉटेड आवास' को छोड़कर प्रांगण की अनुमति इस शर्त सहित होगी – प्रांगण प्रदान करने हेतु अधिकतम 10 प्रतिशत अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज की अनुमति होगी। यदि प्रांगण के लिए अनुमेय अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज का उपयोग किया जाता है, तो उपयोग किए गए ग्राउंड कवरेज के 25 प्रतिशत को एफ.ए.आर. में गिना जाएगा।

**तलिका 17.1 : न्यूनतम सेटबैक (आवासीय भूखण्डीय विकास के अलावा)**

| क्र.सं. | भूखण्ड का आकार (वर्ग मी.में) | न्यूनतम सेटबैक | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | अग्र भाग (मी.) | पश्च भाग (मी.) | साइड (मी.) (1) | साइड (मी.) (2) |
| 1. | 60 मी. तक | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | 60 मी. से अधिक और 150 मी. तक | 3 | 1.5 (औ. ) | – | – |
| 3. | 150 मी. से अधिक और 300 मी. तक | 4 | 2(औ.) | – | – |
| 4. | 300 मी. से अधिक और 500 मी. तक | 4 | 3 | 3 | – |
| 5. | 500 मी. से अधिक और 2,000 मी. तक | 6 | 3 | 3 | 3 |
| 6. | 2,00 मी. से अधिक और 10,000 मी. तक | 9 | 6 | 6 | 6 |
| 7. | 10,000 मी. से अधिक | 15 | 12 | 12 | 12 |

(i) यदि ऊपर दिए गए सेटबैक के साथ अनुमेय कवरेज नहीं किया जाता है, तो उससे पहले की श्रेणी के सेट बैक का अनुपालन किया जा सकता है।

(ii) सेटबैक भवन निर्माण उपनियमों के अनुसार ऊंचाई और वैंटिलेशन की अपेक्षाओं के अधीन होंगे।

(iii) यदि ले–आउट को न्यूनतम निर्धारित सेटबैक से अधिक के साथ स्वीकृति दी जाती है तो भवन निर्माण योजनाओं की स्वीकृति में उसका अनुपालन किया जाएगा।

(iv) प्राधिकरण की तकनीकी समिति विशेष परिस्थितियों में सेटबैक ग्राउंड कवरेज और ऊंचाई में छूट दे सकती है।

(v) जब भी भूखंड के भीतर ई.एस.एस. की व्यवस्था की जानी अपेक्षित हो, तो साइड/रियर सेटबैक को शिफ्ट करके अनुमति होगी।

**8.(4) पार्किंग मानक :**

पार्किंग मानक प्रत्येक उपयोग परिसर में निर्धारित किए गए हैं परन्तु जहां ये निर्धारित नहीं हैं**;** वहां निम्नलिखित तालिका 17.2 में दिए गए मानकों का पालन किया जाएगा :–

**तालिका 17.2 : पार्किंग मानक**

| क्र.सं. | उपयोग परिसर | अनुमत समतुल्य कार पार्किंग स्थल (ईसीएस) प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल |
|---|---|---|
| 1. | आवासीय | 2.0 |
| 2. | व्यावसायिक | 3.0 |
| 3. | विनिर्माण | 2.0 |
| 4. | सरकारी | 1.8 |
| 5. | सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक सुविधाएं | 2.0 |

(i) 2000 वर्ग मी. से अधिक भूखंड क्षेत्र वाले मौजूदा भवनों में अतिरिक्त आवश्यकताओं के लिए पर्याप्त पार्किंग सुविधाएं उपलब्ध कराने के लिए स्वचालित बहुस्तरीय पार्किंग के निर्माण के लिए 5 प्रतिशत अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज की अनुमति होगी।

(ii) कार पार्किंग स्थलों के प्रावधान के लिए स्थान मानक तालिका 17.3 में दिए गए मानकों के अनुसार होगे :–

**तालिका 17.3 : कार पार्किंग के लिए स्थान मानक**

| क्र.सं. | पार्किंग का प्रकार | क्षेत्रफल प्रति ईसीएस वर्ग मी. में |
|---|---|---|
| 1. | खुला | 23 |
| 2. | कवर्ड ग्राउंड फ्लोर | 28 |
| 3. | बेसमेंट | 32 |
| 4. | बहुस्तरीय रैम्प सहित | 30 |
| 5. | स्वचालित बहुस्तरीय लिफ्ट सहित | 16 |

(iii) उपयोग परिसरों में उपर्युक्त मानकों के अनुसार पार्किंग की व्यवस्था भूखंड के भीतर की जाएगी।

(iv) जिन मामलों में, संस्वीकृत नक्शे सहित भवन (होटल के अतिरिक्त) मौजूद हैं/निर्माणाधीन है और जहां भवन नक्शे दि.मु.यो.–2001 के अनुसार संस्वीकृत हैं, उपयोग किए गए अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए उपलब्ध कराई जाने वाली पार्किंग दि.मु.यो.–2021 में निर्धारित पार्किंग मानदंडों के अनुसार होगी।

**8 (5) बेसमेंट :**

(क) पार्किंग और सेवा अपेक्षाओं जैसे एयर कन्डिशनिंग प्लांट एवं उपकरण जल संग्रह बायलर, विद्युत सब–स्टेशन एच.टी. और एल.टी. पैलन रूम, ट्रांसफार्मर कम्पार्टमेंट, नियंत्रण कक्ष, पम्प हाउस, जेनरेटर रूम और अन्य यांत्रिक सेवाएं तथा विद्युत एवं

अग्निशमन उपस्करों का संस्थापन तथा भवन के रखरखाव के लिए अपेक्षित अन्य सेवाओं के समतुल्य अधिकतम सेटबैक लाइन तक बेसमेंट/बेसमेंटों की अनुमति संबंधित एजेंसियों के पूर्व अनुमोदन से दी जा सकती है और उन्हें एफएआर में शामिल नहीं किया जाएगा। तथापि इन सेवाओं के लिए उपलब्ध स्थान बेसमेंट के 30 प्रतिशत क्षेत्रफल से अधिक नहीं होना चाहिए। होटलों के मामले में होटलों/लॉण्ड्री, खाद्य सामग्री के भंडारण हेतु कोल्ड रूम, लाइनन स्टोर, कूड़ा घर, हाउसकीपिंग स्टोर और कोल्ड स्टोरेज की अनुमति दी जा सकती है।

(ख) भवन लाइन से परे बेसमेंट को जमीन के बराबर समतल रखा जाएगा और उसमें हवादारी के लिए मशीनी वेंटिलेशन उपकरण की व्यवस्था की जाएगी।

(ग) बेसमेंट इस प्रकार बने होने चाहिए कि वे आवश्यकता पड़ने पर अग्निशमन वाहन का पूरा भार सह सकें और उनमें पर्याप्त सुरक्षा साधन होने चाहिए।

(घ) यदि बेसमेंट का उपयोग, उपयोग परिसरों के अनुरूप कार्यकलापों के लिए किया जाता है, जब भी उसे अनुमति दी जाएगी तो उसे एफ.ए.आर में शामिल किया जाएगा लेकिन उसे अग्निशमन प्राधिकरण और अन्य सांविधिक निकायों से अनापत्ति पत्र लेना होगा।

(ङ) पार्किंग स्थल का यदि दुरूपयोग किया जाता है, तो उसे नगर पालिका के अधीन कर दिया जाएगा/स्थानीय निकाय/प्राधिकरण द्वारा उसे अपने अधिकार में ले लिया जाएगा।

(च) ई.एस.एस. अग्निशमन उपकरण लगाना और भूमिगत जल टैंक को न तो भूमि कवरेज में शामिल किया जाएगा और न ही एफ.ए.ओ. में शामिल किया जाएगा।

**8 (6) सर्विस प्लान :**

विकास एजेंसी को 3000 वर्ग मी. और अधिक के प्लॉटों के ले–आउट प्लान में निम्नलिखित की व्यवस्था करनी चाहिए :

(i) पेयजल तथा पुनः चक्रित जल के लिए पृथक लाइनों के साथ शोधित दूषित जल का पुनर्चक्रण दोहरी पाइपिंग प्रणाली शुरू की जाएगी।

(ii) वर्षा जल संग्रहण, जल स्रोतों के संरक्षण तथा भूजल अनुमान के नियमन द्वारा भूजल पुनर्भरण।

(iii) शोधित सीवेज बहिःप्रवाह को बागवानी, वाहन धोने, टावर ठंडा करने आदि जैसे दूसरे उपयोगों के लिए पुनः चक्रित किया जाना चाहिए।

(iv) भूमिगत जल भंडारण टैंक, छत के ऊपर जल संग्रहण प्रणाली, अलग शुष्क एवं आर्द्र डस्टबिन आदि जैसी उपयोगिताओं की व्यवस्था प्लॉट के अंदर की जानी चाहिए।

(v) सभी अस्पतालों, व्यावसायिक, औद्योगिक, होटल रेस्तरां, ऑटो वर्कशॉप आदि को प्राथमिक बहिःप्रवाह शोधन के लिए व्यवस्था प्लॉट के अंदर करनी होगी।

(vi) ई.एस.एस. और जेनरेटर की व्यवस्था करें और ऊर्जा भवन नक्शों की संस्वीकृति के समय ऊर्जा उपभोग/ऑडिट की जानकारी दें।

(vii) भवन में कैविटी वॉल, प्रांगण तथा शेडिंग डिवाइस के प्रावधान को बढ़ावा दिया जाएगा ताकि उन्हें ऊर्जा प्रभावी बनाया जा सके।

(viii) सभी प्लाटों पर 300 वर्ग मीटर और अधिक क्षेत्र में सौर ताप प्रणाली की व्यवस्था की जाएगी।

(ix) उपर्युक्त बातों को बढ़ावा देने के लिए, तैयार किए गए प्रावधानों के आधार पर स्थानीय निकायों द्वारा प्रोत्साहिन के रूप में प्रत्येक प्लॉट पर 1 प्रतिशत से 4 प्रतिशत अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज तथा एफ.ए.आर. दिया जा सकता है। विशिष्ट मामलों में 5 प्रतिशत प्रोत्साहन की अनुमति दी जा सकती है।

(x) ये प्रोत्साहन ग्रीन बिल्डिंग के लिए 'समेकित पर्यावास आकलन हेतु हरित रेटिंग' द्वारा निर्धारित रेटिंग मापदंड पर आधारित होंगे।

(xi) अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने के बाद उपर्युक्त का अनुपालन न करने के मामले में भू–स्वामित्व एजेंसी द्वारा प्रोत्साहन के रूप में बढ़ाए गए एफ.ए.आर. के लिए बाजार दर पर जुर्माना वसूल किया जाएगा।

उपर्युक्त को लागू करने के लिए निदेशक, स्थानीय स्व सरकार, रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार द्वारा पर्यावरण विभाग, रा.रा.क्षे.दि.स. के साथ परामर्श करके छह महीने की अवधि के अदंर (संशोधनों की अधिसूचना के बाद) विनियम तैयार किये जाएंगे और उन्हें प्राधिकरण/केन्द्र सरकार के अनुमोदन सहित अधिसूचित किया जाएगा।

**8.(6).1 समीपवर्ती स्तर :**

(i) सूचीबद्ध जलाशयों और/अथवा 1 हैक्टे. से अधिक के आकार के जलाशयों को सुव्यवस्थित ढ़ंग से भूदृश्यांकन नक्शों में शामिल किया जाना अनिवार्य होगा।

(ii) समुदाय स्तर पर कम क्षमता वाले विकेन्द्रीकृत एस.टी.पी. की व्यवस्था की जाएगी। सीवेज से ऊर्जा/गैस उत्पन्न करने की संभावनाओं का पता लगाया जाएगा।

(iii) जैविक तथा पुनर्चक्रणीय अपशिष्ट को नगर निगम अपशिष्ट स्थल पर अलग किया जाएगा, समीपवर्ती स्तर पर विकेन्द्रीकृत ट्रीटमेंट को अपनाया जा सकता है, जबकि, अजैविक अपशिष्ट के लिए केन्द्रीकृत ट्रीटमेंट को अपनाया जा सकता है।

**8.(7) ऊंचे भवन**

क. सभी उपयोग जोनों में 15 मी. (स्टिल्ट के बिना) तथा 17.5 मी. (स्टिल्ट सहित) से ऊंचे भवनों को ऊंचे भवन माना जाएगा।

ख. स्टिल्ट तल पर स्टैक पार्किंग के प्रावधान के मामले में, स्टिल्ट तल के लिए 2.4 मीटर न्यूनतम ऊंचाई को छूट दी जा सकती है। तथापि, स्टैक पार्किंग के मामले में ऊंचाई डिजाइन एवं संरचनात्मक सुरक्षा शर्तों के अनुसार होगी।

ग. भवन के रखरखाव के लिए अपेक्षित उपकरण लगाने एवं सेवाओं हेतु संबंधित एजेंसी के पूर्व अनुमोदन से आंतरायिक सेवा तल (इंटरमीटेंट सर्विस फ्लोर) की अनुमति दी जा सकती है और इसे एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा। सेवा तल की ऊंचाई का निर्णय संरचनात्मक गहराई, जल भंडार की व्यवस्था करने के लिए ऊंचाई आवश्यकता, अन्य उपकरणों आदि के आधार पर किया जाएगा। किसी बीम के नीचे की ऊंचाई, फॉल्स फ्लोर, यदि कोई हो, के अलावा फिनिश्ड फ्लोर लेवल से 1.8 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।

घ. स्थानीय निकायों/संबंधित विभागों, नगर निगम तथा अग्निशमन विभाग से अनापत्ति की शर्त पर बेसमेंट को सैटबैक लाइन के अंदर अनुमति दी जाएगी जहां कोई सेटबैक्स् नहीं हैं बेसमेंट की अनुमति 2 मीटर तक होनी चाहिए और जहां सेटबैक हैं, इसकी अनुमति प्लॉट सीमा से 6 मीटर होनी चाहिए।

ङ. अग्निशमन विभाग से अनापत्ति की शर्त पर पोडियम(मों) को सेटबैक लाइन के अंदर अनुमति वाहनों की आवाजी और पार्किंग पोडयम के अन्दर निषिद्ध होगी। छत के

ऊपर स्विमिंग पूल भू–दृश्यांकन तथा संबंधित स्ट्रक्चर जैसे उपयोग के लिए अनुमति होगी।

च. बेसमेंट के लिए अन्य शर्तें उप–खंड 8(5) के अनुसार होगी।

**सिविल लाइन/बंगला क्षेत्र के लिए विकास नियंत्रण विनियम (डी.सी.आर.) :** सिविल लाइन/बंगला क्षेत्र के लिए जोन–''सी'' (सिविल लाइन जोन) की प्रारूप जोनल विकास योजना हेतु प्राधिकरण द्वारा दिनांक 30.10.2007 को मद संख्या 82/2007, क्षेत्र योजना–II, दिल्ली विकास प्राधिकरण के माध्यम से अनुमोदन प्रदान कर दिया गया था।

**संदर्भ :– http://dda.org.in/planning/docs/zone-C, Report 040108.pdf**

*भूमि संग्रहण तथा लैंड पूलिंग के लिए विकास नियंत्रण मानदंड (अध्याय 19, पैरा 19.6)।

(i) नीति के अंतर्गत विकास नियंत्रक मानक निम्नानुसार हैं :–

क. समूह आवास के लिए आवासीय एफ.ए.आर. 400 निवल आवासीय भूमि पर लागू होगा जो कि ई.डब्ल्यू.एस. आवास के लिए आरक्षित 15 प्रतिशत एफ.ए.आर. को छोड़कर है। निवल आवासीय भूमि सकल आवासीय भूमि का अधिकतम 55 प्रतिशत होगी।

ख. नगर स्तरीय व्यावसायिक और नगर स्तरीय पी.एस.पी. के लिए एफ.ए.आर 250 होगा।

ग. अधिकतम ग्राउंड कवरेज 40 प्रतिशत होगा।

घ. ई.डब्ल्यू.एस. जनसंख्या के लिए 15 प्रतिशत एफ.ए.आर. का घनत्व 800–1000 पी. पी.एच. के अनुमेय सकल आवासीय घनत्व से अधिक समझा जाएगा।

ङ. विकासकर्ता संस्था द्वारा आवासीय विकास के लिए 2 ई.सी.एस./100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के मानदंडों के अनुसार पर्याप्त पार्किंग की व्यवस्था की जाएगी। तथापि, ई.डब्ल्यू.एस. के लिए आवासों के मामले में 0.5 ई.सी.एस./100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के मानदंडों के अनुसार व्यवस्था की जाएगी।

च. दि.मु.यो. 2021 के अनुसार हरित भवन मानदंडों के लिए प्रोत्साहन, इस नीति के अंतर्गत विकसित समूह आवास पर लागू होगा।

छ. मैकेनिकल वेंटिलेशन उपलब्ध होने के मामले में बेसमेंट को भवन लाइन से सेटबैक लाइन तक परे और नीचे भूमि के साथ समतल रखा जाएगा। यदि यह निर्धारित न हो तो प्लॉट लाइन से 2 मीटर तक बेसमेंट की अनुमति दी जाएगी।

(ii) सकल आवासीय क्षेत्रों का उप–विभाजन तथा सुविधाओं का प्रावधान (स्थानीय एवं नगर स्तरीय) दि.मु.यो.–2021 के अनुसार होगा।

(iii) स्थानीय स्तरीय सुविधाएं उपर्युक्त 19.6(i)(घ) में निर्दिष्ट घनत्व के साथ आनुपातिक होंगी।

(iv) विकास के लिए ट्रेडेबल एफ.ए.आर. की अनुमति है। तथापि, आवासीय उपयोग के मामले में ट्रेडेबल एफ.ए.आर. उसी योजना जोन में अन्य विकासकर्ता संस्था को केवल तभी स्थानांतरित किया जा सकता है, जब उसके पास 20 हेक्टे. से अधिक की परियोजनाओं का अनुमोदन/लाइसेंस हो।

## अनुलग्नक– VII

**खतरों (आपद) के प्रति सुरक्षा** (कृपया इस दस्तावेज का खंड 9.22 देखें।)

**1. क्षेत्रों की भूकंप से सुरक्षा :**

क. जिन क्षेत्रों में मृदा द्रवण अथवा बंदोबस्त अथवा भू–स्खलन का कोई खतरा नहीं है, वहां सभी भवन ढ़ांचों एवं आधारिक संरचनाओं को भवन–निर्माण विनियमों और राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता में दिए गए संबद्ध भारतीय मानकों का प्रयोग करते हुए तैयार किया जाना चाहिए।

ख. भूकंप के झटकों के कारण द्रवित होने की संभावना वाली मृदा का अपेक्षित संबंधित घनत्व में संघनन द्वारा सुधार किया जा सकता है ताकि द्रवण की संभावना को रोका जा सके।

ग. भवनों एवं ढ़ांचों की नींव गहरी पाइलों पर रखी जा सकती है, जिसकी पहुंच गैर–द्रवणशील सघन परतों तक हो।

घ. स्टीप ढलानों को टेरेसिंग तथा रिटेनिंग वॉल एवं ब्रेस्ट वॉल के निर्माण द्वारा तथा जल के अच्छे निकास को सुनिश्चित करके अधिक टिकाऊ बनाया जा सकता है ताकि हिल–स्लोप के सेचुरेशन से बचा जा सके।

ङ. भूकंप के डर से भवन के ढ़ांचे अथवा आधारिक संरचना के बचाव के लिए कोई अन्य उपयुक्त इंजीनियरिंग इंटरवेंशन।

**1.1 संरचनात्मक डिजाइन के लिए भारतीय मौसम विज्ञान विभाग द्वारा तैयार किए गए भूकंपीय सूक्ष्म वर्गीकरण विषयक मानचित्रों का अवलोकन किया जाए। मानचित्रों का विवरण निम्नानुसार है :–**

**मानचित्र–1** : 30 मीटर गहराई (मी./सै.) पर औसत शुद्ध वेग **मानचित्र–2** : एच/वी अनुपात आधार पर अधिकतम आवृति मैप, **मानचित्र–3** : एम.सी.ई. के लिए सतह पर अधिकतम भूमि त्वरण (पी.जी.ए.) **मानचित्र–4** : डी.बी.ई. के लिए सतह पर अधिकतम भूमि त्वरण (पी.जी.ए.) **मानचित्र–5** : डी.बी.ई. के लिए 0.1 सैकंड वर्णक्रमीय त्वरण **मानचित्र–6** : 0.3 सेकंड डी.बी.ई. पर वणक्रमीय त्वरण, **मानचित्र–7** : 0.5 सेकंड डी.बी.ई. पर वर्णक्रमीय त्वरण, **मानचित्र–8** : 0.1 सेकंड डी.बी.ई. पर वर्णक्रमीय त्वरण, **मानचित्र–9** : एम.सी.ई. के लिए 0.1 सेकंड वर्णक्रमीय त्वरण **मानचित्र–10** : एम.सी.ई. के लिए 0.3 सेकंड पर वर्णक्रमीय त्वरण, **मानचित्र–11** : एम.सी.ई. के लिए 0.5 सेकंड पर वर्णक्रमीय त्वरण, **मानचित्र–12** : एम.सी.ई. के लिए 1.0 सेकंड पर वर्णक्रमीय त्वरण, **मानचित्र–13** : 0.9 एम.बी.जी.एल. पर द्रवण, **मानचित्र–14** : ऑपद सूचकांक।

**2. चक्रवात से होने वाली क्षति से बचाव**

चक्रवात संभावित क्षेत्रों में भवनों, ढ़ांचों एवं आधारिक संरचनाओं को विनियमों तथा राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता में दी गई व्यवस्था के अनुसार भारतीय मानकों एवं दिशा–निर्देशों के अनुसार तैयार किया जाना चाहिए।

**टिप्पणी** : भीषण वर्षा अथवा झंझावात बहाव से चक्रवात संभावित क्षेत्रों में बाढ़ आने पर इसी प्रकार के सुरक्षा उपायों का प्रयोग किया जा सकता है।

अत्यंत संकट वाली स्थितियों के दौरान निर्माण–कार्यों की सुरक्षा में विफलता की संभावना को ध्यान में रखते हुए जिन निर्माण कार्यों की सुरक्षा की जा रही है उन क्षेत्रों की संरचनात्मक अवस्थिति संबंधी प्राथमिकता निर्धारित करते समय भूमि मंडलन (जोनिंग) की संकल्पना को ध्यान में रखा जाना चाहिए।

## अनुलग्नक – VIII

**विभिन्न अधिभोगों के लिए लिफ्टों की संख्या और प्रकार और विद्युत संस्थानों के लिये स्थान (कृप्या इस दस्तावेज का खंड 9.4.2 देखें)।**

1. लिफ्ट की क्षमता वांछित गति संचालन की विधि के आधापर पर अपेक्षित लिफ्टों की संख्या और प्रकार नीचे तालिका में दिया गया है।

**तालिका : गैर–आवासीय बहुमंजिली इमारत के लिए लिफ्टों की संख्या और प्रकार**

| क्रम सं. | मंजिलों की सं. | लिफ्ट में व्यक्तियों की क्षमता | लिफ्ट द्वारा ले जाए जाने वाले व्यक्तियों की संख्या | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | गति | 6 मिनट में | | 30 मिनट में | | 50 मिनट में | | 60 मिनट में | |
| | | | एम/एस | हस्तचलित | स्वचालित | हस्तचलित | स्वचालित | हस्तचलित | स्वचालित | हस्तचलित | स्वचालित |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1. | 7 | 6 | 0.6–0.75 | 17 | – | 102 | – | 170 | – | 204 | – |
| 2. | 7 | 8 | 0.6–0.75 | 22 | – | 132 | – | 220 | – | – | – |
| 3. | 7 | 10 | 0.6–0.75 | 26 | – | 156 | – | 260 | – | 312 | – |
| 4. | 7 | 10 | 1.0 | 30 | – | 180 | – | 300 | – | 360 | – |
| 5. | 7 | 13 | 1.0 | 37 | – | 122 | – | 370 | – | 444 | – |
| 6. | 11 | 6 | 0.6–0.75 | 11 | – | 70 | – | 115 | – | 140 | – |
| 7. | 11 | 8 | 0.6–0.75 | 15 | – | 90 | – | 150 | – | 180 | – |
| 8. | 11 | 10 | 0.6–0.75 | 18 | – | 108 | – | 180 | – | 216 | – |
| 9. | 11 | 13 | 0.6–0.75 | 22 | – | 132 | – | 220 | – | 264 | – |
| 10. | 11 | 10 | 1.0 | 21 | – | 126 | – | 210 | – | 252 | – |
| 11. | 11 | 10 | 1.5 | 24 | – | 144 | – | 240 | – | 288 | – |
| 12. | 11 | 13 | 1.5 | 28 | – | 156 | | 260 | – | 312 | – |
| 13. | 11 | 13 | 1.5 | 32 | – | 180 | – | 300 | – | – | – |
| 14. | 16 | 10 | 1.0 | 17 | – | 100 | 126 | 170 | 210 | – | – |
| 15. | 16 | 13 | 1.5 | 20 | 24 | 120 | 145 | 200 | 240 | 248 | 252 |
| 16. | 16 | 13 | 1.5 | 23 | 30 | 138 | 180 | 230 | 300 | – | 290 |
| 17. | 16 | 16 | 1.5 | 25 | 33 | 150 | 198 | 250 | 330 | 300 | 360 |
| 18. | 21 | 10 | 1.5 | 18 | 32 | 108 | 132 | 180 | 220 | 214 | 356 |
| 19. | 21 | 13 | 1.5 | 21 | 26 | 126 | 156 | 210 | 250 | 250 | 264 |
| 20. | 21 | 14 | 1.5 | 23 | 28 | 138 | 168 | 230 | 280 | – | 312 |

**टिप्पणी–1**

(क) समस्त गैर–आवासीय भवनों के लिये 50 मिनट में सभी ट्रैफिक निपटाना पर्याप्त समझा जाता है और यह प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा स्वीकृत है। इस प्रकार अपेक्षित लिफ्टों की संख्या की गणना के लिये कालम 9 और 10 में ट्रैफिक को निपटाने की दर तथा लोगों की संख्या को ध्यान में रखा जा सकता है।

(ख) उपर्युक्त अपेक्षित लिफ्टों की कुल संख्या के अतिरिक्त उसी क्षमता की एक और लिफ्ट के प्रावधान पर स्टैंडवाई के रूप में कार्य करने के लिए विचार किया जा सकता है।

**टिप्पणी–2**

व्यक्ति द्वारा उपयोग किए जाने वाले कार्पेट क्षेत्र के आधार पर लोगों की संख्या की गणना की जा सकती है।

**टिप्पणी–3**

भूतल और पहली मंजिल के लोगों की संख्या पर विचार नहीं किया जा सकता क्योंकि इन मंजिलों के लिए सामान्यतः लिफ्ट का प्रयोग नहीं किया जाता है।

**टिप्पणी–4**

0.75 मीटर प्रति सैकंड 150 फुट प्रति मिनट के समकक्ष है।
1.00 मीटर प्रति सैकंड 200 फुट प्रति मिनट के समकक्ष है।

1.5 मीटर प्रति सैकंड 300 फुट प्रति मिनट के समकक्ष है।

**टिप्पणी–5**

लिफ्ट लगाने के लिए भवन की ऊंचाई उपर्युक्त विवरण में लिफ्ट पर यात्रा के लिए नियमानुसार मानी गई है :–

(1) 7 वां तल 21.0 मीटर
(2) 11 वां तल 33.0 मीटर
(3) 16 वां तल 48.0 मीटर
(4) 21 वां तल 64.0 मीटर

**तालिका : आवासीय भवन के लिये लिफ्ट की संख्या और प्रकार**

| क्रम सं. | तलों की संख्या | संख्या | व्यक्तियों की क्षमता | गति मि./सै. में | लैंडिंग गेट टाइप | सेंट्रल सिस्टम | सेवा लिफ्ट संख्या | व्यक्तियों की क्षमता | गेट के प्रकार | सेंट्रल सिस्टम |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5 से 8 | 2 | 6 | 0.0 से 0.5 | – | कार और लैंडिंग दोनों से स्वचालित पुश बटन संचालन | – | – | – | – |
| 2 | 9 से 11 | 2 | 8 | 1.5 से 1 | – | –वही– | 1 | 8 | – | पुश बटन कार हैंडल स्विच कंट्रोल |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 11 से 13 | 1<br><br><br>1 | 8<br><br><br>6 | 1.6 से 0.74 | —<br><br><br>विद्युत संचालित दरवाजे | —वही—<br>और<br>कलेक्शन सिस्टम के बिना<br>—वही— | 1 | 8 | — | —वही— |
| 4 | 13 से 19 | 2<br>2 | 8<br>8 | 1<br>1 | —<br>विद्युत संचालित दरवाजे | —वही— | 1 | 8 | — | —वही— |

* 15 मीटर से अधिक ऊंचे भवनों के लिये सिमटने वाले दरवाजों की अनुमति नहीं दी जाएगी। लिफ्ट लगाने के लिए डाइमेंशन और संबद्ध जानकारी जैसे लिफ्ट वैल, पिट की गहराई, मशीन कक्ष, सबसे ऊंचे तल की लैंडिंग से मशीन कक्ष फ्लोरिंग तक क्लियरेंस नीचे तालिका में दी गई है :—

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 4. बहुस्तरीय पोडियम पार्किंग भवन एनवलप लाइन की सीमा तक अनुमत होगी, जो एफ.ए.आर. एवं ग्राउण्ड कवरेज से मुक्त होगी ताकि स्थलों में पर्याप्त पार्किंग की सुविधा हो सके तथा यह संरचनात्मक सुरक्षा की शर्त के अधीन होगी।<br>5. कॉमन क्षेत्र जैसे प्रतीक्षा हॉल, रिसेप्शन और आग लगने की स्थिति में सीढ़ियों को एफ.ए.आर. से अलग रखने की अनुमति |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | होगी।<br>6. 1.8 मीटर ऊंचाई के सेवा तल को एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा। |
| 2. | अन्य स्वास्थ्य सुविधाएं<br>क.<br>(i) प्रसूति गृह<br>(ii) नर्सिंग होम/ पॉलिक्लिनिक/ औषधालय<br>ख.<br>(i) परिवार कल्याण केन्द्र<br>(ii) बाल चिकित्सा केन्द्र<br>(iii) जरा चिकित्सा केन्द्र<br>(iv) नैदानिक केन्द्र | 30% | 150 | 26 मीटर | पार्किंग मानक 2.0 ई. सीएस/ 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से। |
| 3. | (क) पालतू पशुओं और पक्षियों के लिए पशु चिकित्सा अस्पताल | 30% | 150 | 26 मीटर | पार्किंग मानक 1.33 ई. सीएस/ 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से। |
| | (ख) पालतू पशुओं और पक्षियों के लिए औषधालय | 35% | 100 | 26 मीटर | पार्किंग मानक 1.33 ई. सीएस/ 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से। |
| 4. | (क) मैडिकल कालेज | भारतीय चिकित्सा परिषद्/नियामक निकाय के मानदंडों के अनुसार | | | |
| | (ख) नर्सिंग और पैरामेडिकल संस्थान | 30% | 150 | 26 मीटर | पार्किंग मानक 2.0 ई. सीएस/ 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से। |

| | | |
|---|---|---|
| | (ग) पशु चिकित्सा संस्थान | भारतीय चिकित्सा परिषद्/मंत्रालय के मानदंडों के अनुसार |

प्रांगण हेतु प्राकृतिक आकाशीय प्रकाश स्थिति की छूट है और प्रांगण के ऊपर निर्माण की अनुमति दी जा सकती है।

# राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार के अग्निशमन विभाग के साथ परामर्श कर अस्पताल भवनों में 30 मीटर ऊंचाई की सीमा की समीक्षा की जानी चाहिए।

**नोट :**

1. सभी अस्पतालों/तृतीयक स्वास्थ्य देखभाल केन्द्र के लिए प्लाट क्षेत्र प्रति बिस्तर कुल तल क्षेत्रफल का 80 वर्ग मी. की दर से निकाला जाएगा। लेकिन अन्य स्वास्थ्य सुविधाओं के लिए जैसे प्रसूति/नर्सिंग होम, परिवार कल्याण व अन्य केन्द्रों के संबंध में प्लाट क्षेत्र प्रति बिस्तर कुल तल क्षेत्रफल का 60 वर्ग मीटर की दर से निकाला जाएगा।
2. अस्पताल व मैडिकल कॉलेज/नर्सिंग होम एवं पैरामैडिकल संस्थानों आदि के स्थलों पर तल क्षेत्र का अधिकतम 300 वर्ग मी. तक के क्षेत्र को सामुदायिक स्थल/धार्मिक बोर्ड/क्रैच/ कैमिस्ट दुकान/बैंक काउंटर आदि के उपयोग की अनुमति दी जाएगी।

**अन्य नियंत्रण :**

क. सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत प्रमाणित अति विशिष्ट चिकित्सा सुविधाओं/अस्पतालों के मामलों में कुल क्षेत्रफल [3][80] वर्ग मीटर तक प्रति बिस्तर की दर से निकाला जाएगा।

ख. मौजूदा परिसरों/स्थलों के मामले में प्राधिकरण/भू–स्वामी एजेंसी द्वारा निर्धारित प्रभारों के भुगतान और अन्य आपत्तियों की शर्त पर बढ़ाए गए एफ.ए.आर. की अनुमति दी जाएगी।

ग. पार्किंग, सेवा आवश्यकताओं जैसे वातानुकूलन संयंत्र एवं उपकरण, जल भंडारण, बॉयलर, विद्युत सब स्टेशन, एच.टी. एंड एल.टी. पेनल रूम, ट्रांसफॉर्मर कंपार्टमेंट, नियंत्रण कक्ष, पम्प हाउस, जेनरेटर कक्ष, कर्मचारी, लॉकर कक्ष, कर्मचारी चेंजिंग कक्ष, किचन सुविधा के बिना, स्टाफ भोजन कक्ष सुविधाओं, केन्द्रीय स्टराइल आपूर्ति विभाग, बैक एंड कार्यालय, अन्य मैकेनिकल सेवाओं, विद्युतीय एवं अग्निरोधी उपकरणों को लगाने एवं अन्य सेवाएं जैसे किचन, लॉड्री तथा रेडियोलॉजी लैब तथा भवन के रखरखाव/कार्य के लिए आवश्यक अन्य सुविधाओं के लिए बेसमेंट का उपयोग किए जाने के बाद इसका उपयोग संबंधित एजेंसियों की पूर्व अनुमति से स्वास्थ्य देखभाल सुविधाओं के लिए किया जा सकता है।

घ. तहखाने (बेसमेंट) आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण विकास कोड अध्याय में दिए गए हैं।

ङ स्वास्थ्य सुविधाओं में बिस्तरों की संख्या को अनुमेय एफ.ए.आर., समुदाय की आवश्यकताओं एवं मांग अध्ययनों के अनुसार अनुमति दी जा सकती है।

च जैव–अपशिष्ट के उत्सर्जन को ध्यान में रखते हुए पर्यावरण मंजूरी को अनिवार्य बनाया जाएगा। पर्यावरण से संबंधित विद्यमान नियमनों के अनुसार पर्यावरणीय अनापत्तियां अनिवार्य हैं।

छ. प्रमोटरों की लागत पर सीवरेज के लिए जीरो डिस्चार्ज लागू किया जाएगा तथा उपचारित जल को परिसर द्वारा बागवानी, फ्लशिंग, कूलेंट, टावर, धुलाई अथवा निर्माण स्थलों के अन्य निपटान के लिए उपयोग किया जा सकता है। इन मुद्दों ने स्थानीय निकायों को चिंतित किया और इन्हें तदनुरूप मौजूदा नियमनों के अनुरूप नक्शे की संस्वीकृति के समय निपटाया जा सकता है।

ज. अतिरिक्त विद्युत आवश्यकताओं को ग्रिड से विद्युत आपूर्ति द्वारा पूरा किया जाएगा तथा तब तक उपयुक्त कैप्टिव जेनरेशन के माध्यम से पूरा किया जाएगा।

**13.2 शिक्षा :**

**तालिका 13.4 : शिक्षा सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण**

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| 1. | प्ले स्कूल, प्रशिक्षण केन्द्र, कंप्यूटर प्रशिक्षण संस्थान, शारीरिक शिक्षा केंद्र आदि | लागू नहीं | लागू नहीं | लागू नहीं | 1. ले आडट प्लान में नर्सरी विद्यालय को भूखंड देने की परंपरा बंद कर दी गई है क्योंकि इसे मिश्रित उपयोग में अनुमति दे दी गई है। पार्किंग मानक 1.33 ई.सी.एस. / 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल की दर से।<br>2. मानसिक / शारीरिक रूप से विकलांग बच्चों के लिए विद्यालयों के मामले में अनिवार्य स्टाफ के रहने के लिए और छात्रावास के लिए अधिकतम 20% एफएआर का उपयोग किया जा सकता है।<br>**पार्किंग मानक :**<br>–प्राथमिक विद्यालय / मिडिल विद्यालय 1.33 ईसीएस / प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से।<br>–उच्चतम माध्यमिक विद्यालय 2.00 ई.सी. एस. / 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से।<br>पार्किंग के लिए निर्धारित क्षेत्रों का |
| 2. | नर्सरी स्कूल | 33.33% | 100 | 15 मी. | |
| 3. | प्राथमिक विद्यालय | 30% | 120 | 18 मी. | |
| 4. | उच्चतम माध्यमिक विद्यालय | 35% | 150 | 18 मी. | |
| 5. | मानसिक रूप से विकलांग बच्चों के लिए | 50% | 120 | 18 मी. | |
| 6. | शारीरिक रूप से विकलांग बच्चों के लिए स्कूल | 50% | 120 | 18 मी. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | यदि दुरूपयोग होता है तो नगर पालिका के अधीन किया जा सकता है/कब्जा लिया जा सकता है।<br>3. तहखानों आदि संबंधी अन्य नियंत्रण इस अध्याय के अंत में दिए गए हैं। |

**टिप्पणी :**

प्री–प्राइमरी विद्यालय/नर्सरी विद्यालय/मांटेसरी विद्यालय/क्रेच, प्ले स्कूल को मिश्रित भूमि उपयोग नीति के अनुसार आवासीय उपयोग परिसरों में अनुमति दी जा सकती है।

**अन्य नियंत्रण :–**

1. नए विद्यालयों के मामले में विद्यालय के आगे की दीवार 6 मीटर पीछे खिसकाई जाएगी ताकि सेटबैक क्षेत्र के भीतर आगंतुकों के वाहनों की पार्किंग की जा सके।
2. भूखंड आकार में 10% तक विचलन की अनुमति दी गई है। विशेष क्षेत्र, नियमित अनधिकृत कॉलोनियों, शहरी गांवों और पुनर्वास कॉलोनियों पर अलग–अलग मानदंड लागू होंगे।
3. खेल का मैदान विभिन्न क्षेत्रों में समीपवर्ती स्तर पर पूल आधार पर विकसित किया जाएगा।

**तालिका 13.6 : शिक्षा सुविधाओं (उच्चतर शिक्षा) के लिए विकास नियंत्रण मानदंड**

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| 1. | व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र (आईटीआई/पॉलिटेकनीक/व्यावसायिक/प्रशिक्षण संस्थान/ प्रबंध संस्थान/ शिक्षक प्रशिक्षण संस्थान आदि)/अनुसंधान एवं विकास केन्द्र। | 35% | 225 | 37 मीटर | 1. अनुमेय एफएआर का अधिकतम 30% विद्यार्थियों के लिए छात्रावास हेतु प्रयोग किया जा सकता है।<br>2. पार्किंग मानक 1. 33 ईसीएस/100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से। यदि पार्किंग के लिए निर्धारित क्षेत्र का दुरूपयोग किया जाता है तो नगर पालिका के अधीन कर दिया जाएगा/प्राधिकरण द्वारा ले लिया |
| 2. | सामान्य महाविद्यालय | | | | |
| 3. | व्यावसायिक महाविद्यालय (तकनीकी) | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | जाएगा।<br>3. तहखानों आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण दि.मु.यो. 2021 के अध्याय 17 विकास संहिता में दिए गए हैं। |
| 4. | अंतर्राष्ट्रीय शिक्षा केन्द्र (आईईसी) सहित विश्वविद्यालय कैम्पस – बड़े कैम्पस (10 हैक्टेयर और अधिक) को निम्नलिखित चार भागों में बांट दिया जाएगा :– | | | | 5. पार्किंग मानक 1.33 ई.सी.एस./100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से।<br>6. तहखानों आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण विकास संहिता दि.मु.यो. 2021 के अध्याय 17 में दिये गये हैं।<br>7. भू–दृश्यांकन योजना तैयार की जाएगी। |
| | क) प्रशासन सहित शैक्षणिक (कुल भूमि क्षेत्र का 45%) | 30% | 225 | 37 मीटर | |
| | ख) रिहायश के लिए (कुल भूमि क्षेत्र का 25%) | 1. समूह आवास संबंधी विनियम लागू होंगे।<br>2. भूमि रिहायशी मानदंडों के अनुसार सुविधाओं के लिए आरक्षित होगी। | | | |
| | ग) खेल–कूद और सांस्कृतिक कार्यकलाप 15% | 10% | 15 | 26 मीटर | |
| | घ) पार्क एवं भूदृश्यांकन (15%) | – लागू नहीं – | | | |
| 5. | कॉलेज<br>1. पुराने कॉलेजों के मामले में प्लॉट निम्नानुसार होंगे :<br>क्षेत्र प्रति कॉलेज 4.0 हेक्टेयर<br>क) कॉलेज भवन क्षेत्र : 1.8 हेक्टे. 45% क्षेत्र | 2. शैक्षणिक कॉलेज भवन क्षेत्र एवं आवासीय हेतु विकास नियंत्रण मानदंड उपर्युक्त क्र.सं. 4 के अनुरूप होंगे। | | | |

| | | |
|---|---|---|
| | ख) खेल मैदान क्षेत्र : 1.8 हेक्टे. 45% क्षेत्र<br>ग) छात्रावास क्षेत्र सहित आवासीय : 0.4 हेक्टे. 10% क्षेत्र<br>ii) क्षेत्र में भिन्नता की स्थिति में % का पालन किया जाएगा। | |

**13.3 खेल**

पैरा 13.3.3 (दि.मु.यो. 2021) विभिन्न खेल–कूद सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण नीचे निर्दिष्ट हैं :

| | |
|---|---|
| अधिकतम ग्राउंड कवरेज | 20% सुविधा संरचनाओं सहित |
| अधिकतम एफ.ए.आर. | 40 |
| ऊंचाई | कोई प्रतिबंध नहीं (ए.ए.आई. अग्निशमन विभाग एवं अन्य सांविधिक निकाय से अनापत्ति की शर्त पर) |
| पार्किंग | 2 ईसीएस/100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल |

**अन्य विकास नियंत्रण :**

(i) समूह आवास क्षेत्र, विद्यालयों, क्लबों आदि के भीतर खेल–कूद सुविधाओं और तरण–ताल (अधिकतम 100 वर्ग मीटर तक) के विकास कार्य को प्रोत्साहन देने के लिए इसे ग्राउंड कवरेज और एफएआर में नहीं लिया जाएगा।

(ii) ये सभी विभिन्न खेलकूद सुविधाएं ले आउट प्लान, भू–दृश्यांकन प्लान, पार्किंग प्लान आदि के अनुसार होंगी।

## 13.4 संचार –डाक/तार/टेलीफोन सुविधा

### तालिका 13.9 : संचार सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| क. | डाक एवं तार | | | | |
| 1. | क. डाकघर काउंटर (डाक डिलीवरी के बिना)<br>ख. कूरियर सेवा कार्यालय | ले–आउट नक्शे में कोई विशिष्ट स्थल आरक्षित नहीं किया जाएगा क्योंकि मनोरंजन उपयोग जोन को छोड़कर सभी उपयोग जोनों/ मिश्रित उपयोग के अंतर्गत आवश्यकतानुसार अनुमति दे दी गई है। | | | |
| 2. | तारघर कार्यालय (बुकिंग एवं डाक डिलीवरी) | | | | |
| 3. | प्रधान डाकघर प्रशासनिक कार्यालय सहित और डाक डिलीवरी कार्यालय के साथ/के बिना | 30% | 120 | 26 मी. | 1. अधिकतम एफएआर का 15 प्रतिशत तक अनिवार्य स्टाफ के आवास के लिए उपयोग में लाया जा सकता है।<br>2. पार्किंग मानक 1. |
| | ख. टेलीफोन | | | | |
| | क. टेलीफोन एक्सचेंज | 30% | 120 | 26 मी. | |
| | ख. आरएसयू (सुदूर उपभोक्ता यूनिट) | 30% | 100 | 15 मी. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 33 ईसीएस/100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल की दर से।<br>3. बेसमेंट आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण, विकास संहिता अध्याय दि.मु.यो. 2021 में दिए गए हैं। |

## 13.5 सुरक्षा–पुलिस

### तालिका 13.11 : सुरक्षा (पुलिस) सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| 1. | पुलिस पोस्ट | 35% | 150 | 26 मी. | 1. अधिकतम एफएआर के 30 प्रतिशत तक का प्रयोग अनिवार्य स्टाफ के रिहायशी उपयोग के लिए उपयोग में किया जा सकता है। (पुलिस स्टेशन को छोड़कर जो तालिका के नीचे दी गई टिप्पणी के अनुसार होगा)<br>2. पार्किंग मानक 2.00 ईसीएस/100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल की दर से।<br>3. बढ़े हुए विकास नियंत्रण के कारण पुलिस स्टेशन में उपलब्ध अतिरिक्त स्थान को सिविल डिफेंस और होम गार्ड आदि की स्थापना के लिए प्रयोग में लाया जाएगा। |
| 2. | पुलिस स्टेशन | 30% | 200 | 26 मी. | |
| 3. | जिला कार्यालय और बटालियन | 30% | 120 | 26 मी. | |
| 4. | पुलिस लाइन्स<br>(i) प्रशासन<br>(ii) आवासीय<br>(iii) खेलकूद व सुविधाएं<br>(iv) खुली जगह | भूमि वितरण :<br>20%<br>30%<br>10%<br>40% | | | |
| 5. | जिला जेल | 30% | 120 | 26 मी. | |
| 6. | पुलिस प्रशिक्षण संस्थान/कालेज* | 30% | 120 | 26 मी. | |
| 7. | पुलिस फायरिंग रेंज | 12.5% | 25 | 9 मी. | |
| 8. | पुलिस कैंप–केन्द्रीय पुलिस संगठन/सुरक्षा बल सहित* | 12.5% | 255 | 9 मी. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 8. पुलिस प्रशिक्षण संस्थान/कालेज में अधिकतम एफएआर के 15 प्रतिशत तक का प्रयोग अनिवार्य स्टाफ और विद्यार्थियों के आवास हेतु होस्टल के लिए किया जा सकता है।<br>5. तहखाने आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण अध्याय—17, विकास संहिता दि.मु. यो. 2021 में दिए गए हैं। |
| 9. | ट्रैफिक और पुलिस नियंत्रण कक्ष | 4. स्थल की व्यवहार्यता के आधार पर सड़क मार्गाधिकार के भाग के रूप में प्रमुख सड़क जंक्शनों/स्ट्रेचों आदि की आवश्यकता के अनुसार।<br>5. अधिकतम क्षेत्रफल—25 वर्ग मीटर | | | |

**टिप्पणियां :—**

** प्लॉट भूमि का 60% 200 एफ.ए.आर. के साथ पुलिस स्टेशन तथा प्लॉट भूमि का 40% 400 एफ.ए.आर. के साथ पुलिस कार्मिक आवास के लिए उपयोग किया जाएगा। जबकि अन्य विकास नियंत्रण मानदंड अर्थात् ग्राउंड कवरेज, सेट बैक तथा पार्किंग आवश्यकता आदि क्रमशः तालिका 13.11 एवं पैरा 4.4.3 ख आवासीय, प्लॉट—समूह आवास में निर्धारित प्रस्ताव के अनुसार होगा। विद्यमान पुलिस स्टेशन स्थल उक्त प्रावधान हेतु भी पात्र होंगे।

**13.6 सुरक्षा**

**तालिका 13.13 : सुरक्षा / अग्निशमन सुविधा के लिए विकास नियंत्रण**

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| 1. | अग्निशमन चौकी | 30% | 120 | 26 मी. | 1. अधिकतम एफएआर के 25 प्रतिशत तक को अग्निशमन केन्द्र में अनिवार्य स्टाफ के रिहायशी उपयोग के लिए प्रयोग में लाया जा सकता है।<br>2. पार्किंग मानक 1. 33 ईसीएस/100 वर्ग मीटर तल |
| 2. | अग्निशमन केन्द्र | 30% | 120 | 26 मी. | |
| 3. | आपदा प्रबंधन केन्द्र | 30% (केवल भवन क्षेत्र पर) | 120 | 26 मी. | |
| 4. | अग्निशमन प्रशिक्षण संस्थान/कालेज | 30% | 120 | 26 मी. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | क्षेत्रफल की दर से।<br>3. अधिकतम एफएआर के 15 प्रतिशत तक को अग्निशमन प्रशिक्षण केन्द्र/कालेज में अनिवार्य स्टाफ और विद्यार्थियों के रिहायशी उपयोग/होस्टल के लिए प्रयोग में लाया जा सकता है।<br>4. तहखाने आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण, विकास संहिता अध्याय दि.मु.यो. 2021 में दिए गए हैं। |

## 13.7 वितरण सेवाएं

**तालिका 13.15 : वितरण सेवाओं के लिए विकास नियंत्रण**

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| 1. | मिल्क बूथ/दूध और फल एवं सब्जी बूथ | अनुमोदित ले–आउट प्लान के अनुसार सभी जोनों में अनुमत।<br>1. प्लॉट साइज 600 वर्ग मीटर तक बुकिंग ऑफिस व सुरक्षा कुटीर सहित<br>2. आवासीय और मनोरंजनात्मक उपयोग जोनों को छोड़कर सभी जोनों में अनुमत परंतु सांविधिक अनापत्ति की शर्त पर।<br>1. आवासीय और मनोरंजनात्मक उपयोग जोनों को छोड़कर सभी उपयोग जोनों में अनुमत परन्तु सांविधिक अनापत्ति की शर्त पर। | | | |
| 2. | बुकिंग ऑफिस सहित एलपीजी गोदाम | | | | |
| 3. | एसकेओ/एलडीओ आउटलेट | | | | |

## 13.8 सामाजिक–सांस्कृतिक सुविधाएं

**तालिका 13.17 : सामाजिक–सांस्कृतिक सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण**

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| 1. | क. बहुप्रयोजन समाज | 30% | 120 | 26 मी. | 1. पार्किंग मानक–3.0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | सदन<br>ख. बेंकट हाल | 30% | 120 | 26 मी. | ईसीएस/तल क्षेत्रफल के 100 वर्ग मी. की दर से।<br>2. बेसमेंट आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण इस अध्याय के अंत में दिए गए हैं। |
| 2. | क. सामुदायिक मनोरंजनात्मक क्लब<br>ख. मनोरंजनात्मक क्लब | 30% | 120 | 26 मी. | पार्किंग मानक—2 ईसीएस/तल क्षेत्रफल के 100 वर्ग.मी. की दर से। |
| 3. | सामाजिक—सांस्कृतिक कार्यकलाप जैसे :— ऑडिटोरियम संगीत, नृत्य व ड्रामा केंद्र/ध्यान व आध्यात्मिक केन्द्र आदि | 35% | 120 | 26 मी. | 1. पार्किंग मानक—2ई. सी.एस./तल क्षेत्रफल के 100 वर्ग.मी. की दर से।<br>2. आगन्तुकों की भारी संख्या को ध्यान में रखते हुए आगंतुकों के वाहनों की पार्किंग और पार्किंग पर्याप्तता विवरण तैयार किया जाएगा।<br>————————————<br>सांविधिक अनापत्ति की शर्त पर। |
| 4. | प्रदर्शनी व मेला ग्राउंड | 20% | 20 | — | |
| 5. | विज्ञान केन्द्र | 30% | 120 | 26 मी. | पार्किंग मानक 2ई.सी. एस. की दर से। |
| 6. | अंतर्राष्ट्रीय सम्मेलन केन्द्र | 30% | 120 | कोई प्रतिबंध नहीं ए.ए. आई. अग्निशमन विभाग तथा अन्य वैधानिक निकायों से अनुमोदन प्राप्त करने की शर्त पर। | पार्किंग मानक=2ई.सी. एस. की दर से। |

**टिप्पणियां :**

(i) एल.बी. जैड क्षेत्र, सिविल लाइन्स, बंगला क्षेत्र, मनोरंजनात्मक उपयोग जोनों में स्थित तथा विरासत संरचनाओं पर विद्यमान मनोरंजनात्मक क्लबों का निपटान अलग–अलग मामलों के आधार पर होगा तथा दि.वि.प्रा. की तकनीकी समिति विद्यमान स्थिति के आधार पर विकास नियंत्रण मानकों को अनुमोदित करेगी।

(ii) खुले क्षेत्रों में आउटडोर खेल/खेल सुविधाओं के अतिरिक्त, ग्राउंड कवरेज से मुक्त 300 वर्ग मी. तक के क्षेत्र का तरणताल अनुमत होगा।

(iii) बेंकट हॉल के मामले में :

क. पार्किंग के लिए ग्राउंड आवरण (ग्राउंड एन्वेलप) के भीतर बेसमेंट की अनुमति होगी। पार्किंग के लिए स्टिल्ट फ्लोर अनुमेय है।

ख. सेवाओं/भंडारण के लिए बेसमेंट क्षेत्र के 30% को एफ.ए.आर. में शामिल नहीं किया जाएगा।

(iv) अंतर्राष्ट्रीय सम्मेलन केन्द्र के मामले में प्रांगण प्रदान करने के लिए अधिकतम 10% ग्राउंड कवरेज की अनुमति होगी। यदि प्रांगण के लिए अनुमेय अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज का उपयोग किया जाता है तो उपयोग किए गए ग्राउंड कवरेज का 25% एफ.ए.आर. में गिना जाएगा।

**13.9 अन्य सामुदायिक सुविधाएं**

**वृद्धाश्रम, धार्मिक सुविधाओं आदि के लिए विकास नियंत्रण नीचे तालिका में दिए गए हैं :**

**तालिका 13.19 : अन्य सामुदायिक सुविधाओं के लिए विकास नियंत्रण**

| क्रम सं. | श्रेणी | अधिकतम | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ग्राउंड कवरेज | एफ ए आर | ऊंचाई | अन्य नियंत्रण |
| 1. | वृद्धाश्रम/शारीरिक/मानसिक रूप से विकलांग लोगों के लिए देखभाल केन्द्र/कामकाजी महिलाओं/पुरुषों के लिए होस्टल/प्रौढ़ शिक्षा केन्द्र/अनाथालय/बाल केन्द्र/रैन बसेरा | 30% | 120 | 26 मी. | 1. पार्किंग मानक=1.8 ई.सी.एस./100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से।<br>2. बेसमेंट आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण अध्याय 17, विकास संहिता दि.मु.यो.–2021 में दिए गए हैं। |
| 2. | धार्मिक<br>क. आस–पड़ोस के स्तर पर<br><br>ख. शहरी विस्तारों में उप नगरीय स्तर पर | <br>35%<br><br>25% | <br>70<br><br>50 | <br>शिखर सहित 15 मीटर<br>26 मीटर | |
| 3. | आंगनवाड़ी<br>(क) आवासीय क्षेत्र पर/समूह स्तर | 30% | 60 | 15 मी. | |
| 4. | सेवा अपार्टमेंट | 30% | 225 | कोई प्रतिबंध | पार्किंग 2 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | नहीं* (ए.ए.आई. अग्निशमन विभाग तथा अन्य सांविधिक निकायों के अनुमोदन की शर्त पर) | की दर से बेसमेंट आदि से संबंधित अन्य नियंत्रण विकास संहिता अध्याय में दिया गया है। |

इन सुविधाओं का विकास मिश्रित तरीके से किया जाना चाहिए ताकि कॉमन सुविधाओं सहित कई धार्मिक संस्थानों/परिसरों को इसमें समायोजित किया जा सके।

**टिप्पणी :** आवासीय उपयोग जोन/पी.एस.पी. सुविधा क्षेत्रों में धोबी घाटों/लॉन्ड्री के लिए स्थल स्थानीय निकाय के मानदंडों के अनुसार उपलब्ध कराए जाएंगे।

**13.11 सार्वजनिक एवं अर्ध–सार्वजनिक सुविधाएं/परिसर**

पी.एस.पी. सुविधाओं/परिसरों के मामले में, जिनके लिए विशिष्ट विकास नियंत्रण निर्धारित नहीं किए गए हैं, निम्नलिखित मानदंड लागू होंगे।

1. अधिकतम भूतल कवरेज = 30
2. अधिकतम तल क्षेत्रफल अनुपात = 120
3. अधिकतम ऊंचाई = 26 मीटर

अन्य नियंत्रण :–

पार्किंग 2 ई.सी.एस./100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल की दर से अन्य नियंत्रण विकास संहिता अध्याय में दिए गए हैं।

टिप्पणी :

(i) सरकारी भूमि आवास एजेंसियों द्वारा राजनीतिक दलों को प्लॉट आबंटित किए जाने के मामले में अधिकतम एफ.ए.आर. का 15% तक आवासीय हॉस्टल निवास के लिए उपयोग किया जा सकता है।

(ii) एकल अथवा बहुत उपयोग के लिए छोटे पी.एस.पी. प्लॉटों को मिलाना अथवा बड़े पी.एस.पी. प्लॉट का उप विभाजन दि.मु.यो.–2021 के प्रावधानों के अनुसार अनुमेय पी.एस.पी. सुविधाओं के साथ अनुमत है।

## विकास संहिता (दि.मु.यो. – 2021 अध्याय 17)

### विकास नियंत्रण

### खंड 2.0 परिभाषाएं

2(4) ले–आउट नक्शे से अभिप्राय एक ऐसे नक्शे से है जिसमें सभी उपयोग परिसरों का विन्यास और आकार निर्दिष्ट होता है। प्रत्येक उपयोग जोन में एक या एक से अधिक ले–आउट नक्शे हो सकते हैं जो विशिष्ट उपयोग जोनों के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र के विस्तार पर और विलोमतः निर्भर करता है। एक ले–आउट नक्शे में कम से कम दो उपयोग परिसर (मनोरंजनात्मक उपयोगिता और परिवहन के अलावा) होंगे और न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर होगा जिससे कम होने पर इसे स्थल नक्शा या डिवीजन नक्शा कहा जाएगा।

2(5) स्थल नक्शा : विकास संहिता के विशिष्ट खंडों के अंतर्गत यथा अपेक्षित भूखंड पर प्रस्तावित भवन ढ़ांचों पार्किंग क्षेत्रों, खुले स्थान, भू–दृश्यांकन और अन्य विकास विशेषताओं को दर्शाने वाला विस्तृत नक्शा।

**खंड 3.0 उपयोग जोनों और उपयोग परिसरों की स्थापना**

3(4) प्राधिकरण द्वारा या विधि के अनुसार किसी अन्य संबंधित स्थानीय प्राधिकरण द्वारा पहले से अनुमोदित ले–आउट नक्शों को इस संहिता के अंतर्गत अनुमोदित माना जाएगा।

3(5) जिस क्षेत्र के लिए कोई अनुमोदित ले–आउट नक्शे नहीं होंगे वह क्षेत्र मुख्य योजना/जोनल विकास योजना के उपबंधों से शासित होगा।

3(6) शहरी डिजाइन स्कीमों, एमआरटीएस कॉरिडोर के साथ पुनर्विकास, शहरी नवीकरण स्कीमों आदि के मामले में, व्यापक आधार पर योजना एवं अनुमोदन के लिए निर्धारित न्यूनतम क्षेत्र के मामले में :

क. पुनर्विकास के लिए स्कीम क्षेत्रफल – 4 हेक्टेयर

ख. पुनर्विकास के लिए भूखंड क्षेत्रफल – 3000 वर्ग मी.

3(7) स्थान आरक्षण (एआर) और विकास नियंत्रण अधिकारों के अंतरण (टीडीआर) का प्रयोग शहरी क्षेत्रों में पुनर्विकास स्कीमों की योजनाओं के क्रियान्वयन के लिए विकास नियंत्रण साधनों के रूप में किया जाता है।

3(8) 3000 वर्ग मी. और उससे बड़े परिसरों के मामले में भूदृश्यांकन योजना तैयार की जाएगी।

3(9) प्राकृतिक जल निकास पद्धति बाधित नहीं होगी।

3(10) किसी भी ले–आउट प्लान की स्वीकृति के समय वर्षा जल संग्रहण बरसाती नाले की योजना का एक अनिवार्य भाग होगा।

**नक्शों की संस्वीकृति :**

3(11) ले–आउट नक्शे/स्थल नक्शे और भवन नक्शे अपने–अपने क्षेत्राधिकार में स्थानीय निकायों एवं प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किए जाएंगे।

3(12) प्राधिकरण/स्थानीय निकायों को कार्य समापन/अधिभोग प्रमाणपत्र पर विचार करते समय भवनों/परिसरों में कवरेज/एफएआर की सीमाओं में अनुमेय कवरेज के 5 प्रतिशत तक के विचलन की और अधिकतम 13.5 वर्ग मीटर तक एफएआर का जुर्माना लेकन छूट देने की शक्ति होगी। समूह आवास योजनाओं तथा सार्वजनिक 100 अर्ध–सार्वजनिक सुअवधाओं में अनुमेय एफ.ए.आर. से अधिक 5 प्रतिशत एफ.ए.आर. की छूट प्राधिकरण/स्थानीय निकाय द्वारा कार्य समापन/अधिभोग प्रमाण–पत्र पर विचार करते समय दी जा सकती है।

3(13) आवश्यक होने पर दिल्ली विकास प्राधिकरण की तकनीकी समिति स्थानीय क्षेत्रीय योजनाओं, ले–आउट योजनाओं, व्यापक स्कीमों, पुनर्विकास स्कीमों, शहरी नवीकरण स्कीमों और सभी भूमि उपयोग श्रेणियों में बहुमंजिला भवनों की स्वीकृति के लिए नीतिगत दिशा–निर्देश निर्धारित करेगा। तकनीकी समिति को विकास संगठनों/स्थानीय निकायों से उनकी योजनाएं मांगने की शक्ति होगी और वह आवश्यक होने पर उन्हें दिशा–निर्देश/सिफारिशें देगा।

**नये अस्थायी सिनेमाघरों** के लिए अनुमति नहीं दी जाएगी, तथापि पहले से विद्यमान अस्थायी सिनेमाघरों को नीचे दी गई शर्तों के अनुसार स्थायी आधार पर जारी रखने की अनुमति होगी :

(i) सीट क्षमता : एक अथवा अधिक सिनेमाघरों में न्यूनतम 300 सीट।

(ii) सामने की तरफ न्यूनतम मार्गाधिकार सड़क – 18 मीटर

(iii) पार्किंग आवश्यकता – निर्मित क्षेत्र का 3 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्ग मीटर निर्मित स्थल (प्लॉट क्षेत्र के भीतर)

(iv) अधिकतम ग्राउंड कवरेज – 50% (बशर्ते कि दि.मु.यो. – 2021 के अनुसार न्यूनतम सेटबैक का पालन किया जाएगा।)

(v) एफ.ए.आर. – 100 बशर्ते कि अधिकतम निर्मित क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर हो।
यदि प्लॉट का आकार 4000 वर्ग मीटर से अधिक है तथा 24 मीटर मार्गाधिकार वाली सड़क पर स्थित है अधिकतम अनुमत एफ.ए.आर. 4000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं होगा जो कि यातायात प्रभाव अध्ययन, सड़क चौड़ाई की उपलब्धता तथा आस–पास के विकास के अधीन होगा ताकि इससे क्षेत्र में यातायात की भीड़ न हो।

(vi) प्लॉट का आकार : न्यूनतम 1200 वर्ग मीटर एवं अधिकतम 4000 वर्ग मीटर। यदि सिनेमाघर के पास अधिक भूमि होगी तो शेष क्षेत्र को हरा–भरा रखा जाएगा।

(vii) अधिकतम अनुमेय ऊंचाई – 15 मीटर

(viii) 300 सीट वाले सिनेमाघर की क्षमता के लिए अपेक्षित स्थान को छोड़कर शेष जगह में व्यावसायिक कार्यकलाप अनुमेय होंगे। व्यावसायिक स्थान दि.मु.यो.–2021 में स्थानीय बाजार (एल.एस.सी.) के लिए अनुमेय कार्यकलापों के लिए होगा।

(ix) सिनेमाघर सिनेमाटोग्राफी अधिनियम और अन्य सांविधिक प्रावधानों के अनुरूप होगा। मल्टीप्लैक्स की भी तदनुसार अनुमति होगी।

(x) भूमि उपयोग परिवर्तन प्रभार, एफ.ए.आर. प्रभार, सुधार प्रभार एवं अन्य प्रभार सरकार द्वारा समय–समय पर अनुमोदित प्रभारों के अनुसार वसूल किए जाएंगे।

(xi) स्थानीय निकाय तथा लाइसेंस देने वाले प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेंगे कि लाइसेंस के नवीकरण से पहले उपर्युक्त शर्तों का पालन किया गया है।

(xii) सरकारी भूमि पर बने हुए मौजूदा अस्थायी सिनेमाघर बंद होंगे।

(xiii) ऐसे मामलों में यदि बड़ी संख्या में जनता के उद्देश्यों के लिए अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता होती है तो उसका अधिग्रहण किया जाएगा और संबंधित स्थानीय एजेंसियों द्वारा उसका विकास स्थानीय क्षेत्र की आवश्यकताओं/मुख्य योजना प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा।
पृथक मामलों पर भूमि उपयोग में परिवर्तन हेतु दि.मु.यो.–2021 में प्रावधान किए जाने के पश्चात उपर्युक्त प्रावधानों के अनुसार कार्रवाई की जाएगी।
यह सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि संबंधित प्लॉट क्षेत्रों में पर्याप्त पार्किंग सुविधाएं प्रदान की गई हैं।

## खंड 8.0 उपयोग जोनों का उप विभाजन, उपयोग जोनों में उपयोग परिसरों की अनुमति और भवनों का नियंत्रण

**सामान्य नोट**

1. जहां किसी परिसर के लिए विकास–नियंत्रण नहीं दिए गए हैं, उन्हें प्राधिकरण द्वारा बनाया जा सकता है।

2. जहां कहीं मेजनाइन तल और सर्विस तल की व्यवस्था की गई है, उन्हें समग्र एफएआर का भाग माना जाएगा। सभी उपयोग जोनों में 26 मीटर अथवा अधिक ऊंचाई के भवनों के मामले में दि.वि.प्रा. की तकनीकी समिति विशेष परिस्थितियों में निम्नलिखित की अनुमति दे सकती है :
   (क) स्टिल्ट तल अथवा बेसमेंट में स्टेक पार्किंग के प्रावधान के मामले में न्यूनतम ऊंचाई 2.5 मीटर होनी चाहिए
   (ख) भवन के रखरखाव के लिए अपेक्षित उपकरण लगाने एवं सेवाओं हेतु संबंधित एजेंसियों के पूर्व अनुमोदन के साथ आंतरायिक सेवा तल (इंटरमिटेंट सर्विस फ्लोर)

की अनुमति दी जा सकती है। और इसे एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा। सेवा तल की ऊंचाई का निर्णय संरचनात्मक गहराई, जल स्रोत प्रदान करने के लिए ऊंचाई आवश्यकता, अन्य उपकरणों आदि के आधार पर किया जाएगा। भवन में सेवा तल की ऊंचाई 1.8 मीटर तक सीमित रखी जाएगी।

6. यदि भवन का निर्माण न रहने योग्य (2.4 मी.) वाले स्टिल्ट क्षेत्र सहित किया जाता है तो उस क्षेत्र का उपयोग पार्किंग, भूदृश्यांकन आदि के लिए करने का प्रस्ताव किया जाता है तो स्टिल्ट क्षेत्र को एफ.ए.आर में शामिल करने की आवश्यकता नहीं होगी।

4. जब विभिन्न श्रेणियों के भूखंडों के लिए भवन निर्माण विनियम दिए गए हों, तो कवर्ड क्षेत्र और तल क्षेत्र निम्नतम श्रेणी में सबसे बड़े आकार के भूखंडों के लिए क्रमशः अनुमेय कवर्ड क्षेत्र और तल क्षेत्र से किसी भी स्थिति में कम नहीं होगा।

5. 1000 वर्ग मी. एवं अधिक आकार के सभी प्लॉटों के मामले में 'आवासीय प्लॉट–प्लॉटेड आवास' को छोड़कर प्रांगण की अनुमति इस शर्त सहित होगी – प्रांगण प्रदान करने हेतु अधिकतम 10 प्रतिशत अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज की अनुमति होगी। यदि प्रांगण के लिए अनुमेय अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज का उपयोग किया जाता है, तो उपयोग किए गए ग्राउंड कवरेज के 25 प्रतिशत को एफ.ए.आर. में गिना जाएगा।

**तलिका 17.1 : न्यूनतम सेटबैक (आवासीय भूखण्डीय विकास के अलावा)**

| क्र.सं. | भूखण्ड का आकार (वर्ग मी.में) | न्यूनतम सेटबैक | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | अग्र भाग (मी.) | पश्च भाग (मी.) | साइड (मी.) (1) | साइड (मी.) (2) |
| 1. | 60 मी. तक | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | 60 मी. से अधिक और 150 मी. तक | 3 | 1.5 (औ.) | – | – |
| 3. | 150 मी. से अधिक और 300 मी. तक | 4 | 2(औ.) | – | – |
| 4. | 300 मी. से अधिक और 500 मी. तक | 4 | 3 | 3 | – |
| 5. | 500 मी. से अधिक और 2,000 मी. तक | 6 | 3 | 3 | 3 |
| 6. | 2,00 मी. से अधिक और 10,000 मी. तक | 9 | 6 | 6 | 6 |
| 7. | 10,000 मी. से अधिक | 15 | 12 | 12 | 12 |

(i) यदि ऊपर दिए गए सेटबैक के साथ अनुमेय कवरेज नहीं किया जाता है, तो उससे पहले की श्रेणी के सेट बैक का अनुपालन किया जा सकता है।

(ii) सेटबैक भवन निर्माण उपनियमों के अनुसार ऊंचाई और वैंटिलेशन की अपेक्षाओं के अधीन होंगे।

(iii) यदि ले–आउट को न्यूनतम निर्धारित सेटबैक से अधिक के साथ स्वीकृति दी जाती है तो भवन निर्माण योजनाओं की स्वीकृति में उसका अनुपालन किया जाएगा।

(iv) प्राधिकरण की तकनीकी समिति विशेष परिस्थितियों में सेटबैक ग्राउंड कवरेज और ऊंचाई में छूट दे सकती है।

(v) जब भी भूखंड के भीतर ई.एस.एस. की व्यवस्था की जानी अपेक्षित हो, तो साइड/रियर सेटबैक को शिफ्ट करके अनुमति होगी।

**8.(4) पार्किंग मानक :**

पार्किंग मानक प्रत्येक उपयोग परिसर में निर्धारित किए गए हैं परन्तु जहां ये निर्धारित नहीं हैं; वहां निम्नलिखित तालिका 17.2 में दिए गए मानकों का पालन किया जाएगा :–

**तालिका 17.2 : पार्किंग मानक**

| क्र.सं. | उपयोग परिसर | अनुमत समतुल्य कार पार्किंग स्थल (ईसीएस) प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल |
|---|---|---|
| 1. | आवासीय | 2.0 |
| 2. | व्यावसायिक | 3.0 |
| 3. | विनिर्माण | 2.0 |
| 4. | सरकारी | 1.8 |
| 5. | सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक सुविधाएं | 2.0 |

(i) 2000 वर्ग मी. से अधिक भूखंड क्षेत्र वाले मौजूदा भवनों में अतिरिक्त आवश्यकताओं के लिए पर्याप्त पार्किंग सुविधाएं उपलब्ध कराने के लिए स्वचालित बहुस्तरीय पार्किंग के निर्माण के लिए 5 प्रतिशत अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज की अनुमति होगी।

(ii) कार पार्किंग स्थलों के प्रावधान के लिए स्थान मानक तालिका 17.3 में दिए गए मानकों के अनुसार होगे :–

**तालिका 17.3 : कार पार्किंग के लिए स्थान मानक**

| क्र.सं. | पार्किंग का प्रकार | क्षेत्रफल प्रति ईसीएस वर्ग मी. में |
|---|---|---|
| 1. | खुला | 23 |
| 2. | कवर्ड ग्राउंड फ्लोर | 28 |
| 3. | बेसमेंट | 32 |
| 4. | बहुस्तरीय रैम्प सहित | 30 |
| 5. | स्वचालित बहुस्तरीय लिफ्ट सहित | 16 |

(iii) उपयोग परिसरों में उपर्युक्त मानकों के अनुसार पार्किंग की व्यवस्था भूखंड के भीतर की जाएगी।

(iv) जिन मामलों में, संस्वीकृत नक्शे सहित भवन (होटल के अतिरिक्त) मौजूद हैं/निर्माणाधीन है और जहां भवन नक्शे दि.मु.यो.–2001 के अनुसार संस्वीकृत हैं, उपयोग किए गए अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए उपलब्ध कराई जाने वाली पार्किंग दि.मु.यो.–2021 में निर्धारित पार्किंग मानदंडों के अनुसार होगी।

**8 (5) बेसमेंट :**

(क) पार्किंग और सेवा अपेक्षाओं जैसे एयर कन्डिशनिंग प्लांट एवं उपकरण जल संग्रह बायलर, विद्युत सब–स्टेशन एच.टी. और एल.टी. पैलन रूम, ट्रांसफार्मर कम्पार्टमेंट, नियंत्रण कक्ष, पम्प हाउस, जेनरेटर रूम और अन्य यांत्रिक सेवाएं तथा विद्युत एवं अग्निशमन उपस्करों का संस्थापन तथा भवन के रखरखाव के लिए अपेक्षित अन्य सेवाओं के समतुल्य अधिकतम सेटबैक लाइन तक बेसमेंट/बेसमेंटों की अनुमति संबंधित एजेंसियों के पूर्व अनुमोदन से दी जा सकती है और उन्हें एफएआर में शामिल नहीं किया जाएगा। तथापि इन सेवाओं के लिए उपलब्ध स्थान बेसमेंट के 30 प्रतिशत क्षेत्रफल से अधिक नहीं होना चाहिए। होटलों के मामले में होटलों/लॉण्ड्री, खाद्य सामग्री के भंडारण हेतु कोल्ड रूम, लाइनन स्टोर, कूड़ा घर, हाउसकीपिंग स्टोर और कोल्ड स्टोरेज की अनुमति दी जा सकती है।

(ख) भवन लाइन से परे बेसमेंट को जमीन के बराबर समतल रखा जाएगा और उसमें हवादारी के लिए मशीनी वेंटिलेशन उपकरण की व्यवस्था की जाएगी।

(ग) बेसमेंट इस प्रकार बने होने चाहिए कि वे आवश्यकता पड़ने पर अग्निशमन वाहन का पूरा भार सह सकें और उनमें पर्याप्त सुरक्षा साधन होने चाहिए।

(घ) यदि बेसमेंट का उपयोग, उपयोग परिसरों के अनुरूप कार्यकलापों के लिए किया जाता है, जब भी उसे अनुमति दी जाएगी तो उसे एफ.ए.आर में शामिल किया जाएगा लेकिन उसे अग्निशमन प्राधिकरण और अन्य सांविधिक निकायों से अनापत्ति पत्र लेना होगा।

(ङ) पार्किंग स्थल का यदि दुरूपयोग किया जाता है, तो उसे नगर पालिका के अधीन कर दिया जाएगा/स्थानीय निकाय/प्राधिकरण द्वारा उसे अपने अधिकार में ले लिया जाएगा।

(च) ई.एस.एस. अग्निशमन उपकरण लगाना और भूमिगत जल टैंक को न तो भूमि कवरेज में शामिल किया जाएगा और न ही एफ.ए.ओ. में शामिल किया जाएगा।

**8 (6) सर्विस प्लान :**

विकास एजेंसी को 3000 वर्ग मी. और अधिक के प्लॉटों के ले–आउट प्लान में निम्नलिखित की व्यवस्था करनी चाहिए :

(i) पेयजल तथा पुनः चक्रित जल के लिए पृथक लाइनों के साथ शोधित दूषित जल का पुनर्चक्रण दोहरी पाइपिंग प्रणाली शुरू की जाएगी।

(ii) वर्षा जल संग्रहण, जल स्रोतों के संरक्षण तथा भूजल अनुमान के नियमन द्वारा भूजल पुनर्भरण।

(iii) शोधित सीवेज बहिःप्रवाह को बागवानी, वाहन धोने, टावर ठंडा करने आदि जैसे दूसरे उपयोगों के लिए पुनः चक्रित किया जाना चाहिए।

(iv) भूमिगत जल भंडारण टैंक, छत के ऊपर जल संग्रहण प्रणाली, अलग शुष्क एवं आर्द्र डस्टबिन आदि जैसी उपयोगिताओं की व्यवस्था प्लॉट के अंदर की जानी चाहिए।

(v) सभी अस्पतालों, व्यावसायिक, औद्योगिक, होटल रेस्तरां, ऑटो वर्कशॉप आदि को प्राथमिक बहिःप्रवाह शोधन के लिए व्यवस्था प्लॉट के अंदर करनी होगी।

(vi) ई.एस.एस. और जेनरेटर की व्यवस्था करें और ऊर्जा भवन नक्शों की संस्वीकृति के समय ऊर्जा उपभोग/ऑडिट की जानकारी दें।

(vii) भवन में कैविटी वॉल, प्रांगण तथा शेडिंग डिवाइस के प्रावधान को बढ़ावा दिया जाएगा ताकि उन्हें ऊर्जा प्रभावी बनाया जा सके।

(viii) सभी प्लाटों पर 300 वर्ग मीटर और अधिक क्षेत्र में सौर ताप प्रणाली की व्यवस्था की जाएगी।

(ix) उपर्युक्त बातों को बढ़ावा देने के लिए, तैयार किए गए प्रावधानों के आधार पर स्थानीय निकायों द्वारा प्रोत्साहिन के रूप में प्रत्येक प्लॉट पर 1 प्रतिशत से 4 प्रतिशत अतिरिक्त ग्राउंड कवरेज तथा एफ.ए.आर. दिया जा सकता है। विशिष्ट मामलों में 5 प्रतिशत प्रोत्साहन की अनुमति दी जा सकती है।

(x) ये प्रोत्साहन ग्रीन बिल्डिंग के लिए 'समेकित पर्यावास आकलन हेतु हरित रेटिंग' द्वारा निर्धारित रेटिंग मापदंड पर आधारित होंगे।

(xi) अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने के बाद उपर्युक्त का अनुपालन न करने के मामले में भू–स्वामित्व एजेंसी द्वारा प्रोत्साहन के रूप में बढ़ाए गए एफ.ए.आर. के लिए बाजार दर पर जुर्माना वसूल किया जाएगा।

उपर्युक्त को लागू करने के लिए निदेशक, स्थानीय स्व सरकार, रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार द्वारा पर्यावरण विभाग, रा.रा.क्षे.दि.स. के साथ परामर्श करके छह महीने की अवधि के अदंर (संशोधनों की अधिसूचना के बाद) विनियम तैयार किये जाएंगे और उन्हें प्राधिकरण/केन्द्र सरकार के अनुमोदन सहित अधिसूचित किया जाएगा।

**8.(6).1 समीपवर्ती स्तर :**

(i) सूचीबद्ध जलाशयों और/अथवा 1 हैक्टे. से अधिक के आकार के जलाशयों को सुव्यवस्थित ढ़ंग से भूदृश्यांकन नक्शों में शामिल किया जाना अनिवार्य होगा।

(ii) समुदाय स्तर पर कम क्षमता वाले विकेन्द्रीकृत एस.टी.पी. की व्यवस्था की जाएगी। सीवेज से ऊर्जा/गैस उत्पन्न करने की संभावनाओं का पता लगाया जाएगा।

(iii) जैविक तथा पुनर्चक्रणीय अपशिष्ट को नगर निगम अपशिष्ट स्थल पर अलग किया जाएगा, समीपवर्ती स्तर पर विकेन्द्रीकृत ट्रीटमेंट को अपनाया जा सकता है, जबकि, अजैविक अपशिष्ट के लिए केन्द्रीकृत ट्रीटमेंट को अपनाया जा सकता है।

**8.(7) ऊंचे भवन**

क. सभी उपयोग जोनों में 15 मी. (स्टिल्ट के बिना) तथा 17.5 मी. (स्टिल्ट सहित) से ऊंचे भवनों को ऊंचे भवन माना जाएगा।

ख. स्टिल्ट तल पर स्टैक पार्किंग के प्रावधान के मामले में, स्टिल्ट तल के लिए 2.4 मीटर न्यूनतम ऊंचाई को छूट दी जा सकती है। तथापि, स्टैक पार्किंग के मामले में ऊंचाई डिजाइन एवं संरचनात्मक सुरक्षा शर्तों के अनुसार होगी।

ग. भवन के रखरखाव के लिए अपेक्षित उपकरण लगाने एवं सेवाओं हेतु संबंधित एजेंसी के पूर्व अनुमोदन से आंतरायिक सेवा तल (इंटरमीटेंट सर्विस फ्लोर) की अनुमति दी जा सकती है और इसे एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा। सेवा तल की ऊंचाई का निर्णय संरचनात्मक गहराई, जल भंडार की व्यवस्था करने के लिए ऊंचाई आवश्यकता, अन्य उपकरणों आदि के आधार पर किया जाएगा। किसी बीम के नीचे की ऊंचाई, फॉल्स फ्लोर, यदि कोई हो, के अलावा फिनिश्ड फ्लोर लेवल से 1.8 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।

घ. स्थानीय निकायों/संबंधित विभागों, नगर निगम तथा अग्निशमन विभाग से अनापत्ति की शर्त पर बेसमेंट को सैटबैक लाइन के अंदर अनुमति दी जाएगी जहां कोई सेटबैक्स् नहीं हैं बेसमेंट की अनुमति 2 मीटर तक होनी चाहिए और जहां सेटबैक हैं, इसकी अनुमति प्लॉट सीमा से 6 मीटर होनी चाहिए।

ङ. अग्निशमन विभाग से अनापत्ति की शर्त पर पोडियम(मों) को सेटबैक लाइन के अंदर अनुमति वाहनों की आवाजी और पार्किंग पोडयम के अन्दर निषिद्ध होगी। छत के ऊपर स्विमिंग पूल भू–दूश्यांकन तथा संबंधित स्ट्रक्चर जैसे उपयोग के लिए अनुमति होगी।

च. बेसमेंट के लिए अन्य शर्तें उप–खंड 8(5) के अनुसार होगी।

**सिविल लाइन/बंगला क्षेत्र के लिए विकास नियंत्रण विनियम (डी.सी.आर.) :** सिविल लाइन/बंगला क्षेत्र के लिए जोन–''सी'' (सिविल लाइन जोन) की प्रारूप जोनल विकास योजना हेतु प्राधिकरण द्वारा दिनांक 30.10.2007 को मद संख्या 82/2007, क्षेत्र योजना–II, दिल्ली विकास प्राधिकरण के माध्यम से अनुमोदन प्रदान कर दिया गया था।

**संदर्भ :– http://dda.org.in/planning/docs/zone-C, Report 040108.pdf**

*भूमि संग्रहण तथा लैंड पूलिंग के लिए विकास नियंत्रण मानदंड (अध्याय 19, पैरा 19.6)।

(i) नीति के अंतर्गत विकास नियंत्रक मानक निम्नानुसार हैं :–

क. समूह आवास के लिए आवासीय एफ.ए.आर. 400 निवल आवासीय भूमि पर लागू होगा जो कि ई.डब्ल्यू.एस. आवास के लिए आरक्षित 15 प्रतिशत एफ.ए.आर. को छोड़कर है। निवल आवासीय भूमि सकल आवासीय भूमि का अधिकतम 55 प्रतिशत होगी।

ख. नगर स्तरीय व्यावसायिक और नगर स्तरीय पी.एस.पी. के लिए एफ.ए.आर 250 होगा।

ग. अधिकतम ग्राउंड कवरेज 40 प्रतिशत होगा।

घ. ई.डब्ल्यू.एस. जनसंख्या के लिए 15 प्रतिशत एफ.ए.आर. का घनत्व 800–1000 पी. पी.एच. के अनुमेय सकल आवासीय घनत्व से अधिक समझा जाएगा।

ङ. विकासकर्ता संस्था द्वारा आवासीय विकास के लिए 2 ई.सी.एस./100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के मानदंडों के अनुसार पर्याप्त पार्किंग की व्यवस्था की जाएगी। तथापि, ई.डब्ल्यू.एस. के लिए आवासों के मामले में 0.5 ई.सी.एस./100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के मानदंडों के अनुसार व्यवस्था की जाएगी।

च. दि.मु.यो. 2021 के अनुसार हरित भवन मानदंडों के लिए प्रोत्साहन, इस नीति के अंतर्गत विकसित समूह आवास पर लागू होगा।

छ. मैकेनिकल वेंटिलेशन उपलब्ध होने के मामले में बेसमेंट को भवन लाइन से सेटबैक लाइन तक परे और नीचे भूमि के साथ समतल रखा जाएगा। यदि यह निर्धारित न हो तो प्लॉट लाइन से 2 मीटर तक बेसमेंट की अनुमति दी जाएगी।

(ii) सकल आवासीय क्षेत्रों का उप–विभाजन तथा सुविधाओं का प्रावधान (स्थानीय एवं नगर स्तरीय) दि.मु.यो.–2021 के अनुसार होगा।

(iii) स्थानीय स्तरीय सुविधाएं उपर्युक्त 19.6(i)(घ) में निर्दिष्ट घनत्व के साथ आनुपातिक होंगी।

(iv) विकास के लिए ट्रेडेबल एफ.ए.आर. की अनुमति है। तथापि, आवासीय उपयोग के मामले में ट्रेडेबल एफ.ए.आर. उसी योजना जोन में अन्य विकासकर्ता संस्था को केवल तभी स्थानांतरित किया जा सकता है, जब उसके पास 20 हेक्टे. से अधिक की परियोजनाओं का अनुमोदन/लाइसेंस हो।

# अनुलग्नक– VII

**खतरों (आपद) के प्रति सुरक्षा** (कृपया इस दस्तावेज का खंड 9.2.2 देखें।)

**1. क्षेत्रों की भूकंप से सुरक्षा :**

क. जिन क्षेत्रों में मृदा द्रवण अथवा बंदोबस्त अथवा भू–स्खलन का कोई खतरा नहीं है, वहां सभी भवन ढ़ांचों एवं आधारिक संरचनाओं को भवन–निर्माण विनियमों और राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता में दिए गए संबद्ध भारतीय मानकों का प्रयोग करते हुए तैयार किया जाना चाहिए।

ख. भूकंप के झटकों के कारण द्रवित होने की संभावना वाली मृदा का अपेक्षित संबंधित घनत्व में संघनन द्वारा सुधार किया जा सकता है ताकि द्रवण की संभावना को रोका जा सके।

ग. भवनों एवं ढ़ांचों की नींव गहरी पाइलों पर रखी जा सकती है, जिसकी पहुंच गैर–द्रवणशील सघन परतों तक हो।

घ. स्टीप ढलानों को टेरेसिंग तथा रिटेनिंग वॉल एवं ब्रेस्ट वॉल के निर्माण द्वारा तथा जल के अच्छे निकास को सुनिश्चित करके अधिक टिकाऊ बनाया जा सकता है ताकि हिल–स्लोप के सेचुरेशन से बचा जा सके।

ङ. भूकंप के डर से भवन के ढ़ांचे अथवा आधारिक संरचना के बचाव के लिए कोई अन्य उपयुक्त इंजीनियरिंग इंटरवेंशन।

**1.1 संरचनात्मक डिजाइन के लिए भारतीय मौसम विज्ञान विभाग द्वारा तैयार किए गए भूकंपीय सूक्ष्म वर्गीकरण विषयक मानचित्रों का अवलोकन किया जाए। मानचित्रों का विवरण निम्नानुसार है :–**

**मानचित्र–1** : 30 मीटर गहराई (मी./सै.) पर औसत शुद्ध वेग **मानचित्र–2** : एच/वी अनुपात आधार पर अधिकतम आवृति मैप, **मानचित्र–3** : एम.सी.ई. के लिए सतह पर अधिकतम भूमि त्वरण (पी.जी.ए.) **मानचित्र–4** : डी.बी.ई. के लिए सतह पर अधिकतम भूमि त्वरण (पी.जी.ए.) **मानचित्र–5** : डी.बी.ई. के लिए 0.1 सैकंड वर्णक्रमीय त्वरण **मानचित्र–6** : 0.3 सेकंड डी.बी.ई. पर वणक्रमीय त्वरण, **मानचित्र–7** : 0.5 सेकंड डी.बी.ई. पर वर्णक्रमीय त्वरण, **मानचित्र–8** : 0.1 सेकंड डी.बी.ई. पर वर्णक्रमीय त्वरण, **मानचित्र–9** : एम.सी.ई. के लिए 0.1 सेकंड वर्णक्रमीय त्वरण **मानचित्र–10** : एम.सी.ई. के लिए 0.3 सेकंड पर वर्णक्रमीय त्वरण, **मानचित्र–11** : एम.सी.ई. के लिए 0.5 सेकंड पर वर्णक्रमीय त्वरण, **मानचित्र–12** : एम.सी.ई. के लिए 1.0 सेकंड पर वर्णक्रमीय त्वरण, **मानचित्र–13** : 0.9 एम.बी.जी.एल. पर द्रवण, **मानचित्र–14** : ऑपद सूचकांक।

**2. चक्रवात से होने वाली क्षति से बचाव**

चक्रवात संभावित क्षेत्रों में भवनों, ढ़ांचों एवं आधारिक संरचनाओं को विनियमों तथा राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता में दी गई व्यवस्था के अनुसार भारतीय मानकों एवं दिशा–निर्देशों के अनुसार तैयार किया जाना चाहिए।

**टिप्पणी** : भीषण वर्षा अथवा झंझावात बहाव से चक्रवात संभावित क्षेत्रों में बाढ़ आने पर इसी प्रकार के सुरक्षा उपायों का प्रयोग किया जा सकता है।

अत्यंत संकट वाली स्थितियों के दौरान निर्माण–कार्यों की सुरक्षा में विफलता की संभावना को ध्यान में रखते हुए जिन निर्माण कार्यों की सुरक्षा की जा रही है उन क्षेत्रों की संरचनात्मक अवस्थिति संबंधी प्राथमिकता निर्धारित करते समय भूमि मंडलन (जोनिंग) की संकल्पना को ध्यान में रखा जाना चाहिए।

## अनुलग्नक – VIII

**विभिन्न अधिभोगों के लिए लिफ्टों की संख्या और प्रकार और विद्युत संस्थानों के लिये स्थान (कृप्या इस दस्तावेज का खंड 9.4.2 देखें)।**

1. लिफ्ट की क्षमता वांछित गति संचालन की विधि के आधापर पर अपेक्षित लिफ्टों की संख्या और प्रकार नीचे तालिका में दिया गया है।

**तालिका : गैर–आवासीय बहुमंजिली इमारत के लिए लिफ्टों की संख्या और प्रकार**

| क्रम सं. | मंजिलों की सं. | लिफ्ट में व्यक्तियों की क्षमता | लिफ्ट द्वारा ले जाए जाने वाले व्यक्तियों की संख्या | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | गति | 6 मिनट में | | 30 मिनट में | | 50 मिनट में | | 60 मिनट में | |
| | | | एम/एस | हस्तचलित | स्वचालित | हस्तचलित | स्वचालित | हस्तचलित | स्वचालित | हस्तचलित | स्वचालित |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1. | 7 | 6 | 0.6–0.75 | 17 | – | 102 | – | 170 | – | 204 | – |
| 2. | 7 | 8 | 0.6–0.75 | 22 | – | 132 | – | 220 | – | – | – |
| 3. | 7 | 10 | 0.6–0.75 | 26 | – | 156 | – | 260 | – | 312 | – |
| 4. | 7 | 10 | 1.0 | 30 | – | 180 | – | 300 | – | 360 | – |
| 5. | 7 | 13 | 1.0 | 37 | – | 122 | – | 370 | – | 444 | – |
| 6. | 11 | 6 | 0.6–0.75 | 11 | – | 70 | – | 115 | – | 140 | – |
| 7. | 11 | 8 | 0.6–0.75 | 15 | – | 90 | – | 150 | – | 180 | – |
| 8. | 11 | 10 | 0.6–0.75 | 18 | – | 108 | – | 180 | – | 216 | – |
| 9. | 11 | 13 | 0.6–0.75 | 22 | – | 132 | – | 220 | – | 264 | – |
| 10. | 11 | 10 | 1.0 | 21 | – | 126 | – | 210 | – | 252 | – |
| 11. | 11 | 10 | 1.5 | 24 | – | 144 | – | 240 | – | 288 | – |
| 12. | 11 | 13 | 1.5 | 28 | – | 156 | | 260 | – | 312 | – |
| 13. | 11 | 13 | 1.5 | 32 | – | 180 | – | 300 | – | – | – |
| 14. | 16 | 10 | 1.0 | 17 | – | 100 | 126 | 170 | 210 | – | – |
| 15. | 16 | 13 | 1.5 | 20 | 24 | 120 | 145 | 200 | 240 | 248 | 252 |
| 16. | 16 | 13 | 1.5 | 23 | 30 | 138 | 180 | 230 | 300 | – | 290 |
| 17. | 16 | 16 | 1.5 | 25 | 33 | 150 | 198 | 250 | 330 | 300 | 360 |
| 18. | 21 | 10 | 1.5 | 18 | 32 | 108 | 132 | 180 | 220 | 214 | 356 |
| 19. | 21 | 13 | 1.5 | 21 | 26 | 126 | 156 | 210 | 250 | 250 | 264 |
| 20. | 21 | 14 | 1.5 | 23 | 28 | 138 | 168 | 230 | 280 | – | 312 |

**टिप्पणी—1**

(क) समस्त गैर—आवासीय भवनों के लिये 50 मिनट में सभी ट्रैफिक निपटाना पर्याप्त समझा जाता है और यह प्राधिकरण/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा स्वीकृत है। इस प्रकार अपेक्षित लिफ्टों की संख्या की गणना के लिये कालम 9 और 10 में ट्रैफिक को निपटाने की दर तथा लोगों की संख्या को ध्यान में रखा जा सकता है।

(ख) उपर्युक्त अपेक्षित लिफ्टों की कुल संख्या के अतिरिक्त उसी क्षमता की एक और लिफ्ट के प्रावधान पर स्टैंडवाई के रूप में कार्य करने के लिए विचार किया जा सकता है।

**टिप्पणी—2**

व्यक्ति द्वारा उपयोग किए जाने वाले कार्पेट क्षेत्र के आधार पर लोगों की संख्या की गणना की जा सकती है।

**टिप्पणी—3**

भूतल और पहली मंजिल के लोगों की संख्या पर विचार नहीं किया जा सकता क्योंकि इन मंजिलों के लिए सामान्यतः लिफ्ट का प्रयोग नहीं किया जाता है।

**टिप्पणी—4**

0.75 मीटर प्रति सैकंड 150 फुट प्रति मिनट के समकक्ष है।
1.00 मीटर प्रति सैकंड 200 फुट प्रति मिनट के समकक्ष है।
1.5 मीटर प्रति सैकंड 300 फुट प्रति मिनट के समकक्ष है।

**टिप्पणी—5**

लिफ्ट लगाने के लिए भवन की ऊंचाई उपर्युक्त विवरण में लिफ्ट पर यात्रा के लिए नियमानुसार मानी गई है :—

(1) 7 वां तल 21.0 मीटर
(2) 11 वां तल 33.0 मीटर
(3) 16 वां तल 48.0 मीटर
(4) 21 वां तल 64.0 मीटर

**तालिका : आवासीय भवन के लिये लिफ्ट की संख्या और प्रकार**

| क्रम सं. | तलों की संख्या | संख्या | व्यक्तियों की क्षमता | गति मि./सै. में | लैंडिंग गेट टाइप | सेंट्रल सिस्टम | सेवा लिफ्ट संख्या | व्यक्तियों की क्षमता | गेट के प्रकार | सेंट्रल सिस्टम |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5 से 8 | 2 | 6 | 0.0 से 0.5 | — | कार और लैंडिंग दोनों से स्वचालित पुश बटन संचालन | — | — | — | — |
| 2 | 9 से 11 | 2 | 8 | 1.5 से 1 | — | —वही— | 1 | 8 | — | पुश बटन कार हैंडल स्विच कंट्रोल |
| 3 | 11 से 13 | 1 | 8 | 1.6 से 0.74 | — | —वही— और | 1 | 8 | — | —वही— |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 6 | | विद्युत संचालित दरवाजे | कलेक्शन सिस्टम के बिना<br>–वही– | | | | |
| 4 | 13 से 19 | 2<br>2 | 8<br>8 | 1<br>1 | –<br>विद्युत संचालित दरवाजे | –वही– | 1 | 8 | – | –वही– |

* 15 मीटर से अधिक ऊंचे भवनों के लिये सिमटने वाले दरवाजों की अनुमति नहीं दी जाएगी। लिफ्ट लगाने के लिए डाइमेंशन और संबद्ध जानकारी जैसे लिफ्ट वैल, पिट की गहराई, मशीन कक्ष, सबसे ऊंचे तल की लैंडिंग से मशीन कक्ष फ्लोरिंग तक क्लियरेंस नीचे तालिका में दी गई है :–

## भवन में लिफ्ट लगाने हेतु परिमाप और आवश्यक सूचना

| लिफ्ट की ढुलाई क्षमता (व्यक्तियों की संख्या) | भार (कि.ग्रा.) | लिफ्ट की गति | लिफ्ट वेल फ्रंट गहराई की माप (सें.मी.) | | (सें.मी.) | मुख्य द्वार का आकार (सें.मी.) | मशीन रूम का आकार | | | ऊपरी तल से मशीन रूम के तल पर उतरने का रास्ता (सें.मी.) | लिफ्ट लगाने के कारण लिफ्ट के शीर्ष पर अधिरोपित भार (टन में)। यह ध्यान दिया जाए कि इन आंकड़ों में तल और बेल आदि के साथ मशीन का भार इसमे न जोड़ा जाए। |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** |
| 4 | 272 | 1 m/s तक और इसके भीतर | 175 | 115 | 70 | 140 | 230 | 275 | 245 | 450 | 6.5 |
| 6 | 408 | –वही– | 195 | 115 | 80 | 140 | 230 | 335 | 275 | 450 | 7.0 |
| 8 | 544 | 1 m/s तक और इसके भीतर | 200 | 170 | 80 | 150 | 245 | 395 | 275 | 450 | 8.5 |
| 10 | 680 | 1 m/s तक और | 225 | 17 | 90 | 15 | 24 | 39 | 30 | 475 | 10.5 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | इसके भीतर | | 0 | | 0 | 5 | 5 | 5 | | |
| 13 | 884 | —वही— | 235 | 188 | 90 | 150 | 245 | 425 | 335 | 470 | 13.0 |
| 16 | 1088 | —वही— | 235 | 205 | 105 | 150 | 245 | 520 | 335 | 480 | 15.0 |
| 20 | 1360 | —वही— | 235 | 255 | 105 | 150 | 245 | 520 | 335 | 480 | 15.0 |

**टिप्पणी :**

(i) सभी लिफ्ट वेल माप न्यूनतम स्पष्ट निर्माण की गहराई आवश्यकताओं के अनुरूप हों।

(ii) जहां लिफ्ट वेल में एक से अधिक लिफ्ट लगाई जाएं, 10 सें.मी. चौड़ाई का अतिरिक्त विभाजक बीम लगाया जाए।

(iii) 1 m/s = 200 फुट प्रति मिनट।

(iv) सभी लिफ्टों के लिए प्रवेश द्वार 210 सें.मी. (लगभग—7 फुट) होना चाहिए।

## अनुबंध – IX

**1. विद्युत उपकरण लगाने के लिए स्थान** (कृपया इस दस्तावेज का खण्ड 9.4.3 देखें)

विभिन्न विद्युत उपकरणों के लिए निर्धारित स्थान का विवरण 1.1 से 1.3 में दिया गया है।

**1.1 विद्युत उप—केंद्र** – उप—केंद्र के लिए स्थान के प्रावधान हेतु 1.1.1 और 1.1.2 में दिए गए मानकों को अपनाया जाएगा।

1.1.1 भवनों के लिए उप—केंद्र हेतु आवश्यक क्षेत्रफल

| क्र.सं. | कुल कवर्ड एरिया (वर्ग मी. में) | ट्रांसफार्मर की क्षमता (कि. वाट एम्पियर में) | उप—केंद्र के लिए आवश्यक आकार (वर्ग मी. में) |
|---|---|---|---|
| 1. | 2,500 | 1 X 400 | 70 |
| 2. | 4,500 | 1 X 630 | 70 |
| 3. | 8,000 | 2 X 630 | 100 |
| 4. | 10,000 | 2 X 630 | 130 |
| 5. | 15,000 | 4 X 630 | 160 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6. | 20,000 | 5 X 630 | 175 |
| 7. | 25,000 | 6 X 630 | 200 |
| 8. | 30,000 | 7 X 630 | 220 |

**टिप्पणी :**

1. 1000 वर्ग मी. अतिरिक्त कवर्ड एरिया के लिए, 60 प्रतिशत भार वहन क्षमता के 150 केवीए टीआर के साथ 90 केवीए भार की वृद्धि की जाएगी।

2. कवर्ड एरिया के अनुसार एक अतिरिक्त ट्रांसफार्मर के लिए, 16 वर्ग मी, का अतिरिक्त स्थान उपलब्ध कराया जाएगा।

3. अपरिहार्य परिस्थितियों के कारण स्थान के आकार में किसी भी प्रकार के बदलाव की स्थिति में विद्युत निगम के अनुमोदन से उस पर विचार किया जा सकता है।

4. उप–केंद्र के तल में केवल खाइयां 0.6 मी. गहरी होंगी, इसके लिए लेआउट वास्तविक निर्माण के समय उपलब्ध कराया जाएगा। इसके लिए, उपकरण लगाने और खाइयों में प्र्याप्त परिवर्तन करने के लिए तल की कटाई/खुदाई की सुविधा हेतु 0.6 मीटर गहरा प्रतिरूपी तल उपलब्ध कराया जाएगा। यह तल, फर्श चाक पर स्थापित किए गए प्रत्येक ट्रांसफार्मर के न्यूनतम 10 टन भार को सहने में सक्षम होगा। उपकेंद्रों में विभिन्न उपकरणों को लगाने के लिए आवश्यक छिट–पुट स्थानों का विवरण नीचे दिया गया है :

   (क) आपूर्तिकर्ता कम्पनी के स्विचगियर कक्ष और अथवा मीटरों के लिए स्थान।

   (ख) **ट्रांसफार्मर कक्ष** : कम्पनी की कुल विद्युत आवश्यकता के आधार पर ट्रांसफार्मर कक्षों की संख्या और आकार सुनिश्चित किया जाएगा। ट्रांसफार्मर के आकार और एक ट्रांसफार्मर के चारों ओर साफ–सफाई के लिए उत्तम प्रबंधन ( ट्रांसफार्मर की स्थापना एवं रख–रखाव हेतु अभ्यास कोड आई.एस. 1887–1967) से संदर्भ लिया जा सकता है। 4X4 मीटर के न्यूनतम स्थान के लिए 500 केवीए ट्रांसफार्मर प्रदान किया जा सकता है। यदि ट्रांसफार्मर के लिए आउटडोर स्थान उपलब्ध कराया जाता है तो यह उन्हीं परिस्थितियों में सुरक्षा बाड़े के प्र्याप्त प्रावधानों के साथ उपलब्ध कराया जाए। ट्रांसफार्मर को अंदर या बाहर स्थापित किया जा सकता है बशर्ते अग्नि शमन वाहन की आवाजाही बाधित न हो। बड़े तेल कंटेन्ट (2000 लीटर से अधिक) वाले ट्रांसफार्मरों के लिए भारतीय विद्युत नियम, 1956 के नियम 64 के अंतर्गत सोक पिट उपलब्ध कराए जाएं। पहले बेसमेंट पर स्थापना हेतु केवल शुष्क प्रकार के ट्रांसफार्मर की ही अनुमति दी जाएगी।

   (ग) **उच्च वोल्टेज स्विच रूम** : यदि उप केंद्र पर एक ट्रांसफार्मर है, तो मालिक को मात्र एक उच्च वोल्टेज स्विच लगाना होगा। दो ट्रांसफार्मरों को एक प्वाइंट से आपूर्ति के मामले में, 3 स्विचों की आवश्यकता होगी और (n) ट्रांसफार्मरों के लिए स्विचों की संख्या $n+1$ होगी। एक स्विच के मामले मे आवश्यक तल क्षेत्रफल लगभग 4 मी X 1 मी. होगा और प्रत्येक अतिरिक्त स्विच के लिए 1 मीटर लम्बाई बढ़ाई जाए।

(घ) **निम्न वेल्टेज स्विच रूम** : निम्न वोल्टेज स्विच गियर रूम के संबंध में आवश्यक तल क्षेत्रफल को किसी भी फार्मूले से निर्धारित नहीं किया जा सकता है।

(ङ) **अतिरिक्त (स्टैण्ड बाई) जनरेटर हेतु रूम** : 50 कि.वाट के अतिरिक्त (स्टैण्ड बाई) जनरेटर सेट को रखने के लिए 6 मी x 9 मी. तक स्थान वाला एक कक्ष प्रदान किया जाए।

**1.1.1 क : बहुमंजिला भवनों के तहखाने में विद्युत उप–केंद्र की अवस्थिति** : भवन के निर्मित क्षेत्र में अनुमोदित/स्वीकृत स्थान जो प्रथम तहखाने के स्तर से नीचे न हो, पर विद्युत उप–केंद्र उपलब्ध कराया जाना चाहिए। उप केन्द्र ढ़लान वाले उचित रैम्प के साथ स्पष्ट स्वतंत्र चौबीस घंटे की देख–रेख के साथ भवन की परिधि में होना चाहिए।

### 1.1.2 उप–केंद्र के लिए अन्य आवश्यकताएं

(क) अधिमानतः विद्युत उप–केंद्र भू–तल पर उपलब्ध कराए जाएंगे, ऐसा न होने पर यह तहखाने के तल पर हो सकता है, किसी भी स्थिति में ऊपरी तल पर नहीं।

(ख) स्थान की उपलब्धता के अनुसार उप–केंद्र को विभिन्न स्तरों पर विभाजित किया जा सकता है।

(ग) उप–केंद्र के स्थान की न्यूनतम चौड़ाई 6 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।

(घ) विभिन्न श्रेणियों के संदर्भ में ऊपर दिए गए क्षेत्रफल वाले कक्षों के मामले में बेहतर होगा यदि उनमें खिड़कियां और स्वतंत्र रूप से आवाजाही के लिए दरवाजे उपलब्ध कराए जाएं।

(ङ) सभी कक्ष छत तक विभाजन वाले होने चाहिए और उनमें उचित वातायन–व्यवस्था होनी चाहिए। ट्रांसफार्मर कक्षों के वातायन की विशेष व्यवस्था होनी चाहिए और जहां आवश्यक हो, निचले स्तरों पर लोवर्स और उच्चतर स्तरों पर उचित स्थानों पर एग्जॉस्ट फैन लगाए जाने चाहिए।

(च) सोक गड्ड़ों के माध्यम से ट्रांसफार्मर और स्विच रूम में घुसने वाले वर्षा जल को रोकने के लिए, उप–केंद्र का तल स्तर उस स्थान पर प्रत्याशित उच्चतम बाढ़ जल स्तर से कम से कम 15 सें.मी. ऊपर होना चाहिए।

(छ) छत के लिए डीजी और पैनल : छत और सेटबैक स्वीकृत बशर्ते अग्निशमन वाहन की आवाजाही में रुकावट न हो।

## 1.2 केबल खाइयां, शाफ्ट आदि :

1.2.1 समुचित संख्या में ऊर्ध्वाधर शॉफ्ट्स, राइजिंग मेन्स, वितरण बाक्स भी आवश्यकतानुसार उचित स्थानों पर उपलब्ध कराए जाएंगे। उप केंद्र से अन्य भवन को जोड़ने वाली गली तक केबल डालने के लिए उचित सुविधाजनक ढक्कन के साथ आवश्यकतानुसार केबल खाइयां भी उपलब्ध कराई जाएंगी। केबल अधिकृत स्टाफ को उपलब्ध करने के उद्देश्य से इन ऊर्ध्वाधर शॉफ्ट्स, राइजिंग मेन्स, वितरण बॉक्सों, केबल खाइयों आदि का निर्माण भी किया जाएगा। प्रत्येक तल पर आवश्यकता अनुसार राइजिंग मेंस तथा ऊर्ध्वाधर शाफ्ट्स में अन्य उपकरण टैप ऑफ बक्से तथा, वितरण बक्से आदि उपलब्ध, स्थापित किए जाएंगे और मालिक द्वारा स्वयं की लागत पर इनका अनुरक्षण किया जाएगा।

संबंधित तलों पर वितरण हेतु उपकरणों जैसे कि वितरण बॉक्स, कट–आउट और मीटर बॉक्स तथा मेन स्विचों को लगाने के लिए प्रत्येक तल पर पर्याप्त संबद्ध स्थान भी उपलब्ध कराया जाएगा।

**1.2.2 स्विच रूम की अवस्थिति** : उन स्थानों को छोड़कर जहां उप–केंद्र उपलब्ध कराया गया है, बड़े पैमाने पर लगाए गए उपकरणों के लिए एक अलग स्विच रूप उपलब्ध कराया जाएगा। इसे यथा संभव विद्युत लोड सेंटर के निकट स्थापित किया जाएगा और मेन स्विचगियर की स्थिति में आपूर्ति के प्रवेश बिंद से न्यूनतम मोड़ों के साथ उचित नलिकाएं विछाई जाएंगी। स्विच रुमों को भी इस स्थिति में रखा जाएगा ताकि वहां से एक ऊर्ध्वाधर क्रम में ऊपर जाने वाली नलिकाओं को आसानी से भवन की ऊपरी मंजिल पर उपलब्ध कराया जा सके। बड़े भवनों में, स्विच रूम के प्रत्येक ऊर्ध्वाधर मेन के आधार से निकलने वाली केबलों के लिए एक से अधिक ऊध्वार्धर नलिकाओं (डक्ट्स) और क्षैजित नलिकाओं की भी आवश्यकता होगी। इस प्रकार की केबल नलिकाएं केबल विद्युत सेवाओं के लिए ही आरक्षित होंगी, तथापि इनमें मध्यम और निम्न वोल्टेज उपकरणों, जैसे कि कॉलबेल प्रणाली को शामिल किया जा सकता है। टेलीफोन उपयुक्त प्रकार से अलग–अलग लगाए जाने चाहिए।

**1.2.3 वितरण पैनलों की अवस्थिति और आवश्यकता** : विद्युत गियर पैनलों और इस तल पर आवश्यक अन्य उपकरणों को राइजिंग मेंस के समीप सुगमता से जोड़ा जा सकता है, और इस कार्य को पूरा करने के लिए प्रत्येक तल पर पर्याप्त स्थान उपलब्ध होना चाहिए।

**1.2.4 पीबीएक्स/पीएबी एक्स कक्ष अवस्थिति और आवश्यकता** : पीबीएक्स/पीएबीएक्स कक्षों, टेलीफोन आउटलेट्स और रिसर के प्रावधान और स्थान के संबंध में सूचना संबंधित प्राधिकरण/संबद्ध स्थानीय निकाय द्वारा सुनिश्चित की जाएगी। उप–वितरण बोर्ड को लगाने के लिए पर्याप्त स्थान उपलब्ध होना चाहिए।

**1.3 सामान्य :**

1.1.3 प्रत्येक तल पर उप–केंद्र, वितरण उपकरणों ऊध्वार्धर सॉफ्टों और अहाते हेतु निर्मित स्थान का रखरखाव मालिक द्वारा किया जाएगा। विद्युत आपूर्ति हेतु अतिरिक्त व्यवस्था ओर उप–केंद्र उपकरणों सहित उप–केंद्र पर वितरण आधार अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराया जाना होगा।

## अनुबंध – X

## ग्रीन बिल्डिंग हेतु प्रावधान (कृप्या इस दस्तावेज का अध्याय 10 देखें)

**1. जल संरक्षण एवं प्रबंधन – उपनियम : 10.2(1)**

जल की निरंतर बढ़ती मांग को ध्यान में रखते हुए, भवनों में पर्याप्त रूप से जल खपत को कम करने की आवश्यकता है। मानव कार्यकलापों से न्यूनतम मानवजनित जल बहाव पर फोकस कर एकीकृत एवं स्थाई जल प्रबंधन का लक्ष्य रखा जाना चाहिए। जल संरक्षण उपकरणों, भू–दृश्यांकन, वर्षा जल संग्रहण, जलभृत पुनर्भरण और अपशिष्ट–जल पुनर्चणम के उपयोग पर यथोचित ध्यान देने की आवश्यकता है।

**क. छत और बिना–छत वाले क्षेत्रों में वर्षा जल संग्रहण (पुनर्भरण द्वारा)**

छत और बिना–छत वाले क्षेत्रों में कम से कम 'सबसे अधिक वर्षा वाले महीने में' जल अपवाद की मात्रा को संग्रहण करने के लिए वर्षा जल संग्रहण प्रणाली का विकास।

**ख. कम जल खपत वाले नल उपकरण**

कम जल खपत वाले नल उपकरणों (जो उपयुक्त हो), जिनकी प्रवाह दर समग्र रूप में आधारभूत मानदंडों को पूरा करती हो, का प्रयोग करें। भवन की कुल वार्षिक खपत कुल आधारभूत जल खपत गणना से अधिक नहीं होनी चाहिए। आधारभूत मानदंड नीचे दिए जा रहे हैं :

**तालिका 8 : नल उपकरणों हेतु आधारभूत प्रवाह दरें/खपत**

| क्र.सं. | उपकरण का प्रकार | अधिकतम प्रवाह दर/खपत | प्रति एफटीई ** अवधि अनुमानित दैनिक उपयोग |
|---|---|---|---|
| 1. | फ्लश शौचालय (पूर्ण फ्लश) | 6 एलपीएफ | पुरुष के लिए 1<br>महिला के लिए 1 |
| 2. | फ्लश शौचालय (अर्ध फ्लश) | 3 एलपीएफ | महिला के लिए 2 |
| 3. | मूत्रालय | 4 एलपीएफ | महिलाओं के लिए 2 |
| 4. | नल/टोटी* | 6 एलपीएफ | 4 |
| 5. | स्वास्थ्य नल* | 6 एलपीएफ | 1 |
| 6. | शॉवर हैड/हाथ में पकड़ा जाने वाला स्प्रे* | 10 एलपीएफ | 0.1 |

स्रोत : यूनिफार्म प्लंबिंग कोड – इण्डिया

**टिप्पणी :**

1. एलपीएफ : लीटर प्रति फ्लश

2. * इन उपकरणों के लिए रिर्पोटिंग दाब 3 बार (bar) होगा।

3.** पूरे समय बराबर (एफटीई) ऐसे नियमित भवन अधिभोगियों को दर्शाता है जो भवन में प्रतिदिन 8 घंटे व्यतीत करते हैं। अंशकालिक अथवा अतिरिक्त समय रहने वालों के लिए एफटीई मूल्य उनके प्रतिदिन के 8 से विभाजित घंटों के आधार पर होगा।

4. जब भी प्रमाणित उपकरण उपलब्ध हों, अनुपालन हेत हरित उत्पाद प्रमाणन कार्यक्रम के अंतर्गत आईजीबीसी द्वारा प्रमाणित प्लांबिंग उपकरणों को परियोजना में उपयोग किया जाए।

पर्यावरण एवं वन मंत्रालय के दिशा–निर्देशों के अनुसार, जहां भी संभव हो सेंसर युक्त जल संरक्षण उपकरणों, स्वचलित वाल्वों, दाब कम करने वाले उपकरणों का उपयोग कर 36 प्रतिशत तक जल खपत कम की जा सकती है, जिनके परिणाम स्वरूप जल खपत में महत्वपूर्ण कमी हो सकती है।

**(i) फ्लश शौचालय (डब्ल्यू सी) :**

- पारंपरिक शौचालयों में प्रति फ्लश 9 लीटर पानी उपयोग होता है। प्रति फ्लश 6.0 लीटर और 3.0 लीटर प्रवाह दर वाले कम फ्लश शौचालय उपलब्ध हैं।
- ठोस अपशिष्ट की मानक फ्लशिंग के लिए दोहरे फ्लश एडेप्टरों और तरल अपशिष्ट के लिए संशोधित छोटे फ्लश का उपयोग किया जा सकता है।
- जल प्रवाह को सीमित करने के लिए 20–25 मि.मि. इन्लैट्स फ्लश वाल्वों का उपयोग किया जा सकता है।

**(ii) फ्लश शौचालय नल, वाश बेसिन टोंटियां ओर रसोई के नल :**

- नलों और टोंटियों की प्रवाह दर 25 ली./मिनट हो सकती है। अवरोंधकों, दाब अवरोधकों तथा ऐरेटरों का उपयोग कर जल प्रवाह में कमी बिना प्रवाह दर को कम किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त स्वतः नियंत्रण वाल्वों की सहायता से अपव्यय को कम किया जा सकता है।
- दबाव कम करने वले उपकरण : एरेटरों का उपयोग कर प्रवाह दर को 2 लीटर/मिनट तक कम किया जा सकता है, जो हाथों की धुलाई के लिए प्र्याप्त है।
- स्वतः नियंत्रण वाल्व : मैजिक आई सोलेनॉइड वाल्व (स्वचालित वाल्व) को लगाकर पानी की बचत की जा सकती है। सेंसर टोटियों में स्वचालित ऑन और ऑफ प्रवाह नियंत्रण होता है। यह दूरी और समय जैसे मानकों के आधार पर कार्य करते हैं।

**(iii) मूत्रालय :**

- पारंपरिक मूत्रालयों में 7.5–11 लीटर प्रति फ्लश की दर से पानी उपयोग होता है।
- लो फ्लश मूत्रालयों में केवल 2 लीटर/फ्लश ही पानी उपयोग होता है।
- इसके अतिरिक्त इलेक्ट्रॉनिक फ्लशिंग प्रणाली अथवा मैजिक आई सेंसर उपयोग कर 0.4 लीटर प्रति फ्लश तब जल प्रवाह को कम किया जा सकता है।
- निर्जल (वाटरलेस) मूत्रालयों में पानी का उपयोग नहीं होता है।

**(iv) शॉवर हेड्स :**

- परंपरागत शॉवर हेड्स 25 ली./मि. से भी अधिक की दर से जल प्रवाह कर सकते हैं।
- तथापि 10 ली./मि. की अच्छी निम्न प्रवाह दर पर उत्तम सुखद शॉवर प्राप्त किया जा सकता है।

- एरेटर्स और दबाव रेगुलेटरों वाले शॉवर हेड्स से प्रवाह दर को 5 ली./मि. की न्यूनतम दर तक कम किया जा सकता है और इनके उपयोग से जल की महत्वपूर्ण बचत होगी।

## ग. अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण एवं पुनः उपयोग

**i) अपशिष्ट जल शोधन** : भवन में उत्पन्न अपशिष्ट जल के 100 प्रतिशत प्रबंधन हेतु केंद्रीय (अथवा) राज्य प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, जो भी लागू हो, के द्वारा निर्धारित गुणवत्ता मानकों के अनुरूप स्थल पर शोधन प्रणाली का विकास।

**ii) अपशिष्ट जल पुनः उपयोग** : भूदृश्यांकन, फ्लशिंग और कूलिंग टॉवर मेक–अप वाटर (यदि परियोजना में जल से ठंडे होने वाले ब्राउज़ का उपयोग किया जाता है) के लिए आवश्यक कुल जल की कम से कम 25 प्रतिशत आवश्यकता को पूरा करने के लिए शोधित जल का उपयोग किया जाए। भूदृश्यांकन फ्लशिंग और वातानुकूलन के लिए शोधित जल उपयोग किया जा सकता है।

**टिप्पणी :**

1. यहां अपशिष्ट जल शब्द धुमैले और काले दोनों प्रकार के जल के लिए उपयोग किया गया है।
2. अपशिष्ट जल को स्वःस्थाने (इन–सीटू) शोधित किया जाए और उसी स्थान पर उसका उपयोग किया जा सकता है।
3. यदि स्थानीय निकाय इस बात पर जोर देते हैं कि परियोजना का अपशिष्ट जल एक केंद्रीकृत/सार्वजनिक जल शोधन संयंत्र में छोड़ा जाए, तब केंद्रीयकृत/सार्वजनिक/अथवा अन्य किसी जल शोधन संयंत्र से प्राप्त शोधित जल का पुनःउपयोग कर परियोजना में इसका अनुपालन किया जा सकता है।
4. अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए अन्य स्थलों/स्थानीय निकायों से स्थाई पाइपलाइन सम्पर्क के माध्यम से अथवा अन्य साधनों से शोधित अपशिष्ट जल प्राप्त करने पर भी विचार किया जा सकता है।
5. अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए संग्रहित वर्षा जल पर भी विचार किया जा सकता है।
6. भूदृश्यांकन हेतु जल आवश्यकता और पानी डालने के लिए औसत दिनों को न्यूनतम 300 दिनों के लिए 6 लीटर प्रतिवर्ग मीटर प्रतिदिन (अर्थात् 6 लीटरी/वर्गमीटर/दिन) निर्धारित किया जाएगा (अथवा) यदि भूदृश्यांकन के लिए जल आवश्यकता और जल डालने के लिए औसत दिन ऊपर दी गई आवश्यकता की तुलना में कम है तो इसका औचित्य साबित करें।

## घ. कठोरता में कमी

स्थल के कुल पक्के क्षेत्रफल का कम से कम 50 प्रतिशत या तो समतल–पत्थर और/अथवा पेड़ों/परगोलाओं/सौर फोटोवोल्टिक्स आदि से ढ़का होना चाहिए।

**टिप्पणी :**

1. जल संरक्षण हेतु स्थल पर मैदान का उपयोग सीमित करें और/अथवा यह सुनिश्चित करें कि भूदृश्यांकित स्थल पर सूखा अनुकूलित/देशज/अनुकूलन प्रजाति के पेड़ लगाए गए हैं।

2. स्थल क्षेत्रफल की कम से कम 15 प्रतिशत भूमि पर प्राकृतिक स्थलाकृति को बनाए रख कर (और/अथवा) सजावटी वनस्पति प्रजातियों को उगाकर स्थल पर अव्यवस्था से बचें।

3. निर्मित ढ़ाचों और स्थल क्षेत्रफल (विकास निशानों को शामिल करते हुए) की कम से कम 30 प्रतिशत भूमि पर वनस्पतीय प्रजातियों को उगाकर स्थल क्षेत्रफल पर पुनः प्राकृतिक व्यवस्था की बहाली करें।

4. परियोजना स्थल/कैम्पस में आने वाले मौजूदा पूर्ण विकसित वृक्षों में से कम से कम 75 प्रतिशत को संरक्षित अथवा प्रत्यारोपित किया जाए।

5. नीचे दिए गए मानदंड (परियोजना स्थल पर मौजूद अथवा प्रत्यारोपित वृक्षों को शामिल करते हुए) के अनुरूप परियोजना स्थल पर ऐसे वृक्षों की पौध लगाएं जो अगले 5 वर्ष में पूर्ण विकसित वृक्ष बन जाएं।

6. यहां पर भू–दृश्य का अर्थ है नर्म भू–दृश्यांकन जिसमें केवल पहले की वनस्पतियां हों।

7. मैदान के लिए वृक्षारोपण किया गया क्षेत्रफल 25 प्रतिशत (अर्थात् 4:1 ढ़लान) ढ़लान से अधिक नहीं होना चाहिए।

8. निर्मित ढ़ांचे जैसे तहखाने, पोडियम, छतों आदि पर बनाए गए भृदृश्यांकन क्षेत्रों पर गणना हेतु विचार किया जा सकता है।

9. 'प्राकृतिक स्थलाकृति' बनाए रखने का इसके विस्तृत संदर्भ में अर्थ है प्राकृतिक भूभाग जैसे कि उभरी हुई प्राकृतिक चट्टाने, जलाशय आदि की प्राकृतिक विशेषताओं का संरक्षण।

10. घास के मैदानों, ग्रास पेवर्स, जॉगिंग ट्रैक्स, खुले थियेटर, पार्किंग स्थलों, ड्राइव–वे, वॉक–वे, खेल के मैदानों, तरणताल आदि को स्थल बाधाएं माना गया है।

11. जहां तक संभव होगा देशज/अनुकूलित वनस्पतियों को बनाए रखा जाएगा।

12. गमले में पौधों को वनस्पतियां नहीं माना जाएगा।

## 2. सौर ऊर्जा उपयोग उप विधि : 10.2(2)

जीवन यापन के ऊर्जा स्रोतों के अनुकूलनतम और कुशल उपयोग हेतु सभी प्रकार के प्रयास किए जाने की आवश्यकता है। सभी प्रकार की आवश्यकताओं के लिए गैर–जीवाश्म ईंधन के उपयोग पर बढ़ते रुझान को देखते हुए इस पर गंभीरता से विचार करने की आवश्यकता है। प्रकाश, उष्मा, शीतलन और वातायन आवश्यकताओं हेतु नवीकरणीय ऊर्जा स्रोतों के दोहन पर विशेष ध्यान देने की आवश्यकता है।

**टिप्पणी** : कैप्टिव सौर विद्युत उत्पादन हेतु, न्यूनतम 15 प्रतिशत संस्वीकृत भार की आवश्यकता होती है।

### क. सौर फोटोवोल्टिक पैनलों की स्थापना

सौर फोटोवोल्टिक (पीवी) प्रणालियां, प्रत्यक्ष ऊर्जा रूपांतरण प्रणालियां हैं जो सौर विकिरण को विद्युत ऊर्जा में परिवर्तित करती हैं। भवनों की छतों के साथ–साथ अन्य खुले स्थानों जैसे पार्किंग शेड पर सौर पीवी प्रणाली को स्थापित किया जा सकता है।

## ख. सोलर असिस्टेड वाटर हीटिंग प्रणालियां

(i) सोलर वाटर हीटिंग प्रणालियां अस्पतालों, होटलों, छात्रावासों, गेस्टहाउसों, पुलिस/सेना बैरकों, कैंटीनों, प्रयोगशालाओं और अनुसंधान संस्थानों, स्कूलों, कॉलेजों और अन्य संस्थानों में बनाई जानी चाहिए।

(ii) सोलर वाटर हीटिंग प्रणालियां अस्पतालों और होटलों में अनिवार्य रूप से होनी चाहिए, जहां गर्म जल की निरंतर आवश्यकता बनी रहती है। इन भवनों में सहायक बैक–अप प्रणालियां अनिवार्य रूप में उपलब्ध कराई जाएं।

(iii) ऐसे सरकारी/अर्ध–सरकारी और सांस्थानिक भवनों जिनमें गर्मजल की सतत/स्थाई आवश्यकता हो, सोलर वाटर हीटर प्रणाली के उपयोग की अनुशंसा की गई है।

- गेस्ट हाउस
- पुलिस जवान/सेना बैरक
- कैंटीन
- प्रयोगशाला और अनुसंशान संस्थान जहां गर्म जल की आवश्यकता होती है।
- छात्रावास, स्कूल, कॉलेज और अन्य संस्थान।

(iv) गर्म जल की आवश्यकता की प्रकृति के आधार पर इस प्रकार की वॉटर हीटर प्रणालियों में इलेक्ट्रिक बैक–अप की स्थापना वैकल्पिक होगी।

(v) यह सुझाव दिया जाता है कि आवश्यक इलेक्ट्रिकल बैक–अप के साथ थर्मस फोनिक आधार पर लगभग 100 लीटर प्रति दिन की क्षमता वाली सोलर हीटिंग प्रणालियां होटल जैसे आवासीय भवनों पर लगाई जाएं।

(vi) सोलर वाटर हीटिंग प्रणालियों को स्थापित करने की सुविधा प्रदान करने के लिए भवनों में निम्नलिखित प्रावधान होने चाहिए :

(vii) ऐसे सभी भवनों जहां सोलर वाटर हीटर प्रणालियां स्थापित की जानी हैं, सोलर वाटर हीटर प्रणाली की स्थापना के लिए धूप वाली खुली छत उपलब्ध करानी होगी।

- सोलर वाटर हीटर प्रणाली की स्थापना के लिए इस प्रकार के भवनों के अभिकल्पन में स्वीकृत छत का भार कम से कम 50 कि.ग्रा. प्रति वर्ग मीटर होना चाहिए।
- सोलर वाटर हीटिंग प्रणाली को भवन के डिजाइन के साथ भी एकीकृत किया जा सकता है। इसे या तो रेलिंग पर लगाया जा सकता है अथवा भवन की दक्षिण दिशा के सामने की ऊर्ध्वाधर दीवार पर एकीकृत किया जा सकता है। वर्ष भर नियमित उपयोग हेतु संग्राहक का उत्तम झुकाव उस स्थान के स्थानीय अक्षांश के समान होता है। संग्राहक दक्षिण दिशा की ओर होना चाहिए। तथापि, केवल सर्दियों के उपयोग हेतु संग्राहक का अनुकूलतम झुकाव होगा (अक्षांश + 15 डिग्री दक्षिण की ओर)। भले ही संग्राहक भवन की दक्षिण दिशा के सामने की ऊर्ध्वाधर दीवार पर बनाया गया हो, सर्दी के

महीनों में इस प्रकार के संग्राहकों से प्राप्त परिणाम अनुकूलतम झुकाव वाले संग्राहकों से प्राप्त परिणामों की तुलना में 32 प्रतिशत के आस–पास रहना प्रत्याशित है।

- नए निर्मित किए जाने वाले सभी भवनों की छतों से जुड़ी गर्म जल पाइपलाइन लगाई जाएं तथा भवन में जहां भी गर्म जल की आवश्यकता हो, प्रत्येक बिंदु पर वितरण पाइप लाइनें लगाई जाएं।
- भवन पर लगाई जाने वाली सोलर वाटर हीटिंग प्रणाली की क्षमता भवन के औसत अधिभोग के आधार पर निरूपित की जाएंगी। अस्पतालों, होटलों और अन्य कार्य–संबंधी भवनों के मानदंड नीचे दिए जा रहे हैं :–

**तालिका 9 : विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए संस्तुत क्षमता**

| क्र. सं. | भवन का प्रकार | संस्तुत क्षमता–प्रतिदिन प्रति व्यक्ति लीटर |
|---|---|---|
| 1. | अस्पताल | 100 |
| 2. | होटल | 150 |
| 3. | छात्रावास और इसी प्रकार के अन्य भवन | 25 |
| 4. | कैंटीन | आवश्यकतानुसार |
| 5. | प्रयोगशाला और अन्य अनुसंधान संस्थान | आवश्यकतानुसार |

- प्रतिदिन लगभग 100 लीटर पानी की आपूर्ति क्षमता वाले संग्राहक की स्थापना के लिए 3 वर्ग मीटर के खुले स्थान की आवश्यकता होगी। प्रणाली की स्थापना हेतु छत का लगभग 60 प्रतिशत स्थान उपयोग में आ जाएगा।
- सोलर वाटर हीटर प्रणाली की स्थापना हेतु गैर–पारंपरिक ऊर्जा स्रोत मंत्रालय द्वारा निर्धारित मानकों को अपनाया जा सकता है। इस प्रकार की सभी सोलर वाटर हीटिंग प्रणालियों में भारतीय मानक ब्यूरो के अनुरूप – नवीन मानक समतल प्लेट संग्राहक उपयोग किए जाएं।

## 3. ऊर्जा दक्षता उप विधि : 10.2(3)

### क. कम ऊर्जा खपत वाले प्रकाश उपकरण

कृत्रिम प्रकाश के माध्यम से ऊर्जा दक्षता प्राप्त करने के लिए लैंपों, प्रकाशगृहों, गिट्टियों और नियंत्रण प्रणालियों का मॉनीटरिंग की जाए।

### (i) आंतरिक प्रकाश व्यवस्था

- आवासीय भवनों के लिए

➢ लैंप – सामान्य प्रकाश व्यवस्था हेतु उपयोग किए जाने वाले लैंपों में निम्नलिखित की व्यवस्था होनी चाहिए।

- पॉइंट प्रकाश स्रोत – सामान्य प्रकाश हेतु भवन में लगे सभी पॉइंट प्रकाश स्रोत सीएफएल अथवा एलईडी अथवा इनके अनुरूप होने चाहिए।
- रेखीय प्रकाश स्रोत – सामान्य प्रकाश हेतु भवन में लगे सभी रेखीय प्रकाश स्रोत टी–5 अथवा कम से कम 4 स्टार बीईई रेट वाले टीएफएल अथवा इनके अनुरूप होने चाहिए।

➢ स्थापित की गई आंतरिक प्रकाश विद्युत ईसीबीसी 2007 (अध्याय–7, खंड–7.3) द्वारा संस्तुत एलपीडी (प्रकाश विद्युत घनत्व) से अधिक नहीं होनी चाहिए।

- आवासीय भवनों के इतर अन्य भवनों के लिए

➢ लैंप – सामान्य प्रकाश हेतु उपयोग किए जाने वाले लैंपों में निम्नलिखित की व्यवस्था होनी चाहिए।

- पॉइंट प्रकाश स्रोत – सामान्य प्रकाश हेतु भवन में लगे सभी पॉइंट प्रकाश स्रोत सीएफएल अथवा एलईडी अथवा इनके अनुरूप होने चाहिए।
- रेखीय प्रकाश स्रोत – सामान्य प्रकाश हेतु भवन में लगे सभी रेखीय प्रकाश स्रोत टी–5 अथवा कम से कम 4 स्टार बीईई रेट वाले टीएफएल अथवा इनके अनुरूप होने चाहिए।

➢ स्थापित की गई आंतरिक प्रकाश विद्युत ईसीबीसी 2007 (अध्याय–7, खंड–7.3) द्वारा संस्तुत एलपीडी (प्रकाश विद्युत घनत्व) से अधिक नहीं होनी चाहिए।

➢ 100 कि.वाट अथवा अधिक संबद्ध भार वाले भवनों में ईसीबीसी 2007 (अध्याय–7, खंड 7.2.1) द्वारा संस्तुत प्रकाश नियंत्रक लगाए जाएं।

* (क) में छूट – भवन में ऐसे स्थान जहां पर अधिक प्रकाश की आवश्यकता हो।

### (i) बाहरी प्रकाश व्यवस्था

व्यावसायिक, बहुमंलिा आवासीय परिसरों, समूह आवास सोसाइटियों, अपार्टमेंट परिसरों आदि के लिए।

- लैंप – नीचे दी गई तालिका के अनुसार बाहरी प्रकाश स्रोतों में न्यूनतम प्रकाश दक्षता होनी चाहिए।

**तालिका 10 : विभिन्न प्रकाश स्रोतों के लिए स्वीकार्य न्यूनतम प्रकाश दक्षता**

| क्र. सं. | प्रकाश स्रोत | स्वीकार्य न्यूनतम प्रकाश दक्षता (एलएम/डब्ल्यू) |
|---|---|---|
| 1. | सीएफएल (कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप्स) | 50 |
| 2. | एलईडी (लाइट इमिटिंग डायोड्स) | 50 |
| 3. | फ्लोरोसेंट लैम्पस | 75 |

| | | |
|---|---|---|
| 4. | मेटल हैलाइड लैंप्स | 75 |
| 5. | उच्च दाब सोडियम वेपोर लैंप्स | 90 |

- संबंधित उपकरणों के लिए स्थापित की गई बाहरी प्रकाश विद्युत का घनत्व ईसीबीसी 2007 (अध्याय 7, खंड 7.4) के अनुरूप होगा।
- बाहरी प्रकाश हेतु ईसीबीसी–2007 (अध्याय 7, खंड 7.2.1.4) द्वारा संस्तुत प्रकाश नियंत्रक लगाए जाएं।

**ख. एचवीएसी प्रणाली डिजाइन में ऊर्जा दक्षता (सभी प्रकार के उपयोग वाले परिसरों पर लागू) व्यावसायिक परिसर के लिए अनिवार्य और आवासीय के लिए वांछनीय :**

एचवीएसी प्रणाली डिजाइन में भवनों के लिए ऊर्जा दक्षता

- वातानुकूलित स्थान की आंतरिक डिजाइन परिस्थितियां राष्ट्रीय भवन संहिता 2005 (भाग–8, खंड 3) के अनुरूप होंगी।
- बाहरी डिजाइन परिस्थितियां राष्ट्रीय भवन संहिता 2005 (भाग–8, खंड 3) के अनुरूप होंगी।
- लगाए गए उपकरणों की दक्षता ईसीबीसी 2007 (अध्याय–5, खंड 5.2.2) की आवश्यकता के अनुरूप होगी।
- वितरित शीतलन प्रणालियां (एकिक वातानुकूलक/विभाजित वातानुकूलक) कम से कम बीईई 3 स्टार उत्पाद होंगी।
- पाइपलाइन और वाहिकाओं के माध्यम से प्रवाहकीय ताप क्षति को रोकने के लिए ईसीबीसी 2007 (अनुच्छेद 5.2.4) द्वारा संस्तुत रोधन (इंसुलेशन) प्रदान किया जाएगा।

**4. अपशिष्ट का पृथक्करण**

पुनः उपयोग अथवा पुनर्चक्रण को बढ़ावा देने के लिए स्रोत स्थल पर अपशिष्ट को अलग करने की सुविधा उपलब्ध कराई जाए ताकि इससे अपशिष्ट को गड्ड़ों में फेंकने पर रोक लगे।

**क. आंतरिक प्रकाश व्यवस्था**

**(i)** **भवन–स्तर पर सुविधा** – भवन के सभी तलों और सार्वजनिक क्षेत्रों में सूखे अपशिष्ट (कागज, प्लास्टिक, धातुएं, शीशा, आदि) और गीले अपशिष्ट (जैविक) के लिए जैसा लागू हो अलग–अलग कूड़ेदान उपलब्ध कराएं। एकत्रित अपशिष्ट को एक ऐसे केंद्रीकृत सुविधा स्थल पर डालें, जहां पर कूड़ा ढ़ोकर आसानी से ले जाया जा सके।

**(ii)** **केंद्रीकृत सुविधा** – सूखे और गीले कूड़ेदान उपलब्ध कराने के अतिरिक्त, निम्नलिखित खतरनाक अपशिष्ट के सुरक्षित निपटान हेतु केंद्रीकृत सुविधा स्थल पर अलग से कूड़ेदान उपलब्ध कराएं।

- बैट्रियां
- 'ई' कचरा
- लैम्पस्
- चिकित्सा संबंधी कचरा, यदि कोई हो

**नोट** : परियोजना में पर्यावरण एवं वन मंत्रालय (एमओईएफ), भारत सरकार द्वारा निर्धारित खतरनाक कचरा प्रबंधन दिशा–निर्देशों का अनुपालन करना होगा।

**ख. जैविक अपशिष्ट प्रबंधन**

घरेलू अपशिष्ट को गड्ड़ों में फेंकने से बचने और स्वच्छता और स्वास्थ्य में सुधार लाने के लिए प्रभावी जैविक अपशिष्ट प्रबंधन सुनिश्चित करें। भवन (किराएदार–अधिवासित क्षेत्र सहित) में उत्पन्न जैविक और लैंडस्केप अपशिष्ट के कम से कम 50 प्रतिशत तक प्रबंधन हेतु स्थल पर एक अपशिष्ट शोधन प्रणाली की स्थापना। उत्पन्न खाद अथवा बायोगैस का उचित रूप से उपयोग किया जाएगा।

**नोट** : गणना के लिए, खाद्य अपशिष्ट 0.1 कि.ग्रा प्रति व्यक्ति प्रति दिन (अर्थात् 0.1 कि. ग्रा./व्यक्ति/दिन) माना जाएगा अथवा स्थानीय उप विधि जो भी अधिक सख्त हो, द्वारा निर्धारित किया जाएगा। लैंडस्केप्ड अपशिष्ट 0.25 कि.ग्रा. प्रति वर्ग मीटर प्रति दिन (अर्थात् 0.25 कि.ग्रा./वर्गमीटर/दिन) माना जाएगा।

# अनुबंध – XI

## भवन परियोजनाओं में कला के समन्वय हेतु दिशा–निर्देश

(कृपया इस दस्तावेज का अध्याय 13 देखें)

कला हमेशा से ही मानव आवास स्थलों का एक अभिन्न अंग रही है। प्राचीन काल से ही, कलात्मक रूपों की पर्याप्त अभिव्यक्ति हेतु स्थायी रूप से अति आकर्षक वास्तुकला का उपयोग किया गया है। संभ्रांत व्यक्ति स्थानीय शिल्पकला की अभिव्यक्ति का उपयोग कर अपने भवन बनाते थे, सामान्य व्यक्ति अपनी स्वयं की शिल्पकारिता का उपयोग कर प्रायः अपनी कलात्मक संवेदनाओं को व्यक्त करते थे। जनजातीय और स्थानीय समुदाय पहले भी अपनी भवन योजनाओं में कला की एकीकृत भूमिका के प्रति बहुत सजग रहे हैं और आज भी हैं। तथापि, वैज्ञानिक एवं प्रौद्योगिकीय प्रगति, औद्योगिकीकरण और विशेषज्ञता कला को वास्तुकला से अलग करने में प्रवृत्त रही है। आधुनिक काल की निर्माण विधियां और घिसे–पिटे रूढ़–प्रारूपों में सामूहिक आवास निर्माण में निर्मित आवासों से कला को अलग करने की राह पर हैं और इस प्रकार से इसके लिए कला और वास्तुकला को बहुत तुच्छ समझा गया है।

दिल्ली नगर कला आयोग समय–समय पर भवन परियोजनाओं में कला को शामिल करने की आवश्यकता पर जोर देता रहा है और कई मामलों में उत्साहजनक परिणाम प्राप्त हुए हैं। नगर प्रशासकों, कलाकारों, कला आलोचकों और प्रबुद्ध नागरिकों में राष्ट्र की राजधानी विशेष रूप से नई दिल्ली और सामान्यतः पूरे देश में विकास परियोजनाओं के डिजाइन में कला को शामिल करने की भावना जागी है, जिस के लिए संयुक्त रूप से कड़े प्रयास करने की आवश्यकता है।

संबंधित व्यक्तियों में इस मुद्दे पर व्यापक जागरूकता लाने और निर्मित आवाजों में कला के समन्वय को ध्यान में रखते हुए दिल्ली नगर कला आयोग ने नीचे दिए गए विशेष दिशा–निर्देश जारी करने का निर्णय लिया है।

### 1. कलाकृति के रूप में भवन

जब कला और निर्मित आवास में पुनः संबंध स्थापित करने का प्रयास किया जा रहा है, इस पर भी विचार किया जाए कि एक स्मारक अथवा साधारण पारिवारिक घर के रूप में भवन स्वयं मानव की कला के मुख्य रूप रहे हैं। भवन का अनुपात और इसका अन्य भवन से संबंध, सार्वजनिक एवं निजी खुले स्थान की माप, खुले स्थानों एवं द्वारों से निर्मित नमूनों, उपयोग की गई सामग्री और इनकी बनावट एवं सज्जा, भूदृश्यांकन तथा पर्यावरण सभी में कला की अभिव्यक्ति होनी चाहिए। सजावट की बिना किसी आवश्यकता के भवन का आकार स्वयं ही प्रायः सौंदर्य प्रदर्शन की जोरदार अभिव्यक्ति करता है। सावधानीपूर्वक डिजाइन किया गया एक पुल अथवा एक ऊपरिपथ एक महान कलाकार के शिल्प के समान सुदर हो सकता है। इसकी संरचना में विशुद्धता और इसकी अभिव्यक्ति प्रमाणिकता के अलावा किसी भवन की कोई अन्य वस्तु इतनी जोरदार अभिव्यक्ति नहीं कर सकती।

सस्ती सामग्री, संवेदनशीलता का उपयोग कर और इनकी मौलिक संरचना को प्रकट कर, उच्च कोटि के सौंदर्य के नमूने और रूप तैयार किए जा सकते हैं। स्थानीय सामग्री का उपयोग कर और सरल निर्माण पद्धतियों को अपनाकर, वास्तुकार सस्ते लेकिन सुंदर भवन बनाने में कामयाब रहे हैं। समलीन वास्तुकारों से प्रभावित होकर भवनों के डिजाइन तैयार करने और इनका निर्माण करने और बाद में इन्हं वास्तविकता से अलग पारंपरिक रूप देने के लिए स्थानीय सामग्री से ढ़क कर एक वास्तविक कला के रूप में वास्तुकला के आधार को कमजोर किए जाने की प्रवृत्ति, आजकल कभी–कभी देखने को मिलती है। सामग्री और वास्तुकला संबंधी डिजाइनों को

मिश्रित करते समय विशेष परिस्थितियों में ये उचित मात्रा में होनी चाहिए, भवन के निर्माता और वास्तुकार इस प्रकार की विधियों में निहित सीमाएं निर्धारित करेंगे और, जहां भी संभव हो, स्वरूप, संरचना और सामग्री में विशुद्धता बनाए रखने का प्रयास किया जाए।

## 2. भवन और शिल्प

इस सदी के आरंभ तक, भवनों मं बड़े पैमाने पर शिल्प के माध्यम से कला की अभिव्यक्ति की जाती थी। शिल्पकार, जैसे संगतराश, बढ़ई, लोहार और कुम्हार अपने रचनात्मक कार्य के माध्यम से भवन की सुंदरता में चार चांद लगा देते थे। भवन कारीगर स्वयं एक बहुत बड़ा शिल्पकार होता था, जो अपनी कन्नी इस प्रकार फिराता था कि ईंटों और पत्थर की चिनाई में जान आ जाती थी। इस लिए भवनों में दिखाई देने वाली कला दिखावटी नहीं है बल्कि भवनों की संरचना का अभिन्न अंग है।

शिल्प कहां पर समाप्त होता है और कला कहां से आरंभ होती है यह बताना प्रायः मुश्किल रहा है। इस प्रकार, कला को किसी निर्मित स्वरूप में बुनने का कोई भी प्रयास भवन निर्माण के अभिन्न अंग के रूप में शिल्प के पुनः प्रवर्तन के साथ शुरू किया जाना चाहिए। इस प्रकार का समन्वय ईंट और पत्थर चिनाई, जंगलों, फर्श की नक्काशी, सड़क की सज्जा और इसी प्रकार की अन्य सामग्री में स्वयं प्रकट हो सकती है। इस प्रकार का सौंदर्य प्रभाव न केवल स्मारक इमारतों बल्कि सामान्य आवासों में भी देखा जा सकता है। आर्थिक और सामाजिक प्रभावों से पारंपरिक शिल्प और अवधारणाओं के पुनः प्रवर्तन में बहुत प्रगति हुई है और स्थानीय शिल्पकारों को रोजगार मुहैया हो रहा है।

## 3. भवन के पूरक के रूप में कला

निर्मित स्वरूप में कला के प्रसार में, प्रायः एक गलती की जाती है। एक उपांग के रूप में इसकी परिकल्पना की जाती है और भवन निर्माण पूरा होने के बाद इसे उस पर जोड़ा जाता है। कला संबंधी कार्यों हेतु भवन की एक से दो प्रतिशत लागत निर्धारित करने की नीति एक प्रकार से एक अलग कार्य के रूप में कला को अलग करती है। वास्तव में, कार्य पूरा होने के पश्चात् भवनों की खाली दीवारों पर भित्ति चित्रों को जोड़ने और खाली स्थानों पर प्रतिमाओं को लगाने के काम के मामले में बहुत से भवनों में या तो शिल्प कार्य अथवा भवन के साथ प्र्याप्त न्याय नहीं किया गया है। भवन निर्माण की प्रक्रिाया स्वयं एक रचनात्मक कार्य है और इसमें सामग्री के रूप में मानव की भावना व्यक्त होती है। भवन निर्माण की लागत में शिल्प कार्य के प्रतिशत हेतु विशेष प्रावधान कर ही यह सुनिश्चित किया जा सकता है कि कला की अवधारणा और समावेश डिजाइन और भवन निर्माण की प्रक्रिया का अभिन्न अंग बन गया है।

## 4. भवन परियोजनाओं में कला का विस्तार

कला के बहुत से ऐसे स्वरूप हैं जो भवन परियोजनाओं के लिए प्रासंगिक हो सकते हैं। इनको मोटे तौर पर निम्न प्रकार से वर्गीकृत किया जा सकता है :

1. बाह्य मूर्तिकला
2. जल फब्बारा मूर्तिकला
3. विभिन्न भू—दृश्य और सड़क साज—सामग्री जैसे रेलिंग, दरवाजे, अहाता की दीवारें, लाइटें, ट्री—गार्डस, स्क्रीन्स, कटघरे, कठोर और मुलायम सतहें, सीढ़ियां पच्चीकारी अथवा अन्य पक्के पर्श, प्लाजा, कोर्ट आदि।
4. भित्ति चित्र और फ्रेस्को
5. मोबाइल और बेस—रिलीफ

6. लोक एवं जनजातीय कला
7. शिल्पकार द्वारा ईंट, कंकरीट, सीमेंट ब्लॉकों, होर्डवेयर आदि जैसी सामग्री से निर्मित कलाकृति
8. आंतरिक मूर्तिकला
9. पेंटिंग्स
10. टेपेस्ट्री, दीवार पर टंगने वाली और फर्श पर रखी जाने वाली
11. क्रियाशील अवयव जैसे सूचना पट्ट, स्क्रीन, काउंटर, पीने का पानी, फब्बारे आदि।
12. आवास से संबंधित अन्य कला स्वरूप।

भवन परियोजना की प्रकृति के आधार पर ऊपर वर्णित एक या अधिक कला स्वरूपों में दिलचस्पी हो सकती है। व्यक्तिगत घरों में कारीगर, लोक अथवा जनजातीय कला और शिल्प उपयुक्त हो सकती है। व्यावसायिक परिसर अथवा आवासीय आस–पडोस में व्यवहारिक रूप से सभी प्रकार के कला स्वरूप प्रासंगिक होंगे। तथापि, क्रियाशील अवयवों की लागत–भवन परियोजना की लागत में शामिल होनी चाहिए, शिल्प कार्य हेतु निर्धारित निधि में नहीं।

## 5. स्थानीय प्राधिकरणों की भूमिका

दिल्ली नगर कला आयोग ने दिल्ली विकास प्राधिकरण (डीडीए), नागरिक प्राधिकरणों, केंद्रीय और राज्य सरकार के विभागों, सार्वजनिक और निजी संस्थानों के प्रवर्तकों, निजी विकासकर्ताओं, निजी निर्माताओं और गृह मालिकों से यह आग्रह किया है कि सार्वजनिक प्राधिकरणों अथवा निजी विकासकर्ताओं द्वारा निष्पादित सभी व्यावसायिक, औद्योगिक, सास्थानिक कार्यालय और आवासीय परियोजनाओं में शिल्प कार्य के लिए भवन निर्माण की लागत का दो प्रतिशत तक लेकिन एक प्रतिशत से कम न हो, खर्च प्रदान किया जाए। दिल्ली नगर कला आयोग को प्रस्तुत किए गए जानेवाले डिजाइन प्रस्तावों में यह स्पष्ट किया जाए कि कला संबंधी कार्यों के लिए आवंटित धनराशि कैसे उपयोग की जाएगी। भवन अनुमोदन देते समय स्थानीय प्राधिकरण यह अवश्य देखें कि क्या दिल्ली नगर कला आयोग द्वारा अनुमोदित कला समन्वय योजना का प्रभावी रूप से कार्यान्वयन किया जा रहा है।

# अनुबंध – XII

## सरकारी भवन योजना की मंजूरी हेतु सरलीकृत प्रक्रिया

(कृपया इस दस्तावेज का अध्याय 3.1.3 देखें)

क. कार्य क्षेत्र

1. सरकारी भवनों, जिनमें कॉलोनियों के अनुमोदित लेआउट प्लान शामिल होते हैं, के लिए भवन योजना की मंजूरी हेतु निर्धारित मौजूदा प्रक्रिया को पुनः सरलीकृत किया गया है।

2. ''सरकारी भवन'' से आशय है, केंद्र सरकार, जीएमसीटीडी अथवा स्थानीय निकायों के स्वामित्व वाली भूमि पर निर्मित होने वाले भवन ; और इसकी समेकित निधि/शहरी स्थानीय निकाय (यूएलवी) निधि के माध्यम से सरकार द्वारा निर्मित किए जाने वाले ; और जिनका आशय है सार्वजनिक उपयोग/अधीनस्थ संगठनों/पीएसयू के भवन/प्लॉट इसमें शामिल नहीं हैं परंतु ऐसे भवन शामिल हैं जहां पर अधीनस्थ संगठन/पीएसयू सरकार की ओर से निर्माण एजेंसियों के रूप में कार्य कर रही हैं।

3. एमपीडी के प्रावधानों/इन भवन उपविधियों के अनुसार संबंधित विभाग के वास्तुकार द्वारा भवन योजना आवेदन तैयार किया जाएगा। यदि, संबंधित विभाग में कोई वास्तुकार उपलब्ध नहीं होता है, तो किसी अन्य सरकारी विभाग अथवा अधीनस्थ वास्तुकार (वास्तुकार काउंसिल से पंजीकृत) के मामले में, प्रस्ताव पर तब ही विचार किया जाएगा, यदि वह ऊपर बताए गए सरकारी विभागों के वास्तुकार द्वारा प्रमाणित/अनुमोदित हो।

सरकारी भवनों के लिए भवन योजनाओं की मंजूरी के अनुमोदन हेतु निम्नलिखित दिशा–निर्देश होंगे :–

| | |
|---|---|
| (i) | यह प्रक्रिया उस प्लॉट पर लागू होती है जो इसके आकार, आकृति और प्लॉट के क्षेत्रफल तथा इसके भूमि उपयोग, जैसा अनुमोदित लेआउट प्लान में दर्शाया गया है, के संबंध में अनुमोदित लेआउट प्लान के अनुरूप हो। |
| (ii) | एमपीडी/इन भवन उपविधियां के प्रावधानों के अनुसार भवन योजना आवेदन संबंधित वासतुकार द्वारा तैयार किया जाएगा। |
| (iii) | भवन योजना प्रस्ताव मुख्य योजना और तात्कालिक अनुमोदन हेतु प्रयोज्य अन्य क्षेत्रीकरण विनियमों, जैसे कि अनुमेय तल कवरेज एफएआर, ऊंचाई, सड़क के लिए मार्गाधिकार आदि के दायरे में होगा। वास्तुकार/मालिक/आवेदक यह सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी होगा कि आवेदन इन भवन उपविधियों/मुख्य योजना दिल्ली के अनुरूप प्रस्तुत किया जाए। |
| (iv) | संबंधित विभाग को नगर नियोजन विभाग, दि.न.नि. के विकास नियंत्रण मानकों की प्रयोज्यता से संबंधित अनापत्ति प्रमाण–पत्र (एनओसी) प्राप्त करनी होगी। |
| (v) | संबंधित सरकारी विभाग के वास्तुकार/मालिक/आवेदक द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले भवन योजना प्रस्ताव में विशिष्ट प्लॉटों के लिए प्रयोज्य सभी सांविधिक आवश्यकताओं जैसे दिल्ली नगर कला आयोग, दिल्ली अग्नि शमन सेवा, पर्यावरणीय अनुमति, एएसआई, डीसीपी (लाइसेंस), एएआई, डीएमआरसी, विरासत संरक्षण समिति (एलसीसी) से अनुमति, स्थल के पट्टे पर होने की स्थिति में |

| | |
|---|---|
| | पट्टादाता से एनओसी, मुख्य विस्फोटक नियंत्रक, नागपुर, सेवा विभाग, आदि से एनओसी (जो भी आवश्यक हो), को भी पूरा करना होगा। |
| (vi) | ऊपर दी गई क्र.सं. (v) के अनुसार आवश्यक और उल्लिखित सांविधिक अनुमति प्रत्यक्ष रूप से संबंधित विभाग द्वारा प्राप्त की जाएगी। तथापि, डीयूएसी, संबंधित सरकारी विभाग से एनओसी/अनुमोदन प्राप्त करने के लिए, प्रस्ताव में दिल्ली अग्नि शमन सेवा से संस्तुति प्राप्त करने के बाद, डीयूएसी को प्रस्ताव भेजने के लिए स्पष्ट रूप से भरे हुए प्रपत्र सहित भवन नक्शे के दो सेट के साथ एक प्रार्थनापत्र प्रस्तुत किया जाएगा। नीचे दिए के अनुसार : ''..... (नाम/सरकारी भवन की श्रेणी) के लिए सरलीकृत प्रक्रिया के अंतर्गत प्राप्त प्रस्ताव अनुमोदन हेतु दिल्ली नगर कला आयोग को भेजा जाता है।'' टिकट लगाकार उनके अनुच्छेद के अनुपालन द्वारा डीयूएसी को शक्ति प्रदान करने के लिए संबंधित स्थानीय निकायस द्वारा तदनुसार डीयूएसी को आवेदन भेजा जाएगा। |
| (vii) | अपेक्षित अनुमति/अनुमोदन प्राप्त करने के बाद, आवेदक भवन उप–विधियों के अंतर्गत लागू भवन कर और अपेक्षित दस्तावेजों/शपथपत्रों/वचनबंध आदि सहित अन्य लागू विनियमों के साथ भवन नक्शा आवेदन प्रस्तुत करेगा। |
| (viii) | यदि, किसी विशेष सरकारी भवन/परियोजना में कई ब्लॉक हैं, ले–आउट प्लान का पूर्व अनुमोदन अपेक्षित है। डीएमसी अधिनियम (अर्थात् खंड सं. 312 एवं 313) के प्रावधान के अंतर्गत विभाग को लेआउट प्लान के लिए सक्षम प्राधिकारी से अलग से आवश्यक अनुमोदन प्राप्त करना होगा। तत्पश्चात्, इस प्रकार के ब्लॉकों के लिए भवन योजना अनुमोदन पर इस सरलीकृत प्रक्रिया के अंतर्गत कार्रवाई की जाएगी। तथापि, ऐसे मामलों में डीएमसी अधिनियम के अनुभाग 311/313 के अंतर्गत लेआउट के अनुमोदन की आवश्यकता केवल तब होगी, तब एक मौजूदा सार्वजनिक अथवा निजी सड़क से सम्पर्क स्थापित करने के लिए स्थल के भीतर एक नई सड़क का निर्माण किया जाए। |
| (ix) | प्रस्ताव हेतु स्वामित्व, दस्तावेज, सांविधिक आवश्यकता, शपथपत्र/वचनबंध से संबंधित भरोसा/प्रमाणिकता और वैधता के लिए संबंधित स्वामी/वास्तुकार/आवेदक उत्तरदायी होगा। |
| (x) | भविष्य के संदर्भ हेतु संबंधित सरकारी विभाग भवन योजना की मंजूरी से संबंधित इस प्रकार के प्रस्ताव का रिकार्ड रखेगा। |

**ख. सरकारी श्रेणियों हेतु भवन नक्शे की स्वीकृति के लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रिया निम्न प्रकार होगी :**

| | |
|---|---|
| (i) | सभी अपेक्षित सूचना/विवरण , जैसे कि भवन योजना, दस्तावेज, शपथपत्र/वचनबंध, क्षतिपूर्ति बंध पत्र, एनओसी और स्वामी/वास्तुकार/आवेदक द्वारा स्पष्ट रूप से हस्ताक्षरित प्रमाण–पत्रों के साथ प्रस्ताव एमसीडी के नामित प्राधिकारी को प्रस्तुत किया जाएगा। एमसीडी के प्राप्तकर्ता अधिकारी का |

| | |
|---|---|
| | उत्तरदायित्व होगा कि वह आवेदन प्राप्त करने से पहले सभी दस्तावेजों (अर्थात अपेक्षित अनुमति/संबंधित विभागों से एनओसी के साथ–साथ आवश्यक दस्तावेजों की प्रस्तुति) की प्रस्तुति सुनिश्चित करे। अपेक्षित शुल्क, लेवी और प्रभारों आदि के भुगतान के एक सप्ताह के भीतर संस्वीकृति दी जाएगी। |
| (ii) | सभी नक्शे और दस्तावेज मालिक(कों) आवेदक, वास्तुकार, स्ट्रक्चरल इंजीनियर (जैसा कि राष्ट्रीय भवन संहिता में वर्णित है) द्वारा स्पष्ट रूप से हस्ताक्षरित एवं मोहर लगे हुए होने चाहिए। स्टाम्प फार्म में अपेक्षित अधिमानतः के अनुसार वास्तुकार नक्शों और फार्मों पर अपना नाम और पता तथा पंजीकरण संख्या दर्शाएगा। |
| (iii) | आवेदक द्वारा प्रस्तुत किए गए दस्तावेजों/शपथपत्रों/वचनबंध आदि के आधार पर मंजूरी प्रदान की जाएगी। सभी दस्तावेजों की शुद्धता/वास्तविकता के लिए वास्तुकार/आवेदक उत्तरदायी होंगे। |
| (iv) | **परीक्षण जांच**<br>इस प्रकार के मामलों की मंजूरी के बाद, तात्कालिक मंजूरी के समय संबंधित वास्तुकार(रों) और मालिक(कों) द्वारा भेजी गई सूचना की सच्चाई सुनिश्चित करने के लिए संबंधित भवन विभाग के कर्मचारियों द्वारा अगले माह में 10 प्रतिशत मामलों की रैंडम जांच की जाएगी। किसी भी प्रकार की विसंगति/गलत बयानी पाए जाने पर, दोषी वास्तुकार और आवेदक के खिलाफ अनुशासनात्मक कार्रवाही करने हेतु संबंधित विभाग को त्रुटियां भेजने के साथ–साथ मंजूरी के निरसन सहित आवश्यक कार्रवाई की जाएगी। |

## ग. संस्वीकृति की शर्त

| | |
|---|---|
| (i) | डीएससी अधिनियम 1957 के अनुच्छेद 336 और इन भवन उपविधियों के प्रावधानों, दिल्ली मुख्यच योजना और अन्य क्षेत्रीय विनियमों के अंतर्गत भवन योजना आवेदनों पर विचार किया जाएगा/स्वीकार किया जाएगा और संस्वीकृति दी जाएगी। |
| (ii) | उन नक्शों और अनुमोदन पत्रों पर एक टिकट लगाई जाएगी, जिन पर सरकारी वास्तुकार/पंजीकृत वास्तुकार(रों) और मालिक(कों) द्वारा दस्तावेजों/शपथपत्र/वचनबंध प्रस्तुत कर संस्वीकृति प्राप्त की जाएगी। यदि मुख्य योजना दिल्ली, इन भवन उप–विधियों, अन्य क्षेत्रीय विनियमों और सांविधिक अपेक्षाओं के संबंध में गलतबयानी/त्रुटि पाई जाती है तो नियमानुसार अन्य कार्रवाइयों के अतिरिक्त संस्वीकृति निरस्त कर दी जाएगी।<br>टिकटों की विषय वस्तु निम्न प्रकार है :<br>**तात्कालिक संस्वीकृति की शर्त**<br>यह तात्कालिक संस्वीकृति मालिक(कों) और सरकारी वास्तुकार/पंजीकृत वास्तुकार(रों) द्वारा सरलीकृत प्रक्रिया के अंतर्गत प्रस्तुत किए जाने वाले दस्तावेजों/शपथ–पत्रों/वचनबंधों के आधार पर प्रदान की जाएगी। यदि किसी |

| | |
|---|---|
| | भी स्तर पर कोई त्रुटि/गलत ब्यानी पाई जाती है, एमसीडी इस प्रकार की गलती/त्रुटि के लिए उत्तरदायी नहीं होगा। |
| (iii) | सरकारी मामलों की इस प्रकार की संस्वीकृति हेतु एक अलग रजिस्टर बनाया जाएगा। |

उपरोक्त प्रक्रिया तत्काल प्रभाव से लागू होगी।

**अपर आयुक्त (अभियांत्रिकी)**

1. जोनों के सभी उपायुक्त।
2. 'अधीक्षण' अभियंता (योजना)।
3. सभी अधीक्षण अभियंता (भवन) मुख्यालय/सभी जोन।

**सूचनार्थ प्रति प्रेषित :–**

1. आयुक्त के सचिव।
2. आयुक्त के निजी सचिव।
3. सभी अपर आयुक्त
4. प्रमुख अभियंता (इंजीनियर–इन–चीफ)।
5. सभी मुख्य अभियंता।
6. मुख्य नगर योजनाकार को आवश्यक कार्रवाई हेतु।
7. मुख्य वास्तुकार।
8. वास्तुकार परिषद।

**सूचनार्थ प्रति प्रेषित :–**

1. माननीय महापौर, एमसीडी।
2. उप महापौर, एमसीडी।
3. अध्यक्ष, स्थाई समिति।
4. उपाध्यक्ष, स्थाई समिति।
5. सदन के नेता।
6. नेता प्रतिपक्ष।

**अपर आयुक्त (अभियांत्रिकी)**

**..... से संबंधित ..... पर स्थित सम्पत्ति सं. .. ..... के लिए भवन नक्शे की मंजूरी हेतु आवेदन**

**''प्रस्तुत किए गए दस्तावेजों, शपथ–पत्रों, प्रमाणपत्रों आदि की सूची''**

| क्र. सं. | विवरण | पृष्ठ संख्या |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |
| 8 | | |
| 9 | | |
| 10 | | |
| 11 | | |
| 12 | | |
| 13 | | |
| 14 | | |
| 15 | | |
| 16 | | |
| 17 | | |
| 18 | | |
| 19 | | |
| 20 | | |
| 21 | | |
| 22 | | |
| 23 | | |
| 24 | | |

| | | |
|---|---|---|
| **25** | | |

**वास्तुकार के हस्ताक्षर** **प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर**

**(मोहर सहित)**

**नाम व पता** **नाम व पता**

**भवन नक्शे की संस्वीकृति हेतु आवेदन फार्म**

**(सरकारी भवनों के लिए)**

1. दिनांक सहित फाइल सं. .....

2. जोन का नाम .....

3. प्रस्ताव .....

4. सम्पत्ति का विवरण, जिसके लिए अनुमोदन मांगा गया है :

   क. प्लॉट सं. .....

   ख. ब्लॉक सं. .....

   ग. गली का नाम .....

   घ. मुहल्ला ..... ङ शहर .....5. आवेदक का नाम (केवल मालिक)

   (I) श्री / श्रीमती / कुमारी / मैसर्स .....
   कार्यालय का पता .....

6. वास्तुकार का नाम .....

   वास्तुकार काउंसिल सं. .....

   पता :.....

7. अभियंता का नाम .....

   पंजीकरण सं. .....

   पता : .....

**वास्तुकार के हस्ताक्षर** **प्राधिकृत प्राधिकारी के हस्ताक्षर**

**(कार्यालय की मोहर सहित)**

मैसर्स ..... से संबंधित ..... नई दिल्ली स्थित प्लॉट सं. ..... ..... के लिए भवन नक्शे की मंजूरी हेतु नोट

मैं (वास्तुकार का नाम) ..... एक वैध पंजीकरण संख्या ..... ..... से वास्तुकार काउंसिल ..... के साथ पंजीकृत हूं।

और ऊपर वर्णित मामले के प्राधिकृत हस्ताक्षरी द्वारा इस कार्य के लिए नियुक्त किया गया हूं। इन भवन उपविधियों (बीबीएल), मुख्य योजना दिल्ली और इस संबंध में प्रयोज्य अन्य संबंधित अद्यतन विनियमों के अनुरूप भवन नक्शा तैयार करने का कार्य/निदेश भी प्राप्त हुआ है। यह सुनिश्चित करने के लिए क्या इसका निर्माण भवन उप विधि, दिल्ली मुंख्य योजना और अन्य प्रयोज्य विनियमों के अनुसार किया गया है। प्रस्तावित निर्माण का पर्यवेक्षण भी किया जाएगा।

**प्रस्ताव की मुख्य विशेषताएं निम्नलिखित हैं :–**

1. सम्पत्ति (जिसके लिए स्वीकृति मांगी जा रही है) मालिक, वास्तुकार, अभियंता का विवरण पृष्ठ संख्या ..... पर प्रफार्मा में उपलब्ध है।

2. **स्वामित्व**

   **स्वामी ने निम्नलिखित प्रतियां उपलब्ध कराई हैं :**

   (i) विक्रय विलेख

   (ii) पट्टा विलेख

   (iii) हस्तांतरण विलेख

   (iv) पट्टादाता से अनापत्ति प्रमाणपत्र

   (v) कोई अन्य दस्तावेज – विवरण दिया जाए।

   इस तथ्य को प्रमाणित करने के लिए कि पृष्ठ ..... पर प्रस्तुत किए गए दस्तावेज सम्पत्ति के स्वामी(यों) के हैं, साक्ष्य हेतु स्वामी(यों) से शपथपत्र/यदि किसी भी स्तर पर उसका/उसकी/उनके दावे झूठे पाए जाते हैं, मैं उनके खिलाफ एफआईआर दर्ज कराऊंगा।

3. **लीज होल्ड प्लॉट :**

   इस मामले में मैंने पट्टा और आवश्यकता/आवश्यकता न होने की स्थिति में पट्टादाता की ओर से समय सीमा बढ़ाने की जांच कर ली है।

   यदि आवश्यक हुआ तो इनके पत्र सं. ..... दिनांक ..... जो ..... ..... तक वैध है और पृष्ठ सं. ..... पर रखा है, के द्वारा पट्टादाता से समय सीमा बढ़ाने के लिए अनुमति प्राप्त कर ली जाएगी।

4. उपविधि सं. 6.1 के अनुसार भवन में किसी भी स्थान पर नए निर्माण, पुनः निर्माण तथा परिवर्तन करने का फार्म–I आवेदन पृष्ठ सं. ..... पर दिया गया है।

5. प्रस्तावित भवन उपविधि सं. 6.2.6 के विनिर्देश का फार्म– II पृष्ठ ..... पर दिया गया है।

6. उपविधि सं. 6.2.7 के अनुसार वास्तुकार द्वारा पर्यवेक्षण का पर्यवेक्षण फार्म–I पृष्ठ सं. ..... ..... पर दिया गया है।

7. वास्तुकार द्वारा जारी प्रमाणपत्र पृष्ठ सं. ..... पर दिया गया है।

8. उपनियम सं. 6.2.8 के अनुसार लाइसेंस प्राप्त अभियंता/प्लम्बर द्वारा पर्यवेक्षण का पर्यवेक्षण फार्म–II पृष्ठ सं. ..... पर दिया गया है।

9. निर्माण की मजबूती संबंधी प्रमाण–पत्र पृष्ठ सं. ..... पर दिया गया है।

10. मलबा हटाने/बाधा दूर करने का प्रमाण–पत्र पृष्ठ सं. ..... पर दिया गया है।

11. वर्षा जल संग्रहण का प्रमाण–पत्र पृष्ठ सं. ..... पर दिया गया है।

**वास्तुकार के हस्ताक्षर** **प्राधिकृत प्राधिकारी के हस्ताक्षर**

12. एनबीओ की मांग के अनुसार डाटा तीन प्रतियों में पृष्ठ सं. ..... पर ..... .. को प्रस्तुत किया जाएगा।

13. श्रम कर की गणना हेतु निर्माण की अनुमानित लागत पृष्ठ सं. ..... दी गई है।

14. सं. ..... दिनांक ..... द्वारा जारी आवास–कर भुगतान की नवीनतम रसीद पृष्ठ सं. ..... पर दी गई है।

15. यदि प्लॉट का क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से अधिक है, इस तथ्य का प्रमाणपत्र कि अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने से पहले सौर जल संग्रहण प्रणाली उपलब्ध करा दिया जाएगा, प्रमाणपत्र पृष्ठ सं. ..... पर दिया गया है।

**''शपथ पत्र एवं वचनबंध''**

16. तहखाने के निर्माण के प्रस्ताव हेतु क्षतिपूर्ति बंध पत्र पृष्ठ सं. ..... पर दिया गया है।

17. गैर–सहभागिता/सहभागिता करार की घोषणा हेतु शपथ–पत्र पृष्ठ सं. ..... .... पर दिया गया है।

18. अतिरिक्त आवास इकाइयां निर्मित न करने का शपथ पत्र पृष्ठ सं. ..... पर दिया गया है।

19. एम.सी. मेहता बनाम यूओआई और अन्य के मामले में भारत में माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेश के अनुसार तृतीय तल हेतु वचनबंध पृष्ठ सं. ..... पर दिया गया है।

20. यदि सम्पत्ति पर एचयूएफ का स्वामित्व है, इस तथ्य का शपथ–पत्र कि उत्तराधिकारियों के बीच कोई न्यायालयी मामला लंबित नहीं है।

**''अनापत्ति प्रमाण–पत्र''**

21. दिल्ली अग्निशमन सेवा विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र/अपेक्षित /अपेक्षित नहीं है और यदि अपेक्षित है तो इसे पृष्ठ संख्या ..... पर दिए गए ..... ..... द्वारा जारी दिनांक ..... के पत्र सं. ..... के माध्यम से प्राप्त किया गया है।

22. दिल्ली नगर कला आयोग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र अपेक्षित/अपेक्षित नहीं है और यदि अपेक्षित है, यह ..... द्वारा जारी दिनांक ..... के पत्र सं. ..... पर उपलब्ध है।

23. सेवा विभाग (दिल्ली जल बोर्ड, विद्युत विभाग, एमडब्ल्यू ड्रेन आदि) से अनापत्ति प्रमाण–पत्र अपेक्षित/अपेक्षित नहीं है और यदि अपेक्षित है, तो ..... द्वारा जारी दिनांक ..... के पत्र सं. ..... द्वारा प्राप्त कर लिया गया है और पृष्ठ सं. ..... पर उपलब्ध है।

24. डीसीपी (लाइसेंस) से अनापत्ति प्रमाण–पत्र अपेक्षित/अपेक्षित नहीं है और यदि अपेक्षित है, यह ..... द्वाराजारी दिनांक ..... के पत्र सं. ..... .....द्वारा प्रापत कर लिया गया है और पृष्ठ सं. ..... पर उपलब्ध है।

25. मुख्य नियंत्रक नागपुर, विस्फोटक ..... विभाग नागपुर (खतरनाक भवन के मामले में) से अनापत्ति प्रमाण–पत्र अपेक्षित/अपेक्षित नहीं है और यदि अपेक्षित है, यह . ..... द्वारा जारी दिनांक ..... के पत्र सं. ..... ..... द्वारा प्राप्त कर लिया गया है और पृष्ठ सं. ..... पर उपलब्ध है।

26. एसएसआई से अनापत्ति प्रमाण–पत्र अपेक्षित/अपेक्षित नहीं है और यदि अपेक्षित है, यह ..... ..... जारी दिनांक ..... के पत्र सं. ..... द्वारा प्राप्त कर लिया गया है और पृष्ठ सं. ..... पर उपलब्ध है।

27. डीएमआरसी से अनापत्ति प्रमाण–पत्र अपेक्षित/अपेक्षित नहीं और यदि अपेक्षित है, यह ..... ..... द्वारा जारी दिनांक ..... के पत्र सं. ..... ..... द्वारा प्राप्त कर लिया गया है और पृष्ठ सं. ..... पर उपलब्ध है।

28. भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण–पत्र अपेक्षित/अपेक्षित नहीं और यदि अपेक्षित है, यह ..... जारी दिनांक ..... पत्र सं. ..... ..... द्वारा प्राप्त कर लिया गया है और पृष्ठ सं. ..... पर उपलब्ध है।

29. पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र अपेक्षित/अपेक्षित नहीं और यदि अपेक्षित है, यह . ..... द्वारा जारी दिनांक ..... के पत्र सं. ..... ..... के माध्यम से प्राप्त कर लिया गया है और पृष्ठ सं. ..... पर उपलब्ध है।

30. विरासत संरक्षण समिति से अनुमति अपेक्षित/अपेक्षित नहीं है और यदि अपेक्षित है तो, यह ..... द्वारा जारी दिनांक ..... के पत्र सं. ..... ..... द्वारा प्राप्त कर लिया गया है और पृष्ठ सं. ..... पर उपलब्ध है।

31. सी.आई.एफ. से अनापत्ति प्रमाण–पत्र अपेक्षित/अपेक्षित नहीं और यदि अपेक्षित है, यह ..... ..... द्वारा जारी दिनांक ..... के पत्र सं. ..... ..... द्वारा प्राप्त कर लिया गया है और पृष्ठ सं. ..... पर दिया गया है।

**''विद्यमान निर्माण–कार्य का विवरण''**

32. फाइल सं. ..... दिनांक ..... द्वारा संस्तुत नक्शे की पूर्व संस्तुत की प्रति पृष्ठ संख्या ..... पर दी गई है।

33. फाइल सं. ..... दिनांक ..... द्वारा जारी सी एण्ड डी फार्म की प्रति पृष्ठ सं. ..... पर दी गई है।

34. फाइल सं. ..... दिनांक ..... द्वारा जारी अधिभोग प्रमाण–पत्र की एक प्रति पृष्ठ सं. ..... पर दी गई है।

## ''विद्यमान भवन में अतिरिक्त निर्माण/परिवर्तन''

35. विद्यमान भवन के मामले में, यह प्रमाणित किया जाता है कि विद्यमान भवन, इन भवन के प्रावधानों दिल्ली मुख्य योजना, जोनल विनियमों के अनुरूप है और संस्वीकृत अवधि की वैधता के अधीन निर्मित है और अधिभोग प्रमाण–पत्र प्राप्त कर लिया गया है। कोई भी अतिरिक्त निर्माण कार्य नहीं किया गया है।

36. यदि, विद्यमान संरचना में संघटन/विनियमन की आवश्यकता है, तो प्रस्तावित निर्माण हेतु अनापत्ति प्रमाणपत्र सहित इसके लिए अपेक्षित अनापत्ति प्रमाणपत्र भी प्राप्त किया जाएगा। यथा लागू भवन निर्माण उपविधि, मुख्य योजना और अन्य जोन के विनियमों के प्रावधानों के अनुसार, संघटन शुल्क की गणना की गई है तथा परिकलन शीट पृष्ठ ..... /पत्राचार पर प्रस्तुत की गई है।

37. **स्थल पर संस्वीकृति के बिना कोई संरचना विद्यमान नहीं है।**

**वास्तुकार के हस्ताक्षर** **प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर**

## ''नक्शे की विनिर्दिष्टियां''

38. स्थल पर विद्यमान प्लॉट के विस्तार और क्षेत्रफल स्वामित्व दस्तावेज(जों) के अनुसार है।

हां/नहीं

39. **कवरेज का विवरण**

प्लॉट क्षेत्र : ..... वर्ग मीटर

अनुमेय एफ.ए.आर. ..... दि.मु.यो. के अनुसार

| क्र. सं. | तल | वर्ग मीटर में कवरेज विवरण | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | अनुमेय प्रतिशत | अनुमेय कवर्ड क्षेत्रफल | विद्यमान कवर्ड क्षेत्रफल | प्रस्तावित कवर्ड क्षेत्रफल | कुल कवर्ड क्षेत्रफल |
| 1. | बेसमेंट | | | | | |
| 2. | स्टिल्ट | | | | | |
| 3. | भूतल | | | | | |
| 4. | प्रथम | | | | | |
| 5. | ..... | | | | | |
| 6. | ..... | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त प्रावधान दि.मु.यो. के निबंधन एवं शर्तों तथा प्रावधानों के अनुसार हैं।

40. अनुमेय भूतल कवरेज = %

41. प्रस्तावित भूतल कवरेज = %

(भूतल/प्लॉट क्षेत्र में क्षेत्रफल x 100)

42. अनुमेय एफ.ए.आर. = .....

43. प्रस्तावित एफ.ए.आर.

(जी.एफ.+एफ.एफ.+एस.एफ.+टी.एफ.+....+एम.ई.जेड.जेड.) x 100 = .....

.....

प्लॉट का क्षेत्रफल

44. **भवन की ऊंचाई** अधिकतम अनुमेय = .....मीटर

भवन की प्रस्तावित ऊंचाई

| **क्र. सं.** | **तल** | **अनुमेय ऊंचाई** | | **प्रस्तावित ऊंचाई** |
|---|---|---|---|---|
| 1. | बेसमेंट | (क) भूतल स्तर से ऊपर | 0.9 मीटर से 1.2 मीटर | |
| 2. | | (ख) भूतल स्तर से नीचे | न्यूनतम 1.2 मीटर (क) + (ख) = न्यूनतम 2.4 मीटर के अधीन | |
| 3. | प्लिन्थ | न्यूनतम 0.45 मीटर | | |
| 4. | स्टिल्ट | अधिकतम 2.4 मीटर | | |
| 5. | भूतल | न्यूनतम 2.75 मीटर<br>अधिकतम 4.00 मीटर | | |
| 6. | और आगे के तलों के लिए | न्यूनतम 2.75 मीटर<br>अधिकतम 4.00 मीटर | | |

कुल ऊंचाई = ..... मीटर जो अनुमेय से कम है।

**वास्तुकार के हस्ताक्षर** **प्राधिकृत प्राधिकारी के हस्ताक्षर**

**45. सैट बैक :**

| **साइड** | **दि.मु.यो. के अनुसार मीटर में न्यूनतम सेटबैक** | **प्रस्तावित/विद्यमान सेटबैक** | **टिप्पणी** |
|---|---|---|---|
| सामने | | | |
| साइड 1 | | | |
| साइड 2 | | | |
| पिछला भाग | | | |

प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त प्रावधान दि.मु.यो. के निबंधन एवं शर्तों तथा प्रावधानों के अनुसार हैं।

46. भवन की ड्राइंग तैयार करने में मैंने इन उपविधियों, दिल्ली मुख्य योजना, जोन के विनियम तथा अन्य मौजूदा कानूनों के अन्य प्रावधानों का अनुपालन किया है। जो पृष्ठ ..... से ..... पर रखी गई है।

47. **ई.सी.एस. :**

कुल कवरेज के लिए ..... ई.सी.एस. अपेक्षित हैं जिसे निम्नानुसार समायोजित किया गया है :

क. खुले में ..... ईसीएस।

ख. स्टिल्ट में ..... ईसीएस।

ग. बेसमेंट में ..... ईसीएस।

घ. गैरेज ब्लॉक में ..... ईसीएस।

ङ समायोजित ईसीएस की कुल संख्या आवश्यकता के बराबर अथवा उससे अधिक है।

48. **भूमि उपयोग :**

भूमि के अनुमेय उपयोग ..... है तथा भवन का प्रस्तावित उपयोग ..... ..... है जो कि दिल्ली मुख्य योजना, जोन के विनियम तथा अन्य विद्यमान कानूनों के अनुरूप है।

49. **स्थल पर बिना अनुमोदन के कोई संरचना विद्यमान नहीं है।**

50. यह प्रमाणित किया जाता है कि प्लॉट कॉलोनी के अनुमोदित ले–आउट प्लॉन का भाग है।

51. उपर्युक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए मैं ..... (वास्तुकार) पूर्ण रूप से संतुष्ट हूं तथा निम्नलिखित शर्त के अधीन :

(i) भवन कर का भुगतान

(ii) ढेर लगाना (स्टैकिंग) प्रभार, यदि अपेक्षित हो, का भुगतान

(iii) संघटन शुल्क का भुगतान (यदि अपेक्षित हो)।

(iv) उपकर प्रभारों का भुगतान

(v) अन्य कोई प्रभार

..... जोन के ..... अधीक्षण अभियंता (भवन) मुख्या/अधि.अभि. (भवन) के समक्ष उपर्युक्त उल्लिखित सम्पत्ति के भवन नक्शे की संस्वीकृति के लिए अपना प्रस्ताव प्रस्तुत कर रहा हूं।

**वास्तुकार के हस्ताक्षर**

**नाम और पता**

**प्राधिकृत प्राधिकारी के हस्ताक्षर**
**(कार्यालय की मोहर सहित)**
**नाम और पता**

## शपथपत्र

## 10/– रुपये के नॉन–ज्यूडिशियल स्टैम्प पेपर पर वास्तुकार का शपथपत्र जिसे नौटरी पब्लिक/मैट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट द्वारा साक्ष्यांकित कराना है।

## शपथपत्र और वचनबंध

मैं ....., पेशा वास्तुकार, ..... में कार्यालय, प्राधिकृत प्राधिकारी द्वारा निदेशित/नियुक्त एतद्द्वारा सत्यनिष्ठापूर्वक निम्नलिखित पुष्टि और घोषणा करता हूं :

1. कि मैं ..... पेशे से वास्तुकार और ..... ..... में कार्यरत हूं अथवा पंजीकरण सं. ..... के अन्तर्गत वास्तुकार परिषद् से वास्तुकार (पंजीकृत) हूं।
2. कि मैं ..... में स्थित ..... ब्लॉक सं. ..... प्लॉट सं..... .... के संबंध में भवन नक्शों को बनाने तथा निर्माण कार्य पूरा होने तक निर्माण के पर्यवेक्षण हेतु एक वास्तुकार के रूप में नियुक्त किया गया हूं।
3. कि मैंने उपर्युक्त प्लॉट के संबंध में अपने नक्शे तैयार किए हैं।
4. कि मैंने कॉलोनी के ले–आउट नक्शों को समझ लिया है तथा प्लॉट तथा कॉलोनी के संबंध में अनुदेशों, नीतियों संबंधी निर्णयों तथा अन्य उचित दस्तावेज़ों का अध्ययन कर लिया है।
5. कि मैंने स्थल की स्वयं जांच की है, जो प्लॉट के स्थिति, आकार, रूप तथा क्षेत्रफल के संबंध में अनुमोदित ले–आउट प्लान का भाग है तथा प्रस्तावित भूमि उपयोग भी अनुमोदित ले–आउट प्लान के अनुरूप है और स्थल तथा प्लॉट का स्थल में सीमांकन किया गया है और स्थल में उपलब्ध प्लॉट का आकार, रूप तथा क्षेत्रफल अनुमोदित ले–आउट प्लान से मेल खाता है।
6. कि स्वामित्व दस्तावेज आवेदक के पक्ष में पंजीकृत बिक्री विलेख/पट्टा विलेख के रूप में है और मैंने पूरी तरह से जांच कर ली है तथा आवेदक के पक्ष में स्वामित्व उचित हैं।
7. कि प्लॉट में कोई निर्माण नहीं हुआ है तथा भवन नक्शों की संस्वीकृति से पहले कोई निर्माण कार्य आरम्भ नहीं किया जाएगा।
8. कि नगर निगम भूमि/सड़क/अन्य सम्पत्ति पर कोई अतिक्रमण नहीं है और ले–आउट प्लान में दिखाई गई सड़क की चौड़ाई स्थल पर उपलब्ध है।
9. कि प्रस्ताव पट्टा विलेख के निबंधन एवं शर्तों के अनुरूप हैं, जो अभी भी लागू हैं तथा पट्टा विलेख के अनुसार निर्माण की अवधि एवं पट्टाकर्ता द्वारा बढ़ाया गया समय ..... ..... तक वैध है।
10. कि प्रस्ताव इन भवन निर्माण उपविधि, नियमों, विनियमों और विभाग की पद्धति के अनुसार सही रूप में तैयार किया गया है तथा इन भवन निर्माण उपविधि के प्रावधानों का नक्शों के निर्माण के समय गलत व्याख्या अथवा अनुमान नहीं लगाया है।
    संस्वीकृत भवन नक्शों के अनुसार निर्माण उचित रूप से किया जाएगा तथा यदि कोई अन्तर पाया गया तो मैं तत्काल दिल्ली नगर निगम को सूचित करूंगा।
11. कि किसी स्तर पर जो कुछ हो, परियोजना में अन्य वास्तुकार की नियुक्ति के मामले में, मैं 48 घण्टों के अन्दर दिल्ली नगर निगम को सूचित करूंगा।
12. कि यथा प्रस्तावित अनिवार्य सैटबैक्स को दिल्ली मुख्य योजना/ले–आउट प्लान के प्रावधान के अनुसार रखा जाएगा।

13. कि प्रस्तावों के प्रस्तुतीकरण से पूर्व, आवश्यक जानकारी/स्पष्टीकरण नगर योजना कार्यालय तथा अधीक्षण अभियंता (योजना) कार्यालय 8वां तल, सिविक सेंटर, मिन्टो रोड, नई दिल्ली–110002 से प्राप्त किया गया है। प्लॉट/स्थल पर कोई योजना अथवा सड़कों की चौड़ाई आदि पर कोई विवाद/प्रभाव नहीं है। नामित उपयोग के लिए भवन क्रियाकलापों अर्थात् ..... दिल्ली मुख्य योजना के अनुसार अनुमत्त है।
14. कि इस प्लॉट के विरूद्ध कोई विकास/अतिरिक्त विकास/कमी प्रभार बकाया नहीं है (यदि कोई विकास/अतिरिक्त विकास/कमी प्रभार बकाया हैं, तो अलग से एक पैरा में विवरण दिया जाए।)
15. कि भवन नक्शों को बनाने एवं जमा करते समय कुछ भी छिपाया नहीं गया है, कोई गलत व्याख्या नहीं की गई है।
16. कि उपर्युक्त में यदि कोई प्रतिकूल पाया गया अथवा किसी भी स्तर पर स्थापित किया गया, तो दिल्ली नगर निगम को स्वतंत्रता होगी कि वह उचित कार्रवाई करे जिसमें भवन नक्शों की संस्वीकृति का प्रतिसंहरण तथा योजना के अंतर्गत दिल्ली नगर निगम के साथ भवन नक्शों के जमा करने से मुझे रोकना शामिल है तथा उचित कार्रवाई हेतु वास्तुकार परिषद् के पास शिकायत भी दायर की जा सकती है।
17. कि कार्यालय आदेश सं. डी/04/एसई(बी) एच क्यू/12 दिनांक 18–4–2012 में दिए गए अनुदेश/दिशानिर्देशों को ध्यानपूर्वक पढ़ लिया गया है, जो मुझ पर लागू हैं तथा तद्नुसार प्रस्ताव तैयार किए गए हैं।

**अभिसाक्षी**

**सत्यापन :**

मैं, उपर्युक्त नामित अभिसाक्षी, एतद्द्वारा दिल्ली/नई दिल्ली में ..... दिन को ..... .....2012 ..... को सत्यापित करता हूं कि उपर्युक्त शपथ पत्र में दिए गए तथ्य मेरी जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य एवं सही हैं और इनमें कुछ भी छिपाया नहीं गया है।

**शपथपत्र**

**10/– रुपये के नॉन–ज्यूडिशियल स्टैम्प पेपर पर आवेदक/प्राधिकृत प्राधिकारी का शपथपत्र जो नौटरी पब्लिक/मैट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट द्वारा साक्ष्यांकित किया जाए।**

**शपथपत्र और वचनबंध**

मैं/हम (प्राधिकारी हस्ताक्षरी) ....., कार्यालय पता ..... .....एतद्द्वारा सत्यनिष्ठापूर्वक निम्नलिखित पुष्टि और घोषणा करता/करते हैं :

1. कि मैं/हम ..... में स्थित ..... ..... ब्लॉक के प्लॉट सं. ..... का/के एकमात्र स्वामी/पट्टाकर्ता हूं/हैं ओर उसके संबंध में कोई अन्य स्वामी/पट्टाकर्ता नहीं है।
2. कि मैंने/हमने श्री ..... पंजीकरण सं. ..... .....को भवन नक्शों को तैयार करने के लिए और उपर्युक्त प्लॉट का निर्माण कार्य पूरा होने तक निर्माण के पर्यवेक्षक के लिए नियुक्त/निदेशित किया है।
3. कि यदि मैं/हम निर्माण के वास्तविक रूप से समाप्त होने से पूर्व किसी भी स्तर पर उपर्युक्त नामित वास्तुकार की सेवाओं को समाप्त करते हैं, तो मैं/हम 48 घण्टों के अन्दर दिल्ली नगर निगम को सूचित करूंगा/करेंगे।
4. कि प्रस्ताव के अंतर्गत प्लॉट की अवस्थिति, आकार, रूप और प्लॉट का क्षेत्रफल अनुमोदित ले आउट नक्शे का भाग है तथा प्लॉट का क्षेत्रफल और प्रस्तावित भूमि उपयोग अनुमोदित

ले आउट नक्शे के अनुरूप है। प्लॉट का स्थल पर सीमांकन किया गया है तथा स्थल पर उपलब्ध प्लॉट का आकार, रूप और क्षेत्रफल अनुमोदित ले–आउट नक्शे से मेल खाता है।

5. कि स्वामित्व दस्तावेज बिक्री विलेख/पट्टा विलेख के रूप में है तथा कानूनी दृष्टि से कोई विवाद/विसंगति नहीं है तथा प्लॉट सभी बाधाओं से मुक्त हैं।

6. कि प्लॉट में कोई निर्माण नहीं हुआ तथा भवन नक्शों की संस्वीकृति से पूर्व कोई निर्माण प्रारम्भ नहीं किया जाएगा।

7. कि निगम भूमि/सड़क/अन्य सम्पत्ति पर कोई अतिक्रमण नहीं है तथा ले–आउट नक्शे पर दर्शाई सड़क की चौड़ाई स्थल पर उपलब्ध है।

8. कि प्रस्ताव पट्टा विलेख के निबंधन एवं शर्तों के अनुरूप हैं तथा अभी सक्रिय है तथा पट्टा विलेख के अनुसार निर्माण की अवधि एवं पट्टाकर्ता द्वारा बढ़ाया गया समय ..... .....तक वैध है।

9. कि प्रस्ताव इन भवन निर्माण उपविधि, नियमों, विनियमों तथा विभाग की पद्धति के अनुसार सही अर्थ में तैयार किये गये हैं तथा इन भवन निर्माण उपविधियों के प्रावधानों की नक्शों को तैयार करते समय कोई गलत व्याख्या अथवा निष्कर्ष नहीं निकाले गए है।
निर्माण संस्वीकृत भवन नक्शों के अनुसार सही अर्थ में किया जाएगा तथा यदि कोई अन्तर पाया जाता है तो मैं/हम 48 घण्टों के अन्दर दिल्ली नगर निगम को सूचित करूंगा/करेंगे।

10. अनिवार्य सैटबैक्स प्रस्तावित किए गए हैं तथा ले आउट नक्शों/दिमुयो में चिन्हित सैटबैक्स के अनुसार व्यवस्थित किए जाएंगे।

11. कि प्रस्तावों के प्रस्तुत करने से पूर्व, आवश्यक सूचना/स्पष्टीकरण नगर योजना कार्यालय तथा अधीक्षण अभियंता (योजना) जो 8वां तल, सिविक सेंटर, मिन्टो रोड, नई दिल्ली–110002 पर स्थित है, से प्राप्त की गई हैं। प्लॉट सुरक्षित है तथा यह किसी योजना अर्थात् सड़क की चौड़ाई से प्रभावित नहीं है। भवन गतिविधियां अनुमोदित ले आउट नक्शों के अनुसार हैं।

12. कि इस प्लॉट के विरूद्ध कोई विकास/अतिरिक्त विकास/घाटा प्रभार देय नहीं है (यदि कोई विकास/अतिरिक्त विकास/घाटा प्रभार देय हैं, तो इसका विवरण अलग से पैरा में दिया जाए।)

13. कि निर्माण के समय या उसके बाद कोई गैर–संघटनीय अन्तर नहीं किया जाएगा।

14. कि कुछ भी छिपाया नहीं गया है तथा भवन नक्शों को तैयार करते समय तथा प्रस्तुत करते समय कोई मिथ्या निरूपण नहीं किया गया है।

15. कि किसी भी स्तर पर उपर्युक्त के विपरीत कुछ पाया गया अथवा स्थापित किया गया, तो दिल्ली नगर निगम को पूरी स्वतंत्रता है कि वह कोई भी उचित कार्रवाई कर सकती है जिसमें भवन नक्शों का प्रतिसंहरण तथा परिसर को तोड़ना/सीलिंग शामिल है।

16. कि कार्यालय आदेश सं. डी/04/एसई(बी) एचक्यू/12 दिनांक 18–04–2012 में दिए गए अनुदेशों/दिशानिर्देशों को ध्यानपूर्वक पढ़ लिया गया है, जो मेरे/हमारे द्वारा स्वीकार्य हैं तथा तद्नुसार प्रस्ताव तैयार किए गए हैं।

17. कि भवन के संपूर्ण होने पर, भवन को दिल्ली नगर निगम से अधिभोग प्रमाण–पत्र (ऑक्यूपन्सी सर्टिफिकेट) प्राप्त किए बिना प्रयोग नहीं किया जाएगा तथा जिस उपयोग के लिए संस्वीकृति दी गई है उसी के लिए भवन का उपयोग किया जाएगा।

18. कि मैं/हम सत्यनिष्ठा से वचन देता हूं/देते हैं कि मैं/हम संस्वीकृति भवन नक्शों तथा इन भवन निर्माण उपविधियों के अनुसार निर्माण करूंगा/करेंगे। यदि कोई अन्तर किया गया, तो किसी अन्य कार्रवाई के अलावा, कुल निर्माण को अनधिकृत मान लिया जाएगा

तथा दिल्ली नगर निगम को इसके निर्माण का पूरा या कछ अंश मिटाने/सील करने की पूरी स्वतंत्रता है तथा मैं/हम दिल्ली नगर निगम अथवा उसके किसी कार्यालय से किसी प्रतिपूर्ति, क्षतिपूर्ति अथवा हानि का दावा नहीं करूंगा/करेंगे। दिल्ली नगर निगम अधिनियम, 1957 (समय–समय पर यथा संशोधित) तथा इन भवन निर्माण उपविधियों के प्रावधानों के अन्तर्गत दिल्ली नगर निगम द्वारा की गई अन्य कार्रवाई के अलावा है।

**अभिसाक्षी**

**सत्यापन :**

मैं/हम, उपर्युक्त नामित अभिसाक्षी, एतद्द्वारा दिल्ली/नई दिल्ली में ..... 20 की ..... दिन को यह सत्यापित करता हूं/करते हैं कि उपर्युक्त शपथ पत्र में दिए गए तथ्य सही है और मेरे/हमारी जानकारी ओर विश्वास के अनुसार सही हैं तथा इसमें कुछ भी असत्य नहीं है अथवा इसमें कछ भी छिपाया नहीं गया है।

**अभिसाक्षी**

# अनुलग्नक – XIII

(खंड 3.1.2 देखें)

**दहन के खतरे के अनुसार गोदाम के लिए सामग्री के संग्रहण की श्रेणी**

**(क) अज्वलनशील सामग्री :**

सामान (जो अदहनीय अज्वलशील, अक्षयकारी, अविषाक्त, अविषकारी, अविस्फोटक है) जैसे सीमेन्ट, ईंट, मोर्टार, यंत्र–उपकरण, धातु की छड़ें/धातु की वस्तुएं (उन्हें छोड़कर जिसका गलनांक $1000^{O}$ से. से कम हो)।

**(ख) निम्नलिखित 4 उपश्रेणियों में ज्वलनशील सामग्री**

| श्रेणी | सामग्री विनिर्देशन | ढ़ेर की ऊंचाई (मीटर में) | |
|---|---|---|---|
| | | मध्य | उच्च |
| श्रेणी I | सामान जैसे कार्पेट, प्राकृतिक/कृत्रिम धागा तथा फैब्रिक यांत्रिक और विद्युतीय वस्तुएं (मुख्यतः धातु भाग), कांच के बर्तन तथा चीनी के बर्तन, फाइबर बोर्ड, पंसारी का सामान, धातु वस्तुएं, मध्यम एवं उच्च श्रेणी के अन्तर्गत सूचित सामानों के अलावा कागज, चूरा किया हुआ और डिब्बा बंद भोजन, प्लास्टिक/कांच की बोतलें जिसमें अदहनीय द्रव आदि हो। | 4 | 6.5 |
| श्रेणी II | वस्तुएं जैसे बैटरी, कपास की गांठ/कृत्रिम फाइबर, पुस्तकें, कॉर्क की गांठ, अनुपयुक्त कागज का ढ़ेर, एलकोहल (कैन/बोतल में) का डिब्बा, डिब्बा बंद रोगन जो विलायक वाष्प से सुखाए गए हैं, चिपबोर्ड, कार्ड बोर्ड के रोल (क्षैतिज भंडारित), अनाज/धान्य/ खाद्य पदार्थ/आटा/बोरिया में के आटा, सैलूलोज/सैलूलोज गुदा, निम्न श्रेणी में बताई गई वस्तुओं को छोड़कर, विद्युतीय वस्तुएं, अज्वलनशील डिब्बों में ज्वलनशील तरल, चमड़े का सामान, पैलेटाइज्ड शराब स्टॉक, प्लास्टिक (बिना झाग वाला, सैलेलोज नाइट्रेट के अलावा), रोल्ड गुदा तथा कागज एवं एस्फाल्टेड कागज (क्षैतिज भंडारित), वीनियर पत्रक, लकड़ी का पैटर्न, प्लास्टिक सीट वाले धातु/लकड़ी के फर्नीचर आदि। | 3 | 5.5 |
| श्रेणी III | वस्तुएं जैसे बिटुमैन/मोमीय कागज, मोमबत्तियां कार्बन ब्लैक, कार्ड बोर्ड रोल्स (ऊर्ध्वाधर भंडारित), चारकोल, कोयला > सेलूलोज नाइट्रेट, फोम्ड प्लास्टिक तथा फोम रबड़ उत्पाद, अज्वलनशील डिब्बों में ज्वलनशील तरल, लिनोनियम उत्पाद, माचिस, मध्यम श्रेणी में बताए गए के अलावा प्लास्टिक, रोल्ड गुदा तथा कागज एवं एसफोल्टेड कागज (ऊर्ध्वाधर भंडारित), टायर व ट्यूब सहित रबड़ के सामान, सॉन टिम्बर, संवातित लकड़ी के ढ़ेर, चिकना और एस्फाल्ट लगा कागज तथा गत्ते के डिब्बों में डिब्बें, लकड़ी, ऊन, लकड़ी के पैलेट तथा फ्लैट्स (अप्रयुक्त), लिपटी खराब सामग्रियां अथवा फोम्ड प्लास्टिक के निर्मित | 2 | 4.5 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | डिब्बे आदि। | | |
| श्रेणी IV | फोम्ड प्लास्टिक और रबड़ के ऑफकट तथा यादृच्छिक फोम्ड प्लास्टिक या फोम्ड रबड़ के शीट्स के रोल्स, फोम के गद्दे, विस्तृत पॉलिस्ट्रीन पैकेजिंग, फोम के गद्देदार फर्नीचर आदि। | 1.25 | 3.5 |

**व्याख्याएं :**

| | |
|---|---|
| # छत में लगी छिड़काव प्रणाली का विक्षेपक नीचे भंडारित वस्तुओं से 1.5 मीटर से अधिक दूरी पर होना चाहिए। हालांकि पटसन भंडारण के मामले में, कोई भी पटसन स्टॉक छिड़काव प्रणाली के सिरे के विक्षेपकों के 2 मीटर के अंदर नहीं होना चाहिए।<br># रैक अथवा शेल्फ में भंडारण के मामले में, यदि भंडार की ऊंचाई निर्धारित से अधिक है, छत की छिड़काव प्रणाली तथा संपूर्ण डिजाइन घनत्व के अतिरिक्त प्रत्येक शेल्फ/रैक के लिए मध्यवर्ती छिड़काव प्रणाली प्रदान की जानी चाहिए तथा आईएसः15105 की तालिका 5 के अनुसार ए.एम.ए.ओ. बरकरार रखा जाना चाहिए।<br># भंडारण स्टैकों के बीच गलियारे की चौड़ाई 2.5 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए तथा प्रत्येक भंडारण स्टैक का अधिकतम क्षेत्र 150 मी$^2$ से अधिक नहीं होना चाहिए। यदि यह मापदण्ड बढ़ाए जाते हैं, लागू डिजाइन घनत्व 2.5 ली./मि./मी.$^2$ द्वारा भरा होना चाहिए।<br># भवनों में मिश्रित भंडारण (मध्यम एवं उच्च खतरा भंडारण दोनों के मामले में मापदण्ड अति खतरनाक अधिभोग द्वारा संचालित होगी। | उपयुक्त श्रेणी के लिए उपर्युक्त वर्णित से कम ऊंचाई पर भंडारित वस्तुएं अथवा छत की छिपी हुई ऊंचाई से कम ऊंची अथवा फ्लैट की छत से 1 मीटर के अंदर, जो भी कम हो, मध्यम खतरनाक भंडारण के रूप में माना जाएगा। यदि उपर्युकत स्थितियां पूरी नहीं होती, जोखिम उच्च खतरनाक भंडारण के रूप में माना जाना चाहिए। |

**टिप्पणियां :**

1. किसी भी नए उपयोग जिससे कि अधिभोग की अन्य श्रेणियों की तुलना में अधिभोगियों की संख्या में वृद्धि होती है तो इस वृद्धि से इस नए उपयोग वाले भवन के वर्गीकरण में परिवर्तन होगा (उदाहरणार्थ गोदाम का कार्यालय के रूप में उपयोग)।
2. भण्डारगारों में ऐसी कोई वस्तु नहीं रखी जाएगी जो अत्यधिक दहनशील अथवा विस्फोटक हो अथवा वो वस्तु, या उत्पाद जो तेजी से फैले और अथवा जिनसे भण्डारण, रखरखाव के समय विषैला धुआं उत्पन्न होता हो अथवा विस्फोट हो और जो अत्यधिक क्षरणीय, जहरीले अथवा हानिकारक क्षारीय, अम्लीय अथवा अन्य तरल पदार्थ अथवा रसायन जिनसे लपटें, धुआं और विस्फोटक, विषैले जो दाह उत्पादक अथवा क्षरणीय गैसे उत्पन्न करते हों और/अथवा ऐसी कोई सामग्री जिसके भण्डारण अथवा रखरखाव से रेत का विस्फोटक मिश्रण उत्पन्न हो जो सूक्ष्म कणों में विभाजित हो जिनसे आग लगे, नहीं रखी जाएंगी क्योंकि ऐसे भवन खतरनाक भवनों की श्रेणी में आते हैं।

## अनुलग्नक – XIV

## एकल खिड़की योजना संस्वीकृति तथा कार्य समापन के लिए उच्च अधिकार प्राप्त समिति का गठन

**सं. के – 12016/03/2014–डीडी–1**

**भारत सरकार**

**शहरी विकास मंत्रालय**

**निर्माण भवन, नई दिल्ली**

**दिनांक 12 मार्च, 2015**

### कार्यालय ज्ञापन

**विषय – दिल्ली में व्यावसायिक/औद्योगिक उपयोग के लिए 5,000 वर्ग मीटर अथवा अधिक क्षेत्रफल वाली भूमि तथा रिहायशी उपयोग के लिए 10,000 वर्ग मीटर अथवा अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के भवन नक्शों के तेजी से अनुमोदन के लिए उच्च अधिकार प्राप्त समीक्षा एवं निगरानी समिति का गठन।**

यह सरकार की जानकारी में आया है कि दिल्ली में भवन नक्शे के अनुमोदन में संबंधित शहरी स्थानीय निकायों (यूएलपी) द्वारा नक्शों के अनुमोदन के अतिरिक्त विभिन्न प्राधिकरणों से अनापत्ति प्रमाणपत्र (एनओसी)/मंजूरी प्राप्त करने में काफी समय लगता है। ऐसे विलंबों के कारण भारत की रैंक वर्ल्ड बैंक की ईज़ ऑफ डूइंग बिजनेस रिपोर्ट में बढ़ने की बजाय कम हुई है।

2. दिल्ली में व्यापार सहायक वातावरण को बढ़ाने के लिए, इस तरह के विलंब को दूर करना आवश्यक है। यह महसूस किया गया है कि यह मामला एक समिति गठित करके सुलझाया जा सकता है जो व्यावसायिक/औद्योगिक उपयोग के लिए 5,000 वर्ग मीटर अथवा अधिक क्षेत्रफल भूमि तथा आवासीय उपयोग के लिए 10,000 वर्ग मीटर अथवा अधिक क्षेत्रफल भूमि वाले भवन नक्शों की समीक्षा और निगरानी करेगा ऐसे नक्शों का आवेदन की तिथि से 30 दिनों के अन्दर समयबद्ध तरीके से संवीक्षा ओर अनुमोदन किया जा सके।

3. उपर्युक्त को ध्यान में रखते हुए, एतद्द्वारा एक उच्च अधिकार प्राप्त समीक्षा तथा निगरानी समिति गठन की जाती है। समिति का गठन इस प्रकार होगा :

(i) उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा. अध्यक्ष
(ii) अध्यक्ष, नई दिल्ली नगर पालिका परिषद्
(iii) आयुक्त, दक्षिणी दिल्ली नगर निगम
(iv) आयुक्त, उत्तरी दिल्ली नगर निगम
(v) आयुक्त, पूर्वी दिल्ली नगर निगम
(vi) पर्यावरण एवं वन मंत्रालय के प्रतिनिधि
(vii) रक्षा मंत्रालय के प्रतिनिधि
(viii) भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण के प्रतिनिधि
(ix) भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के प्रतिनिधि
(x) केन्द्रीय प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड के प्रतिनिधि
(xi) राष्ट्रीय स्मारक प्राधिकरण के प्रतिनिधि
(xii) दिल्ली अग्निशमन सेवा के प्रतिनिधि
(xiii) दिल्ली प्रदूषण नियंत्रण समिति के प्रतिनिधि
(xiv) सचिव, दिल्ली नगर कला आयोग
(xv) सदस्य सचिव, विरासत संरक्षण समिति

(xvi) आयुक्त (योजना), दि.वि.प्रा. – सदस्य सचिव

4. समिति के अध्यक्ष किसी अन्य व्यक्ति को शामिल करने के लिए प्राधिकृत हैं, जिन्हें वे उपयुक्त समझें।

5. सभी स्थानीय निकायों/भवन नक्शा अनुमोदित करने वाले प्राधिकरण समिति के क्षेत्राधिकार में आने वाले मामलों का संक्षिप्त सार निर्धारित प्रोफार्मा में (जो सदस्य सचिव द्वारा अधिसूचित किया जाएगा) पर शीघ्रातिशीघ्र सदस्य सचिव को भेजेंगे। जैसे ही वे प्रस्तुत किए जाते है। त्यों ही अनापत्ति प्रमाणपत्र/मंजूरी के मामले संबंधित निकायों/प्राधिकराणें को भेजे जाते हैं।

6. समिति के लिए संदर्भ की शर्तें निम्नलिखित हैं :–

(क) हर महीने में कम से कम एक बार समिति की बैठक होगी।

(ख) समिति व्यावसायिक/औद्योगिक उपयोग के लिए 5,000 वर्ग मीटर अथवा अधिक क्षेत्रफल भूमि वाले तथा रिहायशी उपयोग के लिए 10,000 वर्ग मीटर और अधिक क्षेत्रफल भूमि वाले भवन नक्शों के अनुमोदन के लिए सभी मामलों की समीक्षा करेगी।

(ग) समिति अन्तर्विभागीय मामले को सुलझाएगी ताकि यह सुनिश्चित कर सके कि आवेदन की तिथि के 30 दिनों के अन्दर विभिन्न विभागों/प्राधिकरणों से अनापत्ति प्रमाणपत्र/मंजूरी दे दी गई हो।

(घ) समिति आवेदक को उसकी बैठक में बुला सकती है यदि वह समझे कि ऐसा करने से स्पष्टता आएगी तथा आवेदन से संबंधित शेष लम्बित मामलों को सुलझाने में सहायता मिलेगी।

7. समिति के सदस्य, सचिव, दि.वि.प्रा. की वेबसाइट पर इस समिति के बारे में अपने ई–मेल तथा सम्पर्क नं. के साथ विवरण अधिसूचित करेगा (जिसे यूएलवी की वेबसाइट पर भी अपलोड किया जाना है ताकि कोई आवेदक, यदि उसे कोई शिकायत हो तो, वह सदस्य सचिव को सीधे लिख सकते हैं ताकि मामले को समीक्षा हेतु समिति की बैठक में लाया जा सके।

8. यह आदेश तत्काल प्रभाव से लागू होंगे।

(सुनील कुमार)
भारत सरकार के अवर सचिव
दूरभाष : 23061681

(1) उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा.

(2) अध्यक्ष, नई दिल्ली नगर पालिका परिषद्

(3) आयुक्त, दक्षिणी दिल्ली नगर निगम

(4) आयुक्त, उत्तरी दिल्ली नगर निगम

(5) आयुक्त, पूर्वी दिल्ली नगर निगम

(6) पर्यावरण एवं वन मंत्रालय

(7) रक्षा मंत्रालय

(8) भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण

(9) भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण

(10) केन्द्रीय प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड

(11) राष्ट्रीय स्मारक प्राधिकरण

(12) दिल्ली अग्निशमन सेवा

(13) दिल्ली प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड

(14) सचिव, दिल्ली नगर कला आयोग

(15) सदस्य सचिव, विरासत संरक्षण समिति

(16) आयुक्त (योजना), दि.वि.प्रा.

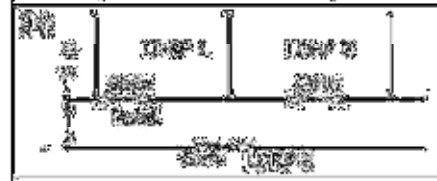
प्रतिलिपि सूचना के लिए प्रेषित।

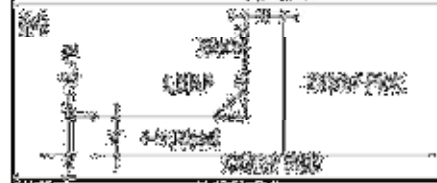
1. शहरी विकास मंत्री/राज्य मंत्री (शहरी विकास) के निजी सचिव
2. सचिव (शहरी विकास) के पी.एस.ओ.
3. अपर सचिव (शहरी विकास) के पी.पी.एस.

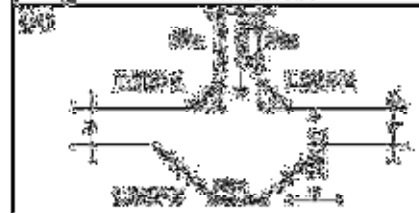
# ANNEXURE-XV

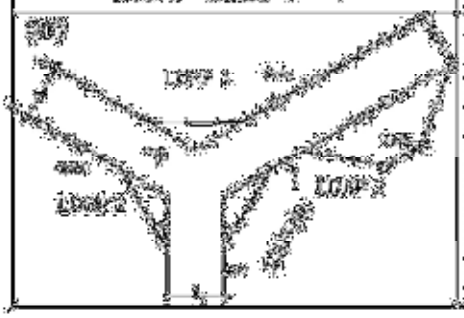
OTHER ILLUSTRATIONS

[The following illustrations are not exhaustive and shall be adopted for different width of access roads (3 mtrs. minimum) as per site condition and entrance gates of varied.



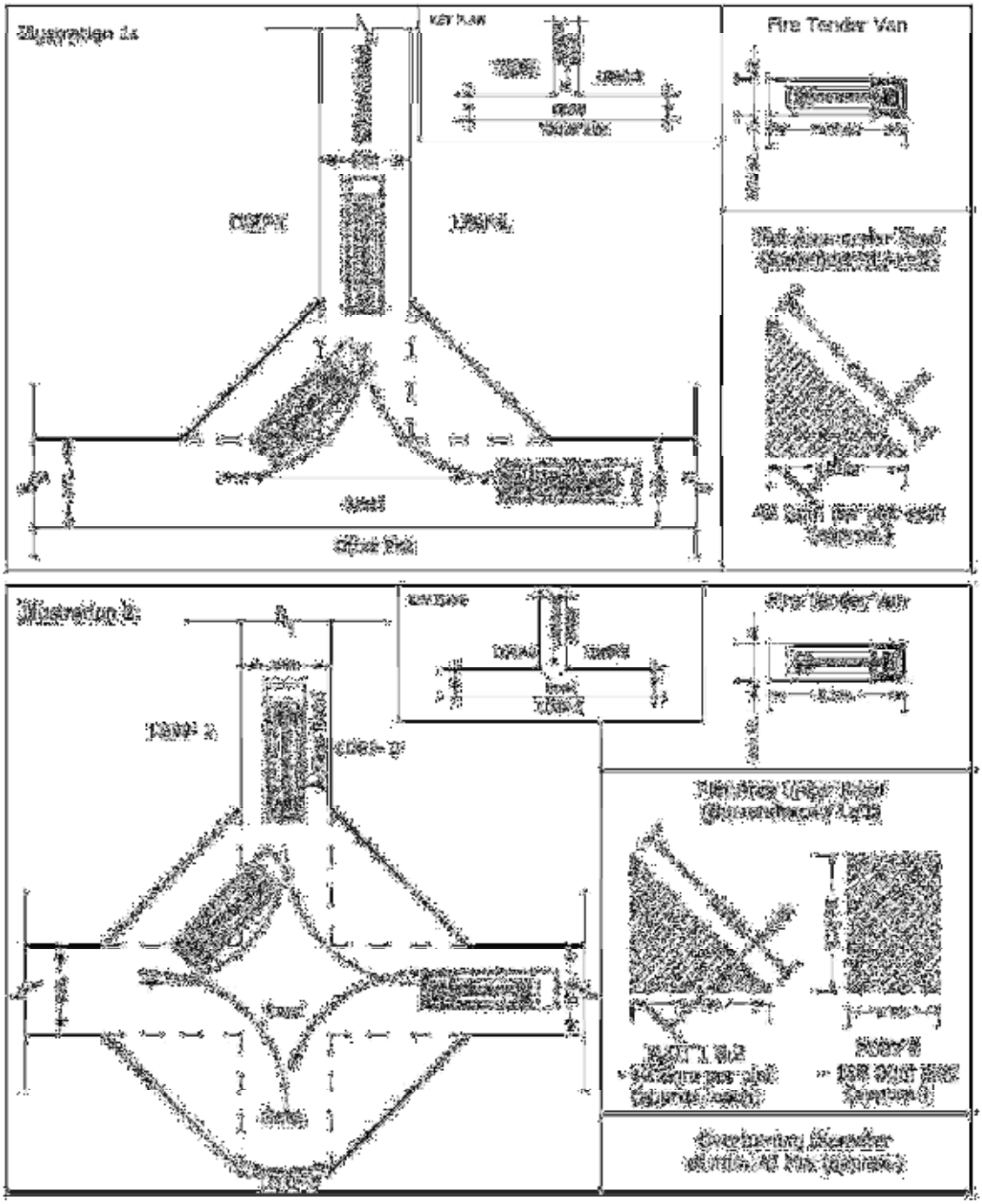


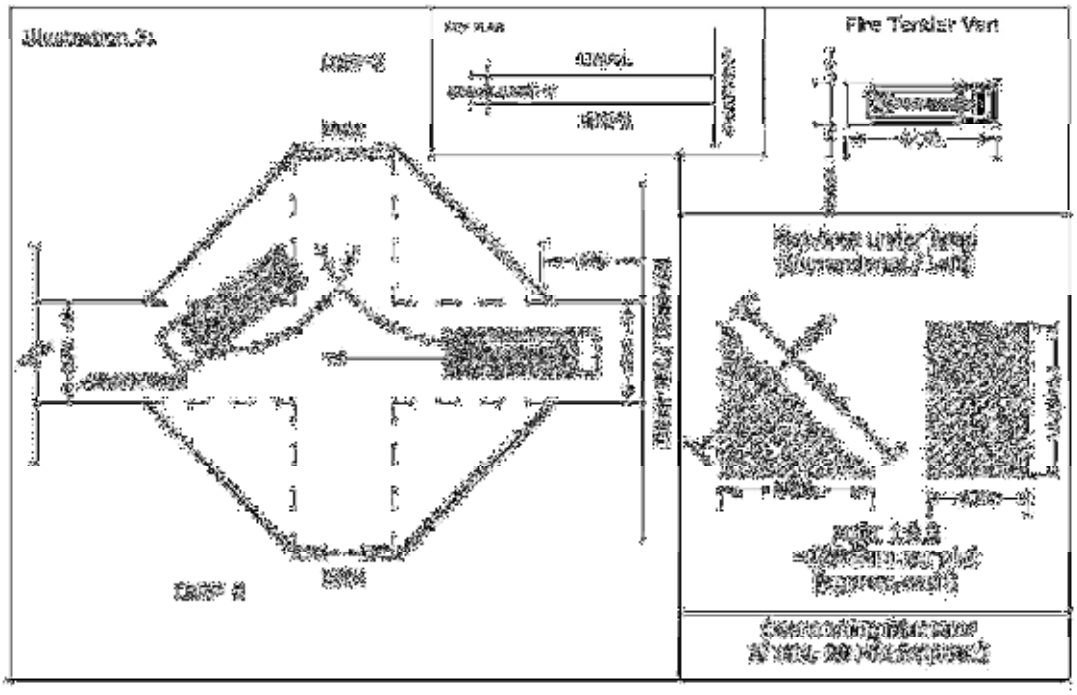


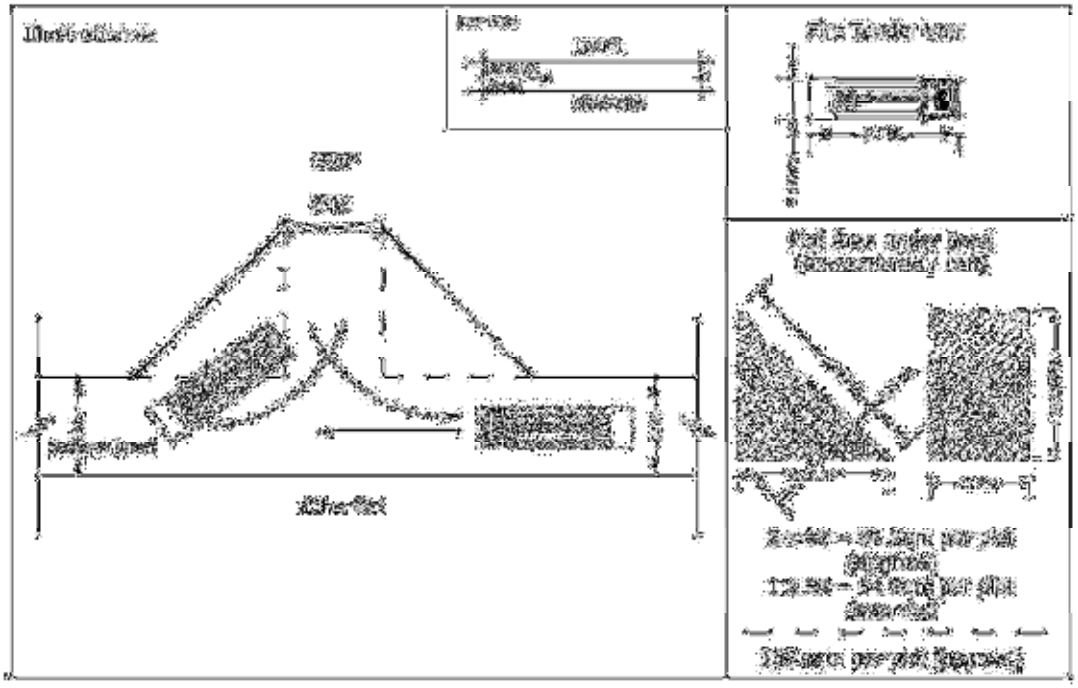


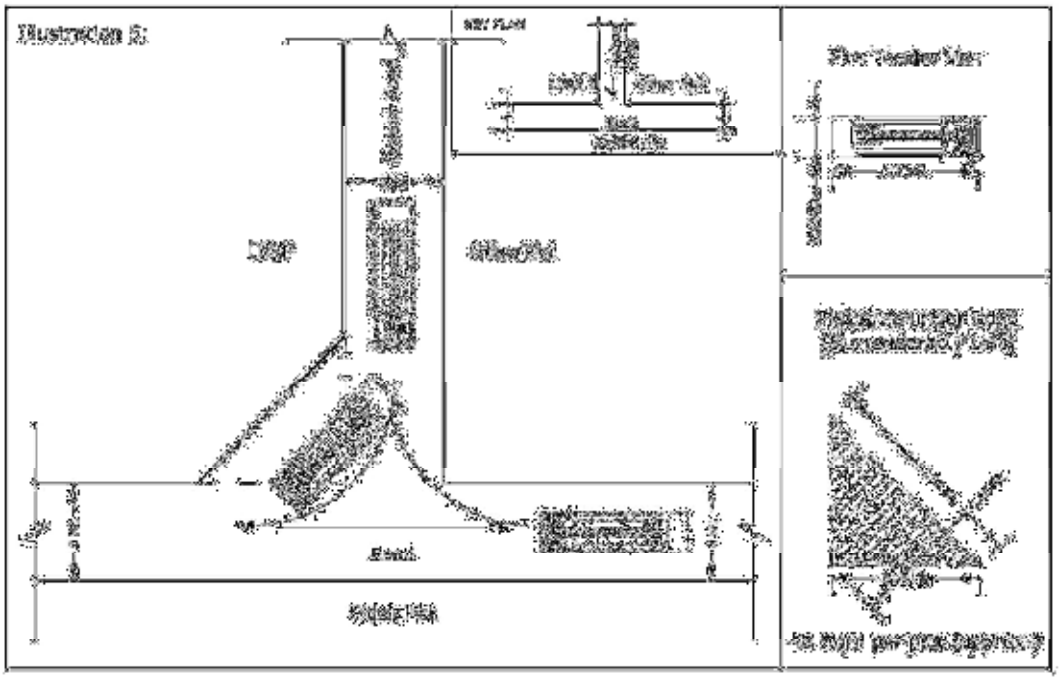
**Proposed Road Geometrics for Low Density Residential Plot with 6 metres ROW**

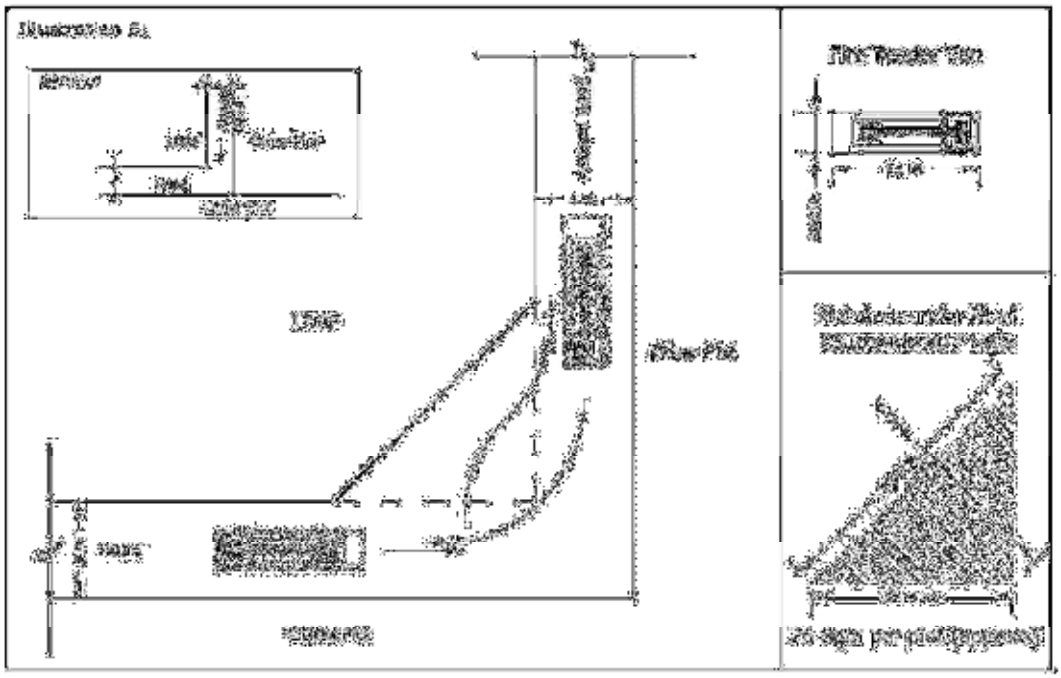
[These illustrations are indicative road size layout on 6 mtrs narrow widths for Low Density Residential Areas which is to be planned as per zonal regulations, etc.
The following illustrations are based on the road width of 6 metres and in case of plots having road width more than 6 mtrs, the lines required to be turned may increase or reduce proportionately as per road geometrics. In case any other configurations not covered in the Illustrations (1-12) given below, the same principles of clear fire tender movement shall apply (Annexure 4.6 (IV))]

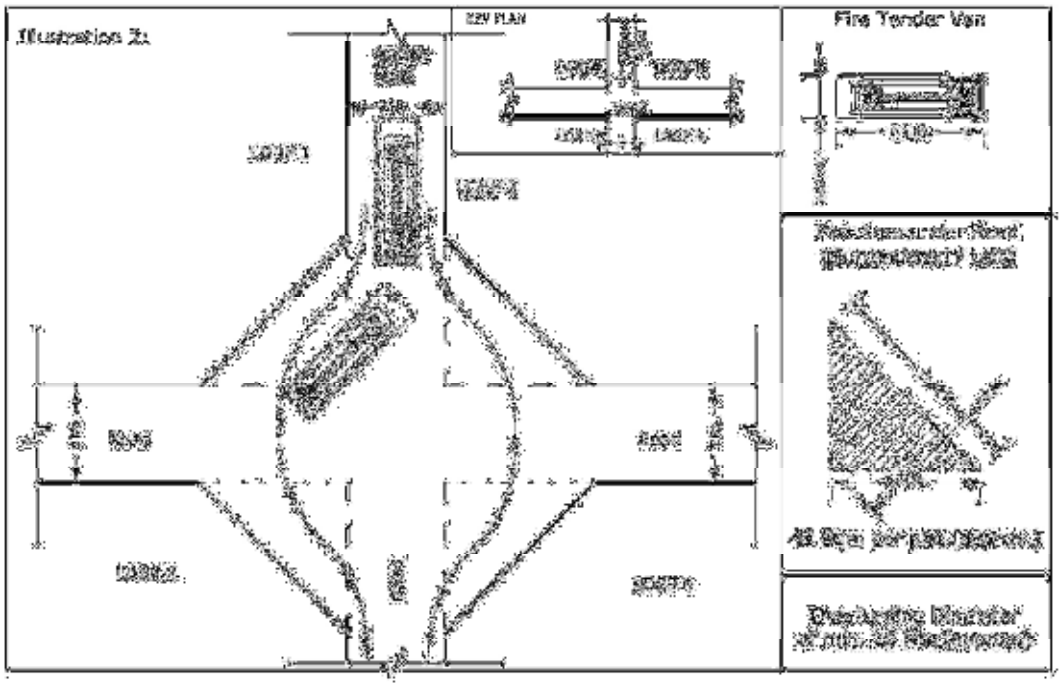


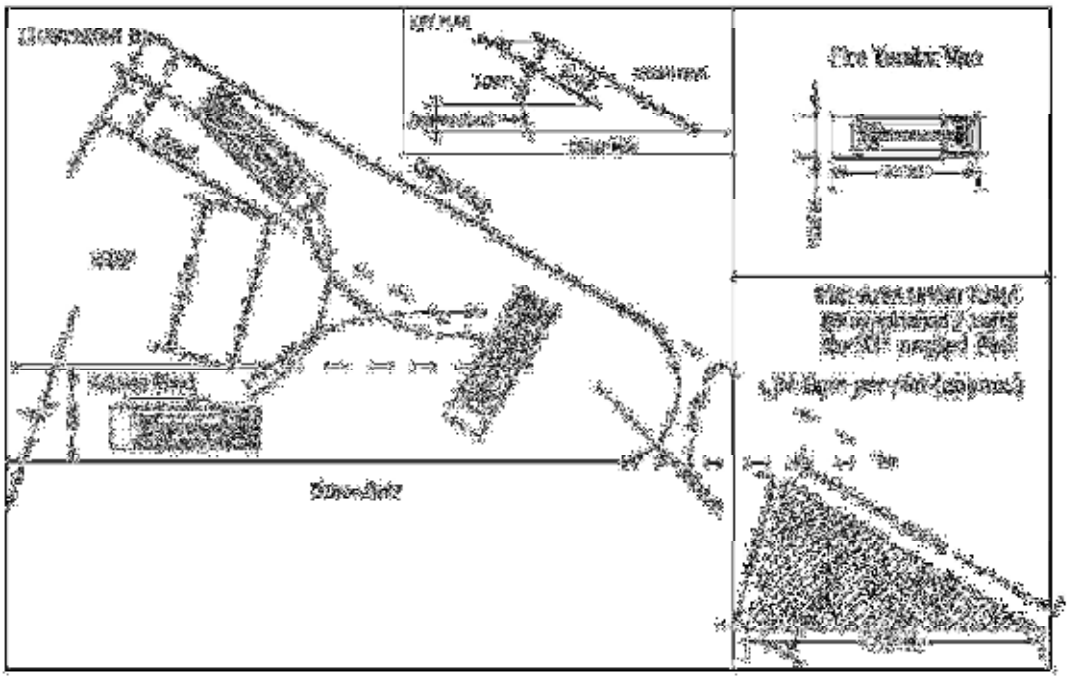

Fire Tender Vert

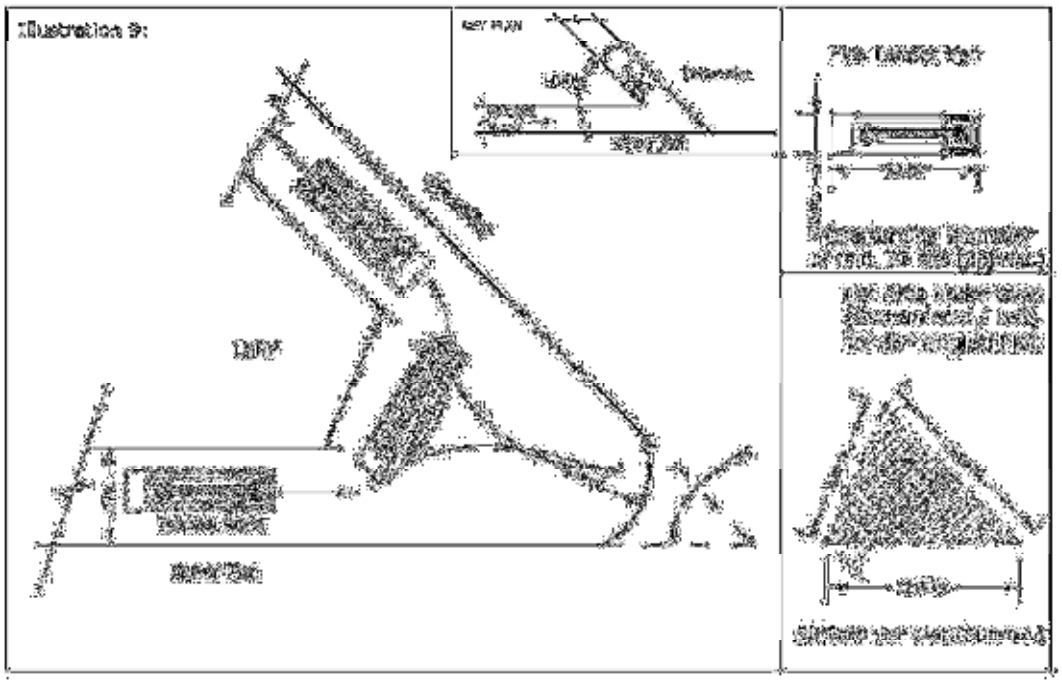


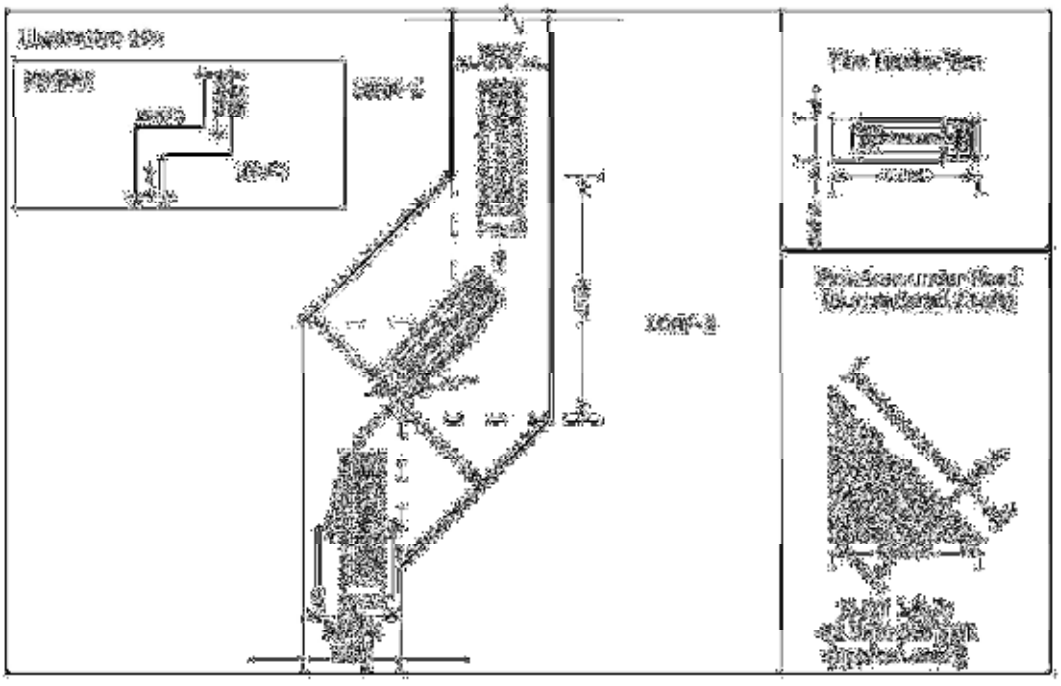


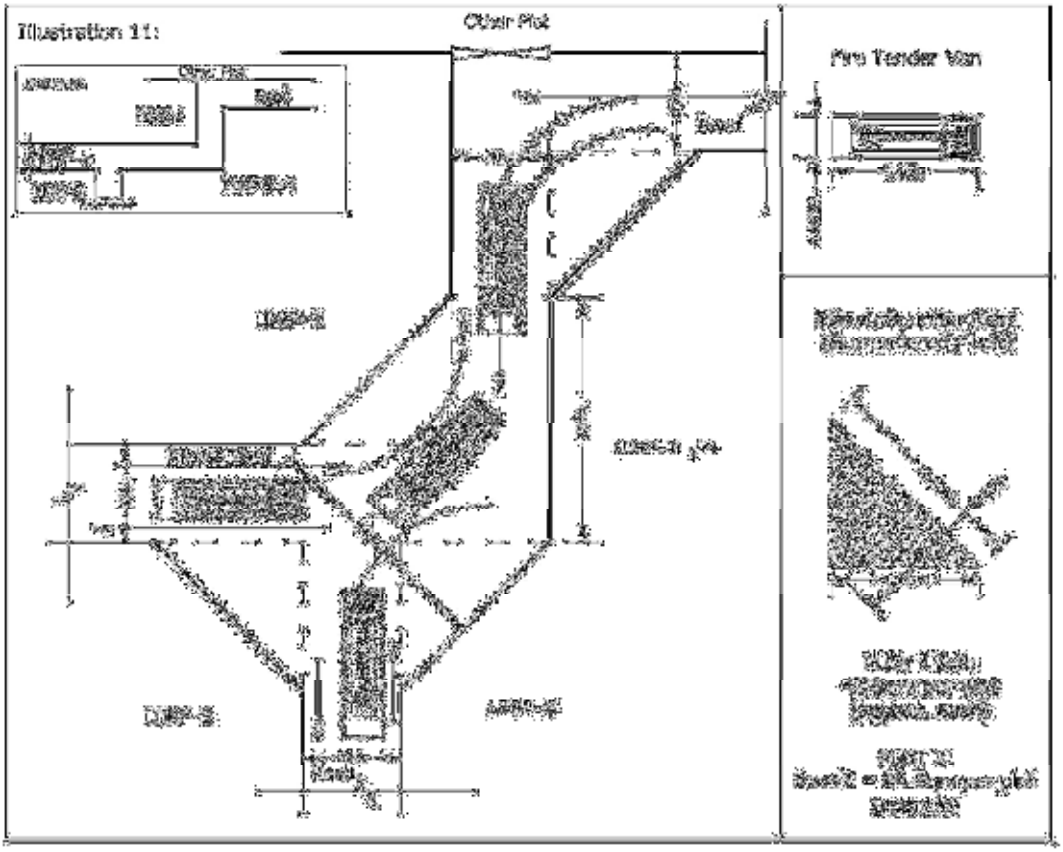


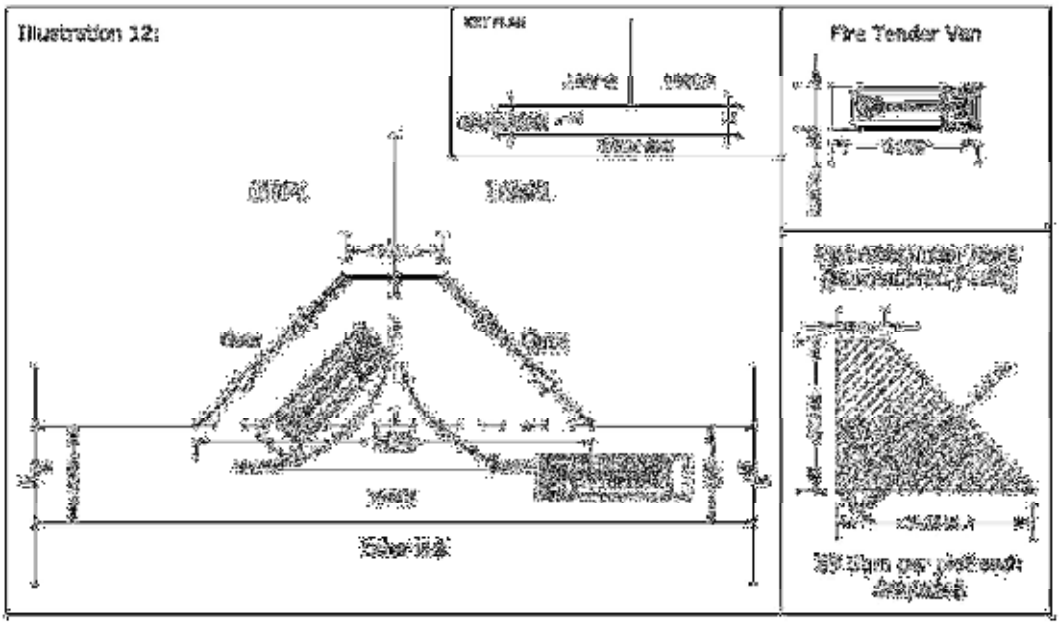

Fire Tender Van


Fire Tender Van








[ फा. सं. एफ15 (15)/2012—एम पी ]

डी. सरकार, आयुक्त एवं सचिव

## उद्घोषणा

दिल्ली एकीकृत भवन–निर्माण उप विधि–2016 का अंग्रेजी से हिन्दी अनुवाद अनंतिम है। संभव है कि अनुवाद स्पष्ट न हो।

हो सकता है कि पाठ और ग्राफिक्स सहित कुछ तथ्यों का अनुवाद न हुआ हो। यद्यपि दिल्ली एकीकृत भवन–निर्माण उप विधि–2016 के अनुवाद में विषय–वस्तु की स्पष्टता को सुनिश्चित करने के सभी प्रयास किए गए हैं। फिर भी किसी कानूनी उद्देश्य के लिए इसके अनुवाद का सही न माना जाए।

किसी भी प्रकार की विसंगति के मामले में दिल्ली एकीकृत भवन–निर्माण उप विधि 2016 का अंग्रेजी पाठ ही मान्य होगा।

# DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY

## NOTIFICATION

New Delhi, the 22nd March, 2016

(Unified Building Bye Laws for Delhi 2016)

# Chapter 1

## General

**S.O. 1191(E).—** In exercise of the powers conferred under sub-section (1) of Section 57 of Delhi Development Act, 1957 the Delhi Development Authority, with the previous approval of the Central Government hereby make the following regulations.

The regulations earlier notified under these clauses vide Notifications No. S.O. 513, dated 26-2-1959 Gazette of India, Part-II, Section 3 (ii) dated 7-3-1959, as adopted by the Delhi Development Authority, vide Resolution No. 229 dated 1-5-1965 and the Building Bye Laws 1983, published in Extra Ordinary Part IV of Delhi Gazette, published by Government of India(Delhi Administration) vide S. O. No. 104, dated23.06.1983, in force and subsequent resolutions and amendments in Building Bye Laws 1983 shall stand superseded from the date these Unified Building Bye-Laws for Delhi 2016, shall come into force.

### 1.0 Short Title, Extent and Commencement

These bye laws shall be called **"UNIFIED BUILDING BYE LAWS FOR DELHI 2016"**.These shall be applicable to the National Capital Territory of Delhi. It shall come into force on such date as the appropriate Government / Authority / Body, by notification in the Official Gazette, appoint.

### 1.1 Jurisdiction

These Unified Building Bye-Laws shall be applicable to the area under jurisdiction of the Delhi Development Authority and concerned local bodies.

### 1.2 Applicability

These building byelaws shall be applicable to all building activities and read in conjunction with specific notifications in respect of urban villages/rural villages, unauthorized regularized colonies and for special areas with regard to regularized resettlement colonies (*as mentioned in Chapter 6- Regulations Notified by Delhi Development Authorities).*These Bye-laws shall be reviewed at the end of every five years. The system of implementation of these building byelaws shall be uniform in the Delhi Development Authority and all the concerned local bodies.

1.3 **Information**

1.3.1 In these bye-laws, unless the context otherwise requires the definition given below, under clause 1.4 shall have the meaning indicated against each term.

1.3.2 The words and expressions not defined in these bye-laws shall have the same meaning or sense as in Delhi Development Act, 1957 and Master Plan for Delhi.

1.3.3 All mandatory Master Plan/ Development Control Regulations regarding use, coverage, FAR, set-backs, open spaces, height, number of stories, number of dwelling units, parking standards etc., for various categories of buildings, including modifications therein, made from time to time, shall be applicable mutatis-mutandis in the building Regulations under this clause. All amendments/ modifications made in these Regulations will automatically be included as part of these Unified Building Bye-Laws.

***Note: -*** *Extract relating to Development Control Regulations/provisions are reproduced from Master Plan for Delhi.(Chapter 5 and Annexure VI of this document).*

1.3.4 All documents such as Acts, Notifications, Rules & Regulations including BIS Codes, National Building Codes, Delhi Fire Service Rules, Indian Electricity Rules, etc. referred in these Building Bye-Laws shall be applicable as amended from time to time. Thus for the current status for any legal, official purpose, the amended provisions issued by the concerned Ministry/departments(s) shall be followed.

1.4 **Definitions**

1.4.1 **Act:** Delhi Development Act, 1957 and Act of other local bodies.

1.4.2 **Air Conditioning:** The process of treating air so as to control simultaneously its temperature, humidity, cleanliness and distribution to meet requirement of conditioned space.

1.4.3 **Alteration:** A structural change, such as an addition to the area or height, or the removal of a part of a building, or any change to the structure, such as the construction of cutting into for removal of any wall, partition, column, beam, joist floor or other support, or a change to or closing of any required means of ingress or egress or a change to the fixture or equipment.

1.4.4 **Approved:** Approved by the Delhi Development Authority/ concerned local body.

1.4.5 **Access:** Approach to a plot or a building from a road/ street.

1.4.6 **Accessory Building:** A building separate from the main building on a plot and containing one or more rooms for accessory use such as servant quarters, garage, store rooms or as shall be classified by the building plan sanctioning authority/ concerned local body.

1.4.7 **Accessory / Ancillary Use:** Any use of the premises subordinate to the principal use and incidental to the principle/main use.

1.4.8 **Amenity Space:** A statutory space kept in a layout for amenities such as garbage bin, water supply installation, electricity supply installation, sewage treatment plant and includes other utilities, services and conveniences, as provided according to planning norms in layout plan.

1.4.9 **Atrium/ Atria:** It is a partly/ fully enclosed space with a minimum double height which is partly/ fully covered with light roofing/ R.C.C and could be constructed

upon. In a building, there may be more than one atrium at ground or at any other level. Ground coverage and F.A.R to be as per MPD.

1.4.10 **Authority having Jurisdiction:** The Delhi Development Authority, New Delhi Municipal Council, South Delhi Municipal Corporation, North Delhi Municipal Corporation, East Delhi Municipal Corporation, Delhi Cantonment Board hereinafter called the 'Authority'/ concerned local body.

1.4.11 **Automatic Sprinkler System:** A system of water pipes fitted with sprinklers heads at suitable intervals and heights and designed to actuate automatically, control and extinguish a fire by discharge of water.

1.4.12 **Automatic Fire Detection and Alarm System:** Fire alarm system comprising of components for automatically detecting a fire, initiating an alarm of fire and other actions as appropriate.

***Note**: The system shall also include manual fire alarm call points.*

1.4.13 **Balcony:** A horizontal cantilevered/non-cantilevered/projected slab including parapet and handrail balustrade, at any floor level including terrace to serve as a passage or sit out place with at least one side fully open, except being provided with railing or parapet wall for safety.

1.4.14 **Basement or Cellar:** The lower story of a building below or partly below ground level.

1.4.15 **Building:** Any structure for whatsoever purpose and whatsoever material constructed and every part thereof whether used as human habitation or not and includes foundation, plinth walls, floors, roofs, chimneys, and building services, fixed platforms, verandahs, balcony, or projection part of a building anything affixed thereto or any wall enclosing or intended to enclose any land or space and signs and outdoor display structures, monuments, memorials or any contrivance of permanent nature/stability built under or over ground .

1.4.16 **Building Height:**

a. The vertical distance in the case of flat roofs is measured from the highest surrounding road level/ ground level up to the top of structural slab, excluding machine room, irrespective of location of entry level.

b. In the case of pitched roofs, up to the point where the external surface of the outer wall intersect the finished surface of the sloping roof, and in case of gable facing the road, the mid-point between the eaves level and the ridge.

c. Architectural features serving no other function except that of decoration and other building components mentioned in clause no 7.19 shall be excluded for the purpose of taking height.

d. If the building does not abut on a street, the height shall be measured from the highest level of the ground immediately adjacent to the building.

1.4.17 **Building Line:** The line up to which the plinth of a building adjoining a street or an extension of a street or on a future street may lawfully extend. It includes the lines prescribed in the MPD or specifically indicated in any Scheme or Layout Plan, or in

these Bye-Laws.

1.4.18 **Built up Area:** The area covered by a building on all floors including cantilevered portion, mezzanine floors, if any, but except the areas excluded specifically under these Regulations.

1.4.19 **Cabin / Guard Hut:** A room constructed with non-load bearing partition/partitions with minimum width of 2.0 m, provided light and ventilation standards prescribed in these bye-laws are met with or the provision of light and ventilation is to the satisfaction of the Authority/ concerned local body.

1.4.20 **Canopy:** A cantilevered projection over an entrance.

1.4.21 **Chhajja:** A continuous sloping or horizontal overhang.

1.4.22 **Chimney:** The construction by means of which a flue is formed for the purpose of carrying the products of combustion from a heat producing appliance to the open air. Chimney includes chimney stack and the flue pipe.

1.4.23 **Combustible Material:** A material, if it burns or adds heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice.

1.4.24 **Conversion:** The change in nature of occupancy to another occupancy or part thereof resulting into change of use.

1.4.25 **Courtyard:** A space permanently opens to the sky, enclosed fully or partially by buildings within the building envelope.

1.4.26 **Curtain Wall:** Curtain wall is a system in the form of structural glazing or any other energy efficient material to improve the energy efficiency of the building which does not form the part of the structural system of the parent building.

1.4.27 **Covered Area:** Ground area covered immediately above the plinth level covered by the building but does not include the spaces; defined in clause 7.17.

1.4.28 **Damp Proof Course:** A course consisting of some appropriate waterproofing material provided to prevent penetration of dampness or moisture.

1.4.29 **Detached Building:** A building whose walls and roofs are independent of any other building with open spaces on all sides as specified.

1.4.30 **Drain:** A line of pipes including all fittings and equipment such as manholes, inspection chambers, traps, gullies and floor traps used for the drainage of a building, or a number of buildings or yards appurtenant to the buildings, within the same curtilage. Drain shall also include open channels used for conveying surface water.

1.4.31 **Drainage:** The removal of any liquid by a system constructed for this purpose.

1.4.32 **Dwelling Unit / Tenement:** An independent housing unit with separate facilities for living, cooking (maximum one kitchen)and sanitary requirement

1.4.33 **Enclosed Staircase:** A staircase separated by fire resistant walls from the rest of the building.

1.4.34 **Entrance:** A doorway or a passage way used as a means of accessing a building

or a site.

1.4.35 **Existing Building or Use:** A building, structure or its use as sanctioned/approved/ regularized by the Competent Authority/ concerned local body, existing before the commencement of the bye-laws.

1.4.36 **Exit:** An exit may be a doorway; corridor; passageway(s) to an internal staircase, or external staircase, or to a verandah or terrace(s), which have access to the street, or to the roof of a building or a refuge area. An exit may also include a horizontal exit leading to an adjoining building at the same level.

a. **Vertical Exit:** A Vertical exit is a means of exit used for ascension or descension between two or more levels including stairways, fire towers, ramps, and fire escapes.

b. **Horizontal Exit:** A horizontal exit is a protected opening, through or around a fire wall a bridge connecting two buildings.

1.4.37 **Outside Exit:** An outside exit is an exit from the building to a public way, to an open area leading to public way or to an enclosed fire resistive passage leading to a public way.

1.4.38 **Escalator:** A power driven, inclined, continuous stairway used for raising or lowering passengers or goods.

1.4.39 **External Wall:** An outer wall of a building not being a party wall even though adjoining a wall of another building and also means a wall abutting on an interior open space of any building.

1.4.40 **Fire Lift:** One of the lifts specially designed for use by fire service personnel in the event of fire.

1.4.41 **Fire Door:** A fire-resistive door approved for openings for fire separation.

1.4.42 **Fire Resisting Material:** The materials or elements of construction having property to withstand the standard fire exposure.

1.4.43 **Fire Resistance:** The time during which it fulfils its function of contributing to the fire safety of a building when subjected to prescribed conditions of heat and load or restrain. The fire resistance test of structures shall be done in accordance with good practice.

1.4.44 **Fire Separation:** The distance in meters measured from other building on the site, or from other site, or from the opposite of a street or other public space to the building.

1.4.45 **Fire Service Inlets:** A connection provided at the base of a building for pumping up water through inbuilt firefighting arrangements by fire service pumps in accordance with the recommendation of the Delhi Fire Service.

1.4.46 **Fire Tower:** An enclosed staircase which can only be approached from the various floors through landings or lobbies separated from both the floor areas and the staircase by fire resisting doors and open to the outer air.

1.4.47 **Floor:** The lower surface in a storey on which one normally walks in a building. The general term, floor, unless otherwise specifically mentioned, shall not refer to a mezzanine floor.

***Note:*** *The sequential numbering of floor shall be determined by its relation to the determining entrance level. For floors at or wholly above ground level the lowest floor in the building with direct entrance from the road/street shall be termed as Ground floor, the other floors above ground Floor shall be numbered in sequence as Floor 1, Floor 2, etc. with number increasing upwards.*

1.4.48 **Floor Area Ratio (F AR):** The quotient obtained by dividing the total covered area (plinth area) on all floors multiplied by 100 by the area of the plot.

$$FAR = \frac{\text{Total covered area of all floors} \times 100}{\text{Plot Area}}$$

1.4.49 **Footing:** A foundation unit constructed in brick work, masonry or concrete under the base of a wall or column for the purpose of distributing the load over a large area.

1.4.50 **Foundation:** That part of the structure which is in direct contact with and transmitting loads to the ground.

1.4.51 **Fountain:** An artificially created jet or stream of water with or without structural form

1.4.52 **Gallery:** An intermediate floor or platform projecting from a wall of an auditorium or a hall providing extra floor area, additional seating accommodation etc.

1.4.53 **Garage, Private:** A building or out-house designed or used for the storage of private owned motor driven or other vehicles.

1.4.54 **Garage, Public:** A building or portion thereof designed other than a private garage, operated for gain, designed or used for repairing, servicing, hiring, selling or storing motor driven or other driven vehicle.

1.4.55 **Gazebo:** A freestanding or attached to garden wall, roofed, usually open-sided structure providing a shady resting place and ornamental features for gardens. Some gazebos in public parks are large enough to serve as bandstands or rain shelters.

1.4.56 **Grievance Redressal Committee:** A committee for addressing complaints/difficulties/ appeals and providing appropriate redressal in a time bound manner.

1.4.57 **Ground Coverage:** The portion of the building within the outer surface of the structural wall/column/slab measured at ground level excluding the projection/balcony/canopy/porch/void/shaft/ permitted free from FAR and cladding/curtain wall upto 150mm shall be considered as ground coverage.

1.4.58 **Habitable Room:** A room occupied or designed for occupancy by one or more persons for study, living, sleeping, eating and kitchen if it is used as living room,

but not including bathrooms, water closet compartments, laundries serving and storage pantries, corridors, cellars, attics and spaces that are not used frequently or during extended periods.

1.4.59 **Helipad:**A prepared area designated and used for takeoff and landing of helicopter.

1.4.60 **High Rise:** Any buildings of 15m and above height shall be considered as high rise building.

1.4.61 **Jhamp:** A downward, vertical or sloping projection hanging below any horizontal projection like balcony, canopy, verandahs, passage etc., to provide protection from direct sun and rain.

1.4.62 **Jhot:** Strip of land permanently left open for drainage purposes not to be used as an access way and is not a street or be included as a part of setbacks.

1.4.63 **Kiosk**: A booth operating for selling small consumables such as newspapers, magazines, street maps, confectionary, tea, coffee etc.

1.4.64 **Ledge or Tand:** A shelf-like projection supported in any manner whatsoever except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than 0.75 m and at a minimum clear height of 2.2 meters from the floor level.

1.4.65 **Lift:** An appliance designed to transport persons or materials or vehicle between two or more levels in vertical or substantially vertical directions, by means of a guided car platform

1.4.66 **Lift Machine:** Part of the lift equipment comprising the motor(s) and the control gear there with, reduction gear (if any), brakes and winding drum or sheave, by which the lift car is raised or lowered.

1.4.67 **Lift Well:** Unobstructed space within an enclosure provided for the vertical movement of the lift car(s) and any counter weights, including the lift pit and the space for top clearance.

1.4.68 **Loft:** An intermediary space created by introduction of a slab between floor and ceiling of a room, passage or wherever it is provided with maximum clear height of 1.5 m for storage purposes only.

1.4.69 **Mumty or Stair Cover**: A structure with a covering roof over a staircase and its landing built to enclose only the stairs for providing protection from weather and not used for human habitation.

1.4.70 **Masonry:** An assemblage of masonry units properly bonded together with mortar.

1.4.71 **Masonry Unit:** A unit whose net cross-sectional area in every plane parallel to the baring surface is 75% or more of its gross cross-sectional area measured in the same plane. It may be either clay brick, stone, concrete block or sand-lime brick.

1.4.72 **Master Plan:** The Master Plan for Delhi approved by the Central Government

under the Delhi Development Act. 1957 and the amendments made from time to time.

1.4.73 **Mezzanine Floor:** An intermediate floor between two floor levels above ground floor and at least one side of it form an integral part of space/ floor below.

1.4.74 **Non-Combustible:** A material which does not burn nor add heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice.

1.4.75 **Occupancy Or Use Group:** The principal occupancy for which a building or a part of a building is used or intended to be used, for the purposes of classification of a building according to the occupancy, an occupancy shall be deemed to include subsidiary occupancies which are contingent upon it. The occupancy classification shall have the meaning given below unless otherwise spelt out in MPD.

a. **Residential Buildings:** These shall include any building in which sleeping accommodation is provided for normal residential purposes with or without cooking or dining or both facilities. It includes one or two or multi-family dwellings, lodging or rooming houses, dormitories/hostels, apartment houses and flats and hotels.

b. **Educational Buildings:** These shall include any building used for school, college or day-care purposes for more than 8 hours per week involving assembly for instruction, education or recreation.

c. **Institutional Buildings:** These shall include any building or part thereof which is used for purposes such as medical or other treatment or care of persons suffering from physical or mental illness, disease or infirmity, care of infants, convalescents or aged persons and for penal or correctional detention in which the liberty of the inmates is restricted. Institutional buildings ordinarily provide sleeping accommodation for the occupants. It includes nursing homes, hospitals, sanatoria, custodial institutions and penal institutions like jails, prisons, mental hospitals, reformatories.

d. **Assembly Buildings:** These shall include any building or part of a building where group of people not less than 50 congregate or gather for amusement, recreation social, religious, patriotic civil, travel and similar purposes; for example theatres, banquet hall, motion picture houses, assembly halls, auditoria, exhibition halls, museums, skating rinks, gymnasium, restaurants, places of worship, dance halls, club rooms, passenger stations, and terminals of air surface and other public transportation services, recreation piers and stadia.

e. **Business Buildings:** These shall include any building or part of a building which is used for transaction of business for the keeping of accounts and records for similar purposes, doctors' service facilities, barber shops, city halls, town halls, court houses, libraries shall be classified in this group, so far as principal function of these is transaction of public business and the keeping of books and records.

f. **Mercantile Buildings:** These shall include any building or part of a building which is used as shops, stores, market, for display and sale of merchandise either wholesale or retail. Office, storage and service facilities incidental to the sale of merchandise and located in the same building shall be included under

this group.

g. **Industrial Buildings:** These shall include any building or part of a building or structure, in which products or materials of all kinds and properties are fabricated, assembled or processed, refineries, gas plants, mills, dairies, factories, etc.

h. **Storage Buildings:** These shall include any building or part of a building used primarily for the storage or sheltering of goods, wares or merchandise, like warehouses, cold storages, freight depot, transit sheds, store houses/garages, hangars, truck terminals, grain elevators, barns and stables.

i. **Hazardous Building:** These shall include any building or part of building which is used for the storage, handling, manufacture or processing of highly combustible or explosive materials or products which are liable to burn with extreme rapidity and/ or which may produce poisonous fumes or explosions for storage, handling, manufacturing or processing which involve highly corrosive, toxic or noxious alkalis, acid or other liquids or chemicals producing flame, fumes, and explosive, mixtures of dust or which result in the division of matter into fine particles subject to spontaneous ignition.

1.4.76 **Mechanical Ventilation:** The mechanical system(s) or equipment(s) used to circulate air or to replace stale air with fresh air.

1.4.77 **Open Space:** An area, forming an integral part of the site, left open to the sky.

1.4.78 **Owner:** The owner is a person, group of persons, a Company, Trust, Institute, Registered Body, State or Central Government & its attached/ subordinate Departments, Undertaking and like in whose name the property stands registered in the revenue records/ government records/ any other legal documents up to the satisfaction of Authority/ concerned local body.

1.4.79 **Parapet:** A low wall or railing built along the edge of a roof or a floor; maximum 1.5m for low-rise or maximum 1.8m for high-rise.

1.4.80 **Parking Space:** An area enclosed or unenclosed, covered or open, sufficient in size to park vehicles, together with a driveway connecting the parking space with a street or alley and permitting ingress and egress of the vehicles.

1.4.81 **Partition:** An interior non-load bearing wall, one storey or part storey in height.

1.4.82 **Party Wall:** It includes

a. A wall forming part of a building, and being used or constructed to be used in any part of the height or length of such wall for separation or adorning buildings belonging to different owners or occupied or constructed or adapted to be occupied by different persons; or

b. A wall forming part of a building and standing in any part of the length of such wall, to a greater extent than the projection of the footing on one side on grounds of different owners.

1.4.83 **Pantry:** A room where food, provisions, dishes or linens are stored and served in an ancillary capacity to the kitchen.

1.4.84 **Pergola :**An arbor or a passageway of columns supporting a roof of trelliswork on which climbing plants are trained to grow

1.4.85 **Pedestal :**An architectural support or base, as for a column or statue

1.4.86 **Permit:** A permission or authorization in writing by the Authority/ Concerned local Body to carry out the work regulated by the Bye-laws.

1.4.87 **Plinth:** The portion of a structure between the surface of the surrounding ground and surface of the floor, immediately above the ground.

1.4.88 **Plinth Area:** The built up covered area measured at the floor level of the basement or of any storey.

1.4.89 **Plot / Site:** A parcel or piece of land enclosed by definite boundaries and approved by an Authority/ concerned local body as a building site, as part of approved layout plan or special areas/ unauthorized regularized colony/ village abadis/ lal dora/ extended lal dora/ resettlement colonies and slum & JJ cluster/ Rehabilitation Colonies.

1.4.90 **Podium:** A raised platform constructed as top most level of any single/ multilevel parking which can be used for landscaping, plantation, tot-lot, swimming pool, deck, assembly space, movement, building tower/s etc.

1.4.91 **Porch:** A covered surface supported on pillars or otherwise for the purpose of pedestrian or vehicular approach to a building.

1.4.92 **Portico:**A porch or walkway with a roof supported by columns, often leading to the entrance of a building

1.4.93 Pre-Code Building Permit**:** Validity of building permit granted before the enforcement of these building bye laws.

1.4.94 **Ramp:** A sloping surface joining two different levels, as at the entrance or between floors of a building.

1.4.95 **Refuge Area:** A location in a building designed to hold occupants during a fire or other emergency, when evacuation may not be safe or possible. Occupants can wait there until rescued or relieved by firefighters.

1.4.96 **Road/Street:** Any highway, street, lane, pathway, alley, stairway, passageway, carriageway, footway, square, place or bridge, whether a thoroughfare or not, over which the public have a right of passage or access or have passed and had access uninterruptedly for a specified period, whether existing or proposed in any scheme, and includes all bunds, channels, ditches, storm-water drains, culverts, sidewalks, traffic islands, roadside trees and hedges, retaining walls, fences, barriers and railings within the street lines.

1.4.97 **Road/Street Level or Grade:** The officially established elevation or grade of the central line of the street upon which plot fronts and if there is no officially established grade, the existing grade of the street at its mid-point.

1.4.98 **Road/Street Line:** The line defining the side limits of a street.

1.4.99 **Room Height:** The vertical distance measured from the finished floor surface to the finished ceiling surface.

1.4.100 **Row Housing:** A row of houses with only front, rear and interior open spaces.

1.4.101 **Semi-Detached Building**: A building detached on three sides with open spaces.

1.4.102 **Service Road:** A road/lane provided at the rear or side of a plot for service purposes.

1.4.103 **Set back area:** An area between the plot boundary and the setback line, size of which is defined as per the provisions of MPD.

1.4.104 **Set Back Line:** A line usually parallel to the plot boundaries or center line of a road and laid down in each case by the Authority or as per recommendations of Master/Zonal Plan, beyond which nothing can be constructed towards the plot boundaries, excepting with the permission of the Authority.

1.4.105 **Site Corner:** A site at the junctions of and fronting on two or more intersecting streets.

1.4.106 **Site, Depth of:** The mean horizontal distance between the front and rear site boundaries.

1.4.107 **Site, Double Frontage:** A site, having a frontage on two streets other than a corner plot.

1.4.108 **Site, Interior or Tandem**: A site, access to which is by a passage from a street whether such passage forms part of the site or not.

1.4.109 **Soffit:** The lowest underside of a structural member such as a beam, coffer slab or flat slab.

1.4.110 **Stack parking:** For parking cars in which a hydraulic lift/ platform is used to place cars in spaces on top of each other.

1.4.111 **Stilt:** Stilt or stilt floor means non habitable portion of a building above ground level consisting of structural columns supporting the super structure with at least two sides open for the purpose of parking cars, scooters, cycles and landscaping. *See 7.15.1.*

1.4.112 **Storage:** A space where goods of any kind or nature are stored.

1.4.113 **Store Room:** A room used as storage space.

1.4.114 **Storey:** The portion of a building included between the surface of any floor and the surface of the floor next above it, or if there be no floor above it, then the space between any floor and the ceiling next above it.

1.4.115 **Skywalk:** An elevated, usually enclosed walkway between two buildings.

1.4.116 **Terrace:** A flat open to sky roof of a building or a part of a building having parapet, not being a cantilever structure.

1.4.117 **To Abut:** To be positioned juxtaposed to a road, lane, open space, park, building etc.

1.4.118 **To Erect:** *To erect a building means*: To erect a new building on any site whether previously built upon or not; To re-erect any building of which portions above the plinth level have been pulled down, burnt or destroyed; and conversion from one occupancy to another.

1.4.119 **Sunken Courtyard:** An open sunken space within the plot to provide natural light and ventilation subject to set back restriction with clear fire tender movement passage.

1.4.120 **Travel Distance:** Horizontal-distance to be travelled from any point in a building to a protected escape route, external escape route or final exit.

1.4.121 **Travellator:** A power driven moving path used for transporting people and goods within the same level.

1.4.122 **Trellis:** A structure of open latticework, especially one used as a support for vin es and other creeping plants.

1.4.123 **Unsafe Building:** Unsafe buildings are those which are structurally unsafe, insanitary or not provided with adequate means of egress or which constitute a fire hazard or are otherwise dangerous to human life or which in relation to existing use constitute a hazard to safety or health or public welfare, by reason of inadequate maintenance, dilapidation or abandonment and are a danger to human life.

1.4.124 **Verandah:** A covered area, 2.4M deep with at least one side open to the outside with the exception of 1.0 m high parapet/ railing on the upper floors to be provided on the open side.

1.4.125 **Ventilator:** An opening in a wall for ventilating the space inside.

1.4.126 **Water Closet (WC):** A privy with arrangement for flushing the pan with water. It does not include a bathroom.

1.4.127 **Width of Road:** The whole extent of space within the boundaries of road when applied to a new road, as laid down in the surveys of the city or development plans and measured at right angles to the course or intended course of direction of such road.

1.4.128 **Window:** An opening to the outside other than a door which provides all or part of the required natural light or ventilation or both to an interior space and not used as a means of egress/ingress.

1.4.129 **Non-Ambulatory disabilities:** Impairment that, regardless of cause or manifestation, for all practical purposes, confined individuals to wheel chair.

1.4.130 **Semi-Ambulatory disabilities:** Impairment that cause individuals to walk with difficulty or insecurity. Individuals using braces or crutches, amputees, arthritis,

spastics and those, with pulmonary and cardiac ills shall be semi-ambulatory.

1.4.131 **Hearing Disabilities:** Deafness or hearing handicaps that might make an individual insecure in public areas because he is unable to communicate or hear warning signals.

1.4.132 **Sight Disabilities:** Total blindness or impairment affecting sight to the extent that the individual functions in public areas is insecure or exposed to danger.

1.4.133 **Wheel chair:** Chair used by disabled people for mobility. The sizes of wheel chairs are mentioned below:

Small wheel chair: 0.75 x 1.05 m
Large wheel chair: 0.80 x 1.50 m

1.5 **Interpretation**

1.5.1 Part Construction: Where the part of an approved/ regularized building is demolished/ added/ altered or reconstructed, except where otherwise specifically stipulated, these Building Bye-Laws shall apply to the extent of the new work involved.

1.5.2 **Change of use / Occupancy:** Where use of a building is changed, except where otherwise specifically stipulated, these Building Bye-Laws shall apply to all parts of the building affected by the change; with prior permission from the Delhi Fire Services.

1.5.3 **Existing approved building:** Nothing in these Bye-Laws shall require the removal, alteration or abandonment, nor prevent continuance of the lawfully established use or occupancy of an existing approved building unless, in the opinion of the Authority / concerned local body such a building is unsafe or constitutes a hazard to the safety of adjacent property or to the occupants of the building itself.

1.5.4 In case of any provision of these building bye-laws require further interpretation/clarification, the matter shall be referred to the *Grievance Redressal Committee* as constituted under clause 1.8.

1.5.5 In the bye-laws, the use of present tense includes the future tense, the masculine gender includes the feminine and the neuter, the singular number includes the plural and the plural includes the singular. The word 'person' includes a Corporation as an individual, writing includes printing and typing and 'signature' includes thumb impression made by a person who cannot write if his name is written near to such thumb impression.

1.6 **Pre-Code Building Permit**

Where any building permit which has been issued by the Authority/ concerned local body before the commencement of these Building Bye-Laws and where construction is in progress and has not been completed within the specified period from the date of such permit, the said permission shall be deemed to be sanctioned under these Bye-Laws and shall only be eligible for revalidation thereunder. Accordingly, where the validity of sanction has expired and construction has not commenced, construction shall be governed by the provisions of these Building Bye-Laws.

1.7 **Development and Construction**

1.7.0 Except hereinafter or otherwise provided, these Bye-Laws shall apply to all development, redevelopment, erection and/or re-erection of a building etc. as well as to the design, construction of, or reconstruction and additions and alterations to a building.

1.7.1 **Development permission:** No person shall carry out any development or redevelopment including sub-division on any plot or land (not forming part of any approved layout plan or scheme) or cause to be done without obtaining approval from the Authority/concerned local body for the Layout Plan.

1.7.2 **Building Permit:** No person shall erect, re-erect or make addition/ alterations in any building or cause the same to be done without, first obtaining a separate building permit for each such building from the Authority/ concerned local body.

1.7.3 **Reconstruction:** The reconstruction in whole or part of a building which has ceased to exist due to fire, natural collapse or demolition having been declared unsafe, or which is likely to be demolished by or under an order of the Authority/ concerned local body as the case may be and for which the necessary certificate has been given by the authority/ concerned local body shall be allowed subject to these Bye-Laws.

1.8 **Grievance Redressal Committee for Building Bye-laws**

In DDA and all the concerned local bodies –who implement these building bye-laws, there shall be a Grievance Redressal Committee for building bye laws which shall be headed by a senior officer of the Authority / concerned local body who shall receive complaints/ difficulties/ appeals and provide appropriate redressal in a time bound manner. The above committee shall comprise of:

a. An officer of the concerned local body not below the level of Director / Sr. Architect/Superintendent Engineer or equivalent.

b. A senior officer of DDA not below the level of Director/Sr. Architect or equivalent.

c. Three representatives from the profession, one each from architecture, engineering and town planning, to be nominated by Lieutenant Governor of Delhi.

d. Any other official/ professional may be co-opted if required.

This committee shall be constituted by the chief executive/ head of the authority/ concerned local body and shall have a term of 3 years after which, it shall be reconstituted with a change of members. If the authority/ local body so desires, some or all the members may continue.

This committee shall meet regularly, at least once a month and consider the grievances/ appeals/ queries regarding sanction, completion, interpretation etc. of these bye laws and codes, etc. The decision of this committee shall be final and binding in all matters related to interpretation of these building bye-laws. All decisions taken by this committee shall be recorded in minutes of the meeting and place on the website of the concerned Authority / local body. All grievances/ appeals shall be in the form of an application. Fees if any shall be decided by the authority/ concerned local body.

1.9 **Miscellaneous:**

No person shall be entertain for pursuing their cases other than the owner, dully appointed Architect/ Engineer, supervisor or an authorized person having a letter in writing from the owner.so, the owners/applicants are advice to refrain from deputing unauthorized persons to unnecessarily remain on visiting the DDA/ Local bodies offices which serve little constructive purpose.

# Chapter 2

# Procedure and Documentation for Sanction/ Completion of Building Plans

## 2.0 Procedure

Every person who intends to erect, re-erect or make alterations in any place in a building or demolish any building shall give notice in writing to the Authority / concerned local body of his said intention in the prescribed form and such notice shall be accompanied by plans and statements in sufficient copies as prescribed below. The plans may be ordinary prints on white paper or any other type. One of them shall be laminated. *Please refer* ***Form A-1***

**After Online Building Permit System becomes fully operational, the proponent shall submit only one copy of building plan, duly signed by all the professionals and the owner, as shall be prescribed by the sanctioning Authority/local body for records.**

***Note:*** *All buildings shall be designed/ supervised by competent professionals, as applicable, as described in Annexure I. Also see Form A-2.*

## 2.1 Copies of Plans and Statements

Normally four copies of plans and statements shall be made available along with the notice. In case of building schemes, where clearance is required from Delhi Fire Service, the number of copies of the plans and statements accompanying the notice shall be six. Where approval/NOC is also required from Delhi Urban Art Commission, the number of copies of the plans and statements accompanying the notice shall be eight.

**2.1.1 Information Accompanying Notice:** The notice shall be accompanied by the site plan, building plan services plans, specifications and certificate of supervision and ownership title and other documents prescribed by the authority/ concerned local body.

**2.1.2 Size of Drawing Sheets:** Size of drawing sheets shall be any of those specified in table 2.1 below:

Table 2.1: Standard Sizes of Drawings

| S. No | Designation | Trimmed size, mm |
|---|---|---|
| 1 | A0 | 841x1189 |
| 2 | A1 | 594x841 |
| 3 | A2 | 420x594 |
| 4 | A3 | 297x420 |
| 5 | A4 | 210x297 |
| 6 | A5 | 148x210 |

All dimensions in drawings shall be indicated in metric unit.

**2.1.3 Recommended notation for colouring of plans:** The site and building plans shall be coloured as specified in the table 3.2 given below. Where items of work are not identified, the colouring notation used shall be indexed:

Table 2.2: Colouring of Plans

| S. No. | Item | Site Plan | Building Plan |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Plot lines | Thick green | Thick green |
| 2. | Existing street | Green | …….. |
| 3. | Permissible building line | Thick dotted green | …….. |
| 4. | Existing work (Outline) | Green | Green |
| 5. | Work proposed to be demolished | Yellow hatched | Yellow hatched |
| 6 | Proposed--<br>Additions/ Alterations.<br>b) Entirely new work | Red Not to be coloured | Red<br>Not to be coloured |
| 7. | Drainage | Red dotted | Red dotted |
| 8. | Water Supply | Blue dotted thin | Blue dotted thin |

2.2 **Key Plan of Building Proposal:**

A key plan drawn to a scale of not less than 1: 10,000 shall be submitted along with notice, showing boundary, location of the site with respect to neighborhood landmarks.

2.3 **Site Plan of Building Proposal**

**2.3.1** Site Plan shall be drawn to a scale as follow:

| **Site area** | **Scale (Preferable or readable scale)** |
|---|---|
| Up to 1000sq.m | Not less than 1:200 |
| Up to 1000sq.m-10000 sq.m | Not less than 1:500 |
| More than 10000 sq.m | Not less than 1:1000 |

2.3.2 The site should be a part of an approved Layout/Subdivision Plan. The site plan is a detailed Plan showing the proposed placement of structure/building, parking area, open area, landscaping, and other development features as required by the specific sections of the Development Control Regulations of Master Plan Delhi, including the amendments time to time. Further also to indicate boundaries, means of access, position of the site in relation to neighboring street and name of the street, width of the street in front of the site.

2.3.3 Further, on the site plan the direction of North point, existing physical features, such as wells, drains, trees etc., ground area of the site and the breakup of covered area(existing and proposed) on each floor with the percentage of total plot area required under these bye – laws governing the coverage of the area, number of floors, height, basement area, setback lines should be shown.

2.4 **Layout/ Site Plan or Sub-division Plans:**

2.4.1 **Layout/ Site Plan or Sub-division Plans** are prepared by the Authority/ concerned local body or by the Developers and are sanctioned/ approved by the competent authority. However, the layout plan/ revised layout plan more than one hectare in area of an individual plot seeking approval shall be submitted along with the building plan, indicating the locations of different buildings of the same or different use zone/ use premises.

2.4.2 **Landscape Plan:** It shall be prepared for all the group housing proposals of site plan /subdivision plans. For all the remaining use premises, landscape plan shall be submitted for public proposed buildings, which require Delhi Urban Art Commission approval (irrespective of plot size) as per their guidelines. Landscape Plan shall be preferably be on a scale of 1:500 or subject to readability indicating, the circulation, parking spaces, pathways, lawns, trees, shrubs, ground cover and climbers.

**2.4.3** For Institutional, Commercial, Industrial, Transportation, Government and Group Housing schemes, number of trees in the respective premises shall be @ one tree per 100 sq.m of open space in the plot.

2.5 **Requirement of Site**

2.5.1 **Damp Site:** Wherever the dampness of a site or the nature of the soil renders such precautions necessary, the ground surface of the site between the walls of any building erected thereon shall be rendered damp-proof to the satisfaction of the Authority/ concerned local body.

2.5.2 **Corner Site:** Where the site abuts two streets, the frontage would be on the street having the larger width. In cases, where the two streets are of same width, then the larger depth of the site will decide the frontage and open spaces. In such case the location of a garage (on a corner plot) if provided within the open spaces shall be located diagonally opposite the point of intersection. However the details of the frontage of the building should be as per the approved layout plan.

2.5.3 **Minimum Size of Site:** The minimum size of sites for the construction of different types of building or different use groups shall be mainly in accordance with provisions of the MPD and any land development Rules and Regulations of the Authority/ concerned local body.

2.5.4 **Distance from Electric Lines:** No verandah, balcony, or the like shall be allowed to be erected or any additions or alterations made to a building within the space between the building and overhead electric supply line in accordance with the Indian Electricity Rules (National Electric Code 2011, Clause 3.2) and its amendments from time to time The distances provided in NBC (Part III) are indicated in the table below:

| | **Vertically (m)** | **Horizontally (m)** |
|---|---|---|
| a) Low and medium voltage lines and service lines. | 2.5 | 1.2 |
| b)High voltage lines up to and including 11 KV | 3.7 | 1.2 |
| c)High voltage lines above 11 KV to and including 33KV | 3.7 | 2.0 |
| d) Extra high voltage lines beyond 33KV. | 3.7(add 0.3 m for every extra 33KV or part thereof) | 2.0(add 0.3 m for every extra 33KVor part thereof). |

2.6 **Building Plan**

The plans, elevations and sections of the buildings, accompanying the notice shall be drawn to a readable scale or preferably to the scale of 1:50 for plots measuring up to 250sq.m. For plots measuring above 250 sqm. to 500 sqm. these shall be drawn at the scale of 1:100 and for above 500 sqm. these shall be drawn at the scale of 1:200.

2.6.1 **Details to be shown on Building Plans:** The plans shall include floor plans of all floors together with the covered area, clearly indicating the location and sizes of all components, like rooms, staircases, ramps, exit ways, lift wells etc. and indicating the use or occupancy of all parts of the building.

2.6.2 **Details to be shown in Sections:** The section shall indicate the total height of buildings, rooms and also the height of the parapet; At least one section should be taken through the staircase, kitchen, toilet, bath and W.C. and lift.

2.6.3 **Details to be shown for all Elevations:** Façade with total height of buildings, permissible projections beyond the permissible building line, location of doors, windows and other openings including ventilators with size in a schedule form.

*2.6.4* **Barrier Free Environment for Differently Abled Persons:** Provision of barrier free environment in public and in all other buildings wherever felt necessary, for differently abled. *Please refer* ***– Chapter 11***

2.6.5 **Provision for Energy Efficient Buildings –** *Please refer* **Chapter 10** (Green Building Norms)

2.7 **Means of Access**

Every building/plot shall abut on a public/private means of access like streets/roads duly formed.

In case of approved layout plan, the means of access shall be in accordance with provision of MPD.

2.8 **Plans for Building Requiring Clearance from Delhi Fire Service**

The building plans for buildings covered under Rule 27 of Delhi Fire Service Rules shall be marked fire and life safety measures as per the National Building Code of India concerning minimum standards for fire prevention and fire protection as covered under Rule 33 of the Delhi Fire Service Rules as amended from time to time; unless otherwise specified in these bye –laws.

2.9 **Service Plan**

Service plans for water supply, sewage disposal system and details of building services, as per norms and standards (Part IX Plumbing Services- Section 1- Water Supply, Section – 2- Drainage and Sanitation and Section 3- Gas Supply of National Building Code of India, with amendments from time to time) these are to be shown on a scale as per the scale of building plan requirements stated before.

2.10 **Specifications**

Design and general specifications of proposed construction, giving types and grades of material to be used in buildings. *Please refer* ***Form A-1***

2.11 **Supervision**

Notice shall be further accompanied by a Certificate of Supervision. *Please refer* ***Form A-6***

2.12 **Documents**

In addition to above, application for building permit shall be accompanied by the following documents:-

2.12.1 Ownership Document /Sale deed /Lease deed/ Perpetual lease deed/ Conveyance deed/ Relinquishment deed/ Gift deed or any other legal document up to the satisfaction of authority/ concerned local body along with site plan. However, if lease deed is not executed, NOC from the lessor is required.

2.12.2 Certificate for Incorporation of Green Building Features *Please refer* ***Form A-5***

2.12.3 Certificate of Structural Safety - the certificate of structural engineer that he has to / shall follow structural safety requirement in accordance to National Building Code, Part – IV *Please refer* ***Form A-4***

2.12.4 Certificate for Supervision, No Nuisance and Debris Removal - a certificate is to be submitted for supervision and removal of mulba and debris on a regular basis. *Please refer* ***Form A-6***

2.12.5 Latest receipt of Property Tax payment from House Tax department of the Municipal Corporation.

**Undertakings/Self attestation and Indemnity Bond are to be submitted as per details given in following forms:**

2.12.6 Undertaking/ Self-Attested certificate on plain paper to be given by an Architect/ Engineer that he has been appointed by the Owner and countersigned by the owner. *Please refer* ***Form A-2***

2.12.7 Undertaking/ Self-Attested certificate on plain paper to be given by the Structural Engineer that he has been appointed by the Owner and countersigned by the owner. *Please refer* ***Form A-2***

2.12.8 Undertaking/ Self-Attested certificate on plain paper to be given by the Supervisor that he has been appointed by the Owner and countersigned by owner *Please refer* ***Form A-2***

2.12.9 Indemnity Bond by the Owner(s), in case basement is to be constructed. *Please refer* ***Form A-7***

2.12.10 In case of a Low Density Residential Area, NOC from the Competent authority from land acquisition point of view to these bye-law clause no 6.4 (Regularization of Farm Houses).

2.12.11 Approval of the Chief Inspector of Factories in case of industrial buildings; and also from the Pollution Control Board, wherever required.

2.12.12 Approval from Chief Controller of Explosives, Nagpur and Delhi Fire Service, in case of hazardous buildings wherever permitted.

2.12.13 Land use / use / premise clarification from the Delhi Development Authority regarding land use as per Master/Zonal Plan, if required.

2.12.14 In case of high rise buildings a technical report from Geo-Technical Engineer shall be incorporated in the structural design submitted.

2.12.15 Any other document/proforma required by the Authority / concerned local body or department/ organization, as deem fit.

2.13 **Signing of Plans for Submission to Authority/ Concerned Local Body**

2.13.1 **Signing of Building Plans:** All building plans / drawings, before submission to the Authority / concerned local body, shall be signed by the Owner(s), Structural Engineer AND either of the following:

a. Architect (in case of any plot size)

b. Engineer (in case of plots up to 500 sq. m)

c. Supervisor (in case of plot upto 200sqm)

2.13.2 **Signing Development Permit/ Sub – Division Plan/ Layout Plans:** All Development permits/ Sub – Division Plans/ Layout Plans, before submission to the Authority/ concerned local body, shall be signed by the Owner(s) and either of the following:

a. Town Planner (in case of any plot size)

Or

b. Architect (in case of plots up to one hectare in size)

***Note:*** *Definition of Town Planner, Architect, Engineer and Supervisor shall be as per Annexure I, Qualifications and Competence of Professionals.*

2.14 **Building permit not required**

No notice and building permit is required for addition/alterations which do not otherwise violate any provisions regarding building requirements, structural stability, fire safety requirements and involves no change to the cubic contents or to the Built up area of the building as defined in bye laws, (at the risk and cost of the Owner/Architect/Engineer/Structural Engineer) for the following:

a. Plastering/cladding and patch repairs, except for the Heritage Buildings where Heritage Conservation Committee's permission is required

b. Re-roofing or renewal of roof including roof of intermediate floor at the same height;

c. Flooring and re- flooring;

d. Opening and closing windows, ventilators and doors opening within the owners plot. No opening towards other's property/ public property will be permitted.

e. Rehabilitation/repair of fallen bricks, stones, pillars, beams etc.

f. Construction or re- construction of sunshade not more than 75cm. in width within one's own land and not overhanging over a public street;

g. Construction or re-construction of parapet and also construction or re-construction of boundary walls as permissible under Bye Laws;

h. White washing, painting etc. including erection of false ceiling in any floor at the permissible clear height provided the false ceiling in no way can be put to use as a loft /mezzanine etc.

i. Reconstruction of portions of buildings damaged by storm, rains, fire, earthquake or any other natural calamity to the same extent as existed prior to the damage as per sanctioned plan, provided the use conforms to provisions of MPD.

j. Erection or re-erection of internal partitions provided the same are within the preview of the Bye-laws.

k. For erection of Lifts in existing buildings in residential plotted development (low –rise). Change/Installation/ re-arranging/relocating of fixture/s or equipment/s without hindering other's property/public property shall be permitted.

l. Landscaping

m. Public Art

n. Public Washroom, Security Room, Bank ATM, up to a maximum area of 9.0 sq. m only (permitted in setback area, provided it does not obstruct fire vehicles movement) in plot more than 3000sqm. ***See Chapter 12.***

o. Placing a porta cabin upto 4.5sqm within the plot line subject to free fire tender movement.

**2.15 Fees and Charges**

2.15.1 All fees and charges related to building permit and sanction shall be as per **Annexure- III** and the charges related to compoundable deviations shall be as per **Annexure IV**.

2.15.2 No building plan submitted to the Authority/concerned local body, either for obtaining sanction or for intimation, shall be deemed valid unless and until the requisite building permit fee has been deposited.

2.15.3 The local bodies shall prepare an automated calculator for building permit fee including betterment levy, additional FAR and other charges, and place it on their website in public domain for calculating the fee. The calculator shall be integrated with online system of submission of building plans.

**2.16 Bulk characteristics for Development on specific plot (Planning requirement with respect to provision of MPD)**

2.16.1 The owner shall approach the Authority/ concerned local body to verify the bulk characteristic for development on his plot with respect to coverage, basement, FAR, setback (margin lines), height, parking , density (no. of dwelling units) and on any other aspect.

2.16.2 **Procedure:** The Owner shall submit a Proforma (*please refer* ***Form A-3***) along with a fee as decided by the Authority/concerned local body. After the receipt, the Authority/concerned local body shall provide the details according to applicable planning requirements and communicate it within a period of 30 days. The details provided by the Authority/concerned local body shall be used by the competent professionals for planning /designing the project on the said plot.

**2.17 Qualification and Competence of Professionals**

Qualification and Competence of various professionals shall be as per ***Annexure – I***

**2.18 Sanction**

**2.18.1 Sanction of Building Plans by Authority/ Concerned Local body**

**2.18.1.1** All building plans, as per the provisions of these Building Bye-Laws, shall be submitted to the building sanctioning Authority/concerned local body. The building sanctioning Authority/concerned local body shall issue the sanction after receiving all requisite documents, within the time limit stipulated in Chapters 2 & 3 for various categories of buildings specified therein or within 30 days, whichever is less. R*efer* ***Form B-1***

**2.18.1.2** If certain deficiency arises, the authority / concerned local body shall intimate the owner/ architect/ engineer to rectify the deficiencies within the time limit stipulated in Chapters 2 & 3 for various categories of buildings specified therein or within 30 days, whichever is less.

2.18.2 **Approval/ NOC from external agencies**

2.18.2.1 In cases, where the building plan requires approval/NOC from agencies outside the local bodies such as ASI/NMA, DFS, AAI, MoEF&CC, DUAC, HCC, DMRC, etc. or any other approval/ NOC required by the concerned local bodies as per policy, then the concerned local body shall issue the building permit only after getting such approval/ NOC/ from the concerned agency. The approval/NOC/refusal shall be issued by the outside agency within 15days or within the time stipulated in Chapter 3,whichever is less; failing which the approval/NOC of the outside agency on the building plan shall be deem to be issued; the same shall be released by the Authority/concerned local body, unless informed otherwise.

2.18.2.2 All such external agencies shall prepare maps with information on the specific area where their approval/ NOC is required. The maps shall be colour-coded to clearly differentiate these areas based on the different requirements to be met by the buildings in those areas. These agencies shall place these maps on their website and also on the websites of local bodies directly or through a link.

*Example: DMRC grants NOC only to such buildings which fall within 11 m from the boundary of their operational area. DMRC shall make a colour-coded map of their regulated area available on their website directly and through a link on the websites of all local bodies, i.e. MCDs, NDMC, Delhi Cantonment Board, AAI and DDA.*

2.18.2.3 These external bodies shall prepare a Standard Operating Procedure (SOP) explaining all the details regarding the areas for which their approval/ NOC is required, the requirements to be met for such approval/ NOC, the procedure to be followed by the person(s) applying for the sanction of the building plan and how such person(s) can find whether a building lies within the agency's area of regulations or not. These agencies shall place the SOP on their website and also on the websites of local bodies directly or through a link. The SOP shall be simple and clear with illustration(s).

**2.19 Grant, Refusal and 'Deemed to be Sanctioned'**

If within the time limit stipulated in Chapters 2 & 3 for various categories of buildings specified therein or within 30 days, whichever is less the receipt of the notice under 2.0 of the Bye Law, the sanctioning Authority/local body fails to intimate in writing to the person, who has given the notice of its refusal or sanction or any intimation, the notice with its plans and statements shall be deemed to have been sanction provided the fact is immediately brought to the notice of the sanctioning Authority/local body in writing by the person who has given and having not received any intimation from the sanctioning Authority/local body within the time limit stipulated in Chapters 2 & 3 for various categories of buildings specified therein or within 30 days, whichever is less. Subject to conditions mentioned in this bye-laws, nothing shall be constructed to authorize any person to do anything in contravention or against the terms of lease or titles of the land or against any other regulations, bye-laws or ordinance operating on the site of the work.

In case the sanctioning Authority/ concerned local body reject the application due to any reasons, the applicant can resubmit the building permit along with the building permit fees and with compliances.

**2.20 Validity Period of Building Permit**

The sanction once accepted through building permit shall remain valid for five years from the date of issue of sanction and shall be revalidated before the expiry of this period. Revalidation shall be subject to the Master Plan for Delhi/ Zonal Plan Regulations and Building Bye-laws applicable at the time of original sanction.

***Notes:***

1. *No building activity can be carried out after the expiry of validity of such Building Permit. Owner should apply for completion/occupancy certificate within five working days of the expiry of the validity period.*
2. *No completion/occupancy shall be entertained after the expiry of valid extension of time for construction.*

**2.21 Procedure for Obtaining Revalidation of Building Permit**

2.21.1 The Building Permit can be revalidated for a period of one year at a time from the date of expiry of the validity of the original permit on payment of the required revalidation fees *(See Annexure III)*. Application for such revalidation shall be submitted on plain paper along with the following documents: -

a. Original sanctioned plan;

b. Revalidation fee that shall be equal to fee of the original permit.

c. Latest House Tax Receipt.

d. Valid Extension of Time for granting Revalidation, in case the property is leasehold.

e. Documents in support of construction, if any, having been done within valid period of sanction;

f. Certificate of supervision from Supervisor that the construction is being carried out under his supervision according to the plans sanctioned by the authority/ concerned local body.

g. Ownership documents for updated ownership title after previous sanction if applicable.

2.21.2 The application for revalidation shall be processed and revalidation or objection, if any, shall be communicated within period stipulated in Chapter 2 & 3 from the date of the application.

**2.22 Revocation of Building Permit**

The Authority/concerned local body shall revoke any Building Permit so issued under the provisions of these bye-laws if there has been any false statement or any mis-representation of material facts in the application on which the building permit was based.

**2.23 Procedure During Construction**

2.23.1 Availability of information at site to the authority/ concerned local body:

a. The owner has to make available a copy of sanctioned plan at site during the construction of the building.

2.23.2 Intimation at completion of the work up to plinth level:- At this stage, the owner through his Architect/ Engineer/ Supervisor, in the proforma, shall inform the sanctioning authority/ concerned local body to enable the authority/ concerned local body to ensure that work conforms to the sanctioned Building plans and Building Bye-laws. The following documents are also to be submitted along with the notice: *Please refer* ***Form C-1***

a. Copy of valid Certificate of registered Architect/ Engineer/ Supervisor.

b. Building plans, indicating the plinth constructed at site in relation to the plot dimensions, area and setbacks, duly signed by the Owner/Architect/ Engineer/ Supervisor.

**2.24 Inspection**

Authority/ concerned local body shall inspect the site on receipt of ***Form C-1*** and intimate the objection, if any, to the Owner/Architect/ Engineer/ Supervisor who is supervising the work. It will be obligatory on the part of the Authority/ concerned local body to inspect the work and inform the objection, if any, to the Owner/Architect/ Engineer/ Supervisor within 10 days from the receipt of such notice. In case, no objection/ communication are received from the Authority/ concerned local body within 10 days, the same shall be deemed as accepted. It will be the responsibility of the Owner/Architect/ Engineer/ Supervisor to ensure construction of the building in accordance with the sanctioned building plan, under the provisions of MPD and these Building Bye Laws. *Please refer* ***Form C-2***

**2.25 Procedure for Obtaining Completion-cum-Occupancy Certificate**

2.25.1 No person shall occupy or allow any other person to occupy any building or part thereof for any purpose until such building or part of a building has been granted the occupancy certificate. The following items need to be mandatory for issue of completion certificate.

a. Flooring of any type of specification

b. Electrical wiring whereas electrical fitting shall not be mandatory

c. Plumbing and fitting in at least one toilet and kitchen

d. Name and number plate.

e. For internal and external finishing of walls plastering, shall not be mandatory.

f. Building shall be lockable i.e. all external door and windows have to be provided. In case grill is provided in the windows then fixing of glass in the window panes shall not be mandatory.

2.25.2 Part Occupancy Certificate shall be issued for any structure which meets the minimum requirement of habitation. However, the validity of the sanction shall remain as per the original sanction. After expiry of validity period, the plan shall further be revalidated.

2.25.3 In cases, where the building scheme requires approval/ NOCs from statutory bodies such as Delhi Urban Art Commission/ HCC/ DFS and bodies responsible for water & sewerage scheme/ESS-Transformer cum cable installation/Lift installation etc., then the Authority/ concerned local body shall issue the completion cum occupancy certificate only after getting the approval/ NOCs from these statutory bodies.

2.25.4 **Notice for Occupancy-cum-Completion:** The Owner shall submit the notice of occupancy/ completion along with the required documents and plans as listed below:

a. Copy of ownership documents.

b. Extension of time up to the date of applying for completion certificate (for lease hold property) is to be submitted.

c. One set of structural drawings of the building as executed at site along with Structural Safety Certificate. *Please refer* ***Form A-4***

d. Clearance/ Approval by Delhi Urban Art Commission, Heritage Conservation Committee or ASI and Delhi Fire Service shall be submitted, if required.

e. Three copies of completion plan as built, (in case of online submission one copy of the Completion Plan).

f. Minimum Three photographs of the building taken from different angles so as to show the overall view of the building;

g. A copy of valid registration/ qualification certificate of the professional(s).

h. Certification, that the erection/ re-erection or material alteration, the workmanship and all the materials (type and grade) are strictly in accordance with general and detailed specification and the work has been completed to our satisfaction. *Please refer* ***Form D-1***

i. Final assessment order of labour cess from GNCTD. ( not required in case of residential building of construction cost less than Rs.10 lacs)

**2.26 Communication for Occupancy/ Completion Certificate:**

2.26.1 The Authority/ concerned local body on receipt of the notice of completion along with mandatory documents, shall inspect the building/work after communicating the schedule of inspection to the Owner.

2.26.2 After inspection, Objections, if any, and compounding fee, to be calculated for compoundable items given in **Annexure IV**, shall be intimated to the Owner.

2.26.3 On compliance of all requirements, the Occupancy/ Completion Certificate shall be issued within a period of 30 days.

a. Communication regarding issuing of completion is communication by Authority/ concerned local body. *Please refer* ***Form D-2***

b. Communication in case of rejection, giving full reasons and objections raised are Communication by Authority/ concerned local body. *Please refer* ***Form D-3***

**2.27 Regularisation**

Any building or part thereof constructed unauthorisedly with or without obtaining the Sanction/Completion Certificate communicated thereof by a written intimation/undertaking can be regularised, if the same is within the ambit of BBL and MPD provisions by paying requisite fees and charges as per Annexure IV. *Please refer* ***Form D-4***

2.28 **Unauthorized Construction**

In case of unauthorised development, beyond the permissible/ compoundable limits of Building Bye Laws and provisions of MPD, the Authority/ concerned local body shall take suitable action, which may include demolition of unauthorized works, sealing of premises, prosecution and criminal proceeding against the offender in pursuance of relevant laws in force. The demolition shall be at the risk and cost of the Owner.

**2.29 Penal Action**

2.29.1 Violation of provision of Master Plan Regulations and Building Bye - Laws,

a. Compoundable items: Certain violations are to be regularized only to a limited extent after levying the compoundable charges, only such violations which do not affect the covered area/FAR, except within the compounding limits. Various violations Compounding Charges are leviable. R*efer* ***Annexure-IV***

b. In case, it is found that Completion/ Occupancy Certificate was obtained on mis- representation, the same shall be revoked and action taken as per law.

**2.29.2 Action against the Owner/ Professional:**

a. If the Authority/ concerned local bodies notice that any owner/ professional(s) has made false statements or concealed material facts and mis-represented for obtaining building permit in contravention of the respective laws/bye-laws/rules & regulations, the professional(s) shall be delisted from all the Authority and concerned local bodies in Delhi, by the Authority/concerned local bodies for a specified time period; the building permit shall be revoked and details of all the delisted professional(s) and the time frame for which they have been delisted shall be prominently displayed on the website of all the Authority/concerned local bodies in addition to the action to be taken against the owner/allottee/occupier by the Authority/concerned local body in accordance with the extant laws/bye-laws/rules & regulations.

b. In case of Architect(s), the Council of Architecture (COA) shall also be informed regarding the act of the defaulting Architects for taking suitable action for professional misconduct.

2.29.3 **Construction to be in conformity with Building Bye-Law**

**Owners' liability:** Neither granting of permission nor approval of the buildings and specifications, nor the inspection by the Authority/ concerned local body during erection of the building, shall in any way relieve the owner of such building from full responsibility for carrying out the work in accordance with the Building Bye-Laws and in case of any violation shall be liable for action under the Law.

**2.30 Unsafe Buildings**

All unsafe buildings shall be deemed to constitute a danger to public safety shall be demolished/ restored by repairs or dealt with as otherwise directed. The owner(s) shall abide by such directions.

# Chapter 3

# Streamlining Building Plan Approvals and Environment Clearances

## Background

In order to attract investments into the country, efforts are being made to improve 'Ease of Doing Business'. In this direction, the limit of Built-up Area (BUA) for Foreign Direct Investment (FDI) has been reduced from 50,000 sqm to 20,000 sqm. The local bodies have been directed to get the entire building approval process made online so that the building plan applications are submitted online, building fees and other charges are deposited online, and after due scrutiny, the approvals are conveyed online. Further, certain external bodies like Delhi Urban Art Commission (DUAC), National Monuments Authority (NMA), Airports Authority of India (AAI), Delhi Fire Services (DFS), Delhi Metro Rail Corporation (DMRC), Heritage Conservation Committee (HCC), etc. grant No Objection Certificate (NOC)/ approvals on the proposed building plans to the local bodies. Such external bodies have been directed to prepare online NOC system which is compatible and integrated with that of the local bodies and the desired information is sent to the concerned external bodies and their comments/ NOC/ approval are received online so that there is no need for building proponents to pursue matter with local bodies or external agencies. The specific requirements of the external bodies are to be added in the Common Application Form (CAF) of the local body so that building proponent has to file all information at one go only. The objective is to make the whole process simplified and streamlined to ensure ease in getting the approvals for building permit within stipulated time.

Ministry of Urban Development has constituted a High Power Review and Monitoring Committee to fast-track the approval of building plans as per the order No. K-12016/03/2014-DD.I dated 12.03.2015 **(Annexure-XIV)**. This Committee under the chairmanship of Vice Chairman, DDA has to meet on regular interval to coordinate with all the external agencies to ensure that building plans are sanctioned in a time bound manner. This arrangement shall continue till the online sanctioning system becomes fully operational to the best satisfaction of building proponents.

**Risk Based Classification of Buildings for Fast Tracking the Approval Process**

Further, a procedure has been laid down in Chapter-4 of the Building Bye-Laws for sanction of building plans of small residential plots measuring up to 105 sqm named as SARAL Scheme. The idea is to facilitate building proponents of such small sized plots to get their building plans prepared by an architect/ engineer (qualification and competence as per **Annexure I**), and submit to the concerned local bodies along with fees, other charges, drawings and documents before commencement of the construction and the **submission itself shall be deemed sanction**. Hence, such persons may not have to wait for processes in the local bodies to initiate construction.

However, there is a need to make provisions for fast-tracking the building permission procedure for bigger plots as well. Therefore, in the spirit of 'Ease of Doing Business', the buildings have been classified further on the basis of risk parameters/ risk based classification to clear the building permits on fast track system. This kind of classification is used for fast tracking the sanction of building plans, which facilitates ease of doing business environment for construction permits, that will improve the rating of the country in World Bank's assessment in 'Ease of Doing Business'. The matter was discussed with all MCDs, DDA, NDMC, DUAC, Delhi Fire Services and TCPO in different meetings. Considering all aspects related to the approvals and the objective of 'Ease of Doing Business', the bye-laws on risk-based classification and fast-tracking the sanctioning procedure have been framed based on the consensus that emerged in these meetings for certain residential buildings, storage buildings/ warehouses/ godowns and government buildings

Further, in the spirit of 'Ease of Doing Business', DDA in consultation with local bodies shall identify risk based classification for the approval of industrial, commercial and institutional buildings and prepare risk based matrix, as has been done for residential and storage buildings/ warehouses/ godowns and accordingly prescribe the fast tracking approval system. This exercise shall be done within a period of 3 months from the date of publication of these Building Bye-laws.

**Requirement of Climate Resilient Construction: Integration of Environmental Clearance conditions with Building Permission.**

Land, Air, Noise, Water, Energy, Biological/ Socio-Economic factors, Solid/ other waste management are the main facets considered in relation to Pre, During and Post Building Construction for Sustainable Environment Management. Therefore, it is necessary for the building construction process to ensure compliance to various conditions laid down by the Ministry of Environment, Forest & Climate Change (MoEF&CC).

The building construction sector is one of the major contributors towards carbon footprints which affect climate change. India is committed towards mitigating the effects of climate change and moving towards internationally accepted norms for environment friendly building construction. Currently, this objective of environmental safeguard is achieved through obtaining Environment Clearance (EC) for any construction project having built up area (BUA) more than 20,000 sqm from the State Environment Impact Assessment Authority (SEIAA) designated by MoEF&CC for the States/UTs. This is administered under notification of MoEF&CC.

With rapid urbanisation and growth of Indian economy, it is anticipated that the construction activities will experience a rapid growth. Government is committed towards streamlining the clearances for buildings and real estate sector and empowering the urban local bodies with an objective of 'Ease of Doing Business'.

MoEF&CC has now decided to integrate the environmental safeguards into building plan approval process and to empower the concerned local body to examine, stipulate and ensure compliance of the environmental requirements in their respective areas. The environmental conditions required to be met by the buildings have been classified in the following 3 categories based on the total BUA of the building:

i. **Category 'A'** buildings: BUA above 5,000 sqm and up to 20,000 sqm
ii. **Category 'B'** buildings: BUA above 20,000 sqm and up to 50,000 sqm
iii. **Category 'C'** buildings: BUA above 50,000 sqm and up to 1,50,000 sqm

The local body or any other body authorized to sanction building plans, shall approve the building plans by ensuring that stipulated conditions for the respective categories of buildings are met. No separate Environment Clearance (EC) will be required in these cases.

Before notification of all these building bye-laws, a copy of this chapter was sent to MoEF&CC for seeking their concurrence at the draft stage itself so as to ensure compliance with the necessary requirements for environment clearance. After getting the concurrence, this chapter has been included in the bye-laws. After notification of these bye-laws as per due process of law, a copy of this chapter shall be sent again to MoEF&CC to get notification issued by that Ministry empowering local bodies of Delhi, which sanction building plans, to approve building plans after ensuring that the required environmental safeguards are met, and there will be no need for seeking Environment Clearance (EC) for buildings with BUA greater than 20,000 sqm and upto 1,50,000 sqm, as was the practice earlier. It will be the responsibility of the concerned local bodies, i.e. building sanctioning authorities, to ensure compliance of the stipulated conditions to address environmental concerns in case of such buildings. For the buildings with BUA more than 1,50,000 sqm, EC shall be obtained as prescribed by MoEF&CC under their notification.

## 3.1 Risk Based Classification for Approval of Building Plans

### 3.1.1 Residential Buildings

3.1.1.1 For approval of the residential plotted and group housing buildings, risk based classification shall be as per Table 3.1.

**Table 3.1: Risk Matrix for Residential buildings (*Residential Plotted* [i] *and Group Housing)***

| Parameter | Risk Category | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Very Low | Low | Moderate | High |
| Size of the Plot | Up to 105 $m^2$ | Above 105 $m^2$ and up to 500 $m^2$ | Above 500 $m^2$ | Different sizes[ii] |
| Height of building (including stilt, if any) | Below 15 m | Below 15 m | Below 15 m | 15 m and above |
| Use of the premise | Residential Plotted | Residential Plotted (vacant plot) | Residential Plotted | Group Housing |

[i] Residential plotted includes all residential plots forming a part of approved layout/ special areas/ unauthorized regularized colony/ village abadis/ lal dora & extended lal dora resettlement colonies and slum & JJ cluster/ Rehabilitation colonies; excluding those within LBZ.

[ii] Different sizes for Group Housing prescribed in MPD-2021.

3.1.1.2 **Fast Track Procedure**: The fast track procedure for approval of the residential plotted and group housing buildings, based on their risk based classification as per bye-law 3.1.1.1, shall be as follows:

i. For the buildings categorized as **Very Low Risk**, the process prescribed in Chapter 4 shall be followed.

ii. For the buildings categorized as **Low Risk**, an architect/ engineer (qualification and competence as per **Annexure-I**) shall be empowered to issue the building permit, but only after submitting the plan along with requisite documents and fees to the concerned local body. If the owner/ architect/ engineer desires to get the building plan sanctioned by the local body, building plans prepared by a qualified architect/ engineer will have to be submitted to the concerned local body along with the fees and other requisite documents and the local body shall grant the building permit within 10 days.

iii. For the buildings categorized as **Moderate Risk**, building plans will have to be prepared by a qualified architect and the building plans will have to be submitted to the concerned local body along with the fees and other requisite documents. The local body shall grant the building permit within 20 days.

iv. For the buildings categorized as **High Risk**, clearance from Delhi Fire Service shall be mandatory. Building plans will have to be prepared by a qualified architect and the building plans will have to be submitted to the concerned local body along with the fees and other requisite documents. The local body shall grant the building permit within 30 days.

### 3.1.2 Storage Buildings/ Warehouses/ Godowns

3.1.2.1 For approval of the buildings meant for use as storage buildings/ warehouses/ godowns, risk based classification shall be as per Table 3.2.

**Table 3.2: Risk Matrix for Storage Buildings/ Warehouses/ Godowns**

| Parameter | Risk Category | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Very Low | Low | Moderate | High |
| Covered area on all floors/ Built-Up Area | Up to 250 $m^2$ | Above 250 $m^2$ and up to 2000 $m^2$ | Up to 2000 $m^2$ | Above 2000 $m^2$ |
| Height of building | Below 15 m | Below 15 m | Below 15 m | Below 15 m |
| Abutting Road width | Min. 12 m | Min. 12 m | Min. 12 m | Min. 12 m |
| Type of Material storage (refer **Annexure XIII**) | Category A | Category A | Category B (Stacking height - Medium) | Category B (Stacking height - High) |
| Type of Construction | Type 1 & Type 2 only (as per National Building Code) | | | |

3.1.2.2 The applicant/ owner shall submit an undertaking that he shall not change the approved type of material storage without prior permission from concerned local body.

3.1.2.3 **Fast Track Procedure -** For fast-tracking the approval of storage buildings/ warehouses/ godowns, the system shall be as follows:

i. For buildings categorized as **Very Low Risk**, an architect/ engineer (qualification and competence as per **Annexure-I**) shall be empowered to issue the building permit, but only after submitting the plan along with requisite documents and fees to the concerned local body. If the owner/ architect/ engineer desires to get the building plan sanctioned by the local body, he shall apply online to the local body and the local body shall grant the building permit within 10 days.

ii. For the Buildings classified as **Low Risk**, building plans will have to be prepared by a qualified architect/ engineer and the building plans will have to be submitted to the concerned local body along with the fees and other requisite documents. The local body shall grant the building permit within 20 days.

iii. For the buildings classified as **Moderate Risk**, building plans will have to be prepared by a qualified architect/ engineer and the building plans will have to be submitted to the concerned local body along with the fees and other requisite documents. The local body shall grant the building permit within 20 days.

iv. For the buildings classified as **High Risk**, building plans will have to be prepared by a qualified architect and the building plans will have to be submitted to the concerned local body along with the fees and other requisite documents. The local body shall grant the building permit within 30 days.

### 3.1.3 Simplified Procedure for Sanction of Government Building Plan

A simplified procedure for sanction of government building plans will be followed, which will be on the same lines as given in the office order no: D/49/Cm./SDMC/Bldg. HQ/2012 dated 13/09/2012 and order no: D/04/SE (B) HQ/12 dated 18/04/2012 given at **Annexure XII**. However, the Building Plans may also be sanctioned through regular procedure.

### 3.2 Environmental conditions for sanctioning Building Plans

3.2.1 For building plans with a total built-up area (BUA) between 5,000 sqm and 1,50,000 sqm, no separate environment clearance will be required provided that the integration of environmental conditions, and thus considering exemption from the requirement of separate environment clearance has been approved and notified by MoEFF&CC.

3.2.2 For building plans under three categories of projects with built up area between 5,000 - 20,000 sqm, 20,000 - 50,000 sqm and 50,000 - 1,50,000 sqm, different set of environmental conditions are being integrated in the building permission conditions to address environmental concerns.

3.2.3 After the MoEF&CC Notification, as referred to in bye-law 3.2.1, the concerned local body, which is authorized to sanction building plans, shall ensure at the time of sanctioning a building plan that the environmental requirements stipulated in Table 3.3 (for BUA above 5,000 sqm and up to 20,000 sqm), Table 3.4 (for BUA above 20,000 sqm and up to 50,000 sqm) and Table 3.5 (for BUA above 50,000 sqm and up to 1,50,000 sqm), as the case may be, are complied with.

**Table 3.3: Conditions for Built-Up Area above 5000 sqm and upto 20,000 sqm**

| Sl. No. | Medium | Environmental conditions |
|---|---|---|
| 1 | Natural Drainage | The inlet and outlet point of natural drain system should be maintained with adequate size of channel for ensuring unrestricted flow of water. |
| 2 | Water conservations – Rain Water Harvesting and Ground Water Recharge | A rain water harvesting plan needs to be designed where the recharge bores (minimum one per 5,000 sqm of built-up area) shall be provided. The rain water harvested should be stored in tank for reuse in household through a provision of separate water tank and pipeline to avoid mixing with potable municipal water supply. The excess rainwater harvested should be linked to the tube well bore in the premise through a pipeline after filtering arrangement of the rain water. |
| 2(a) | | The unpaved area shall be more than or equal to 20% of the recreational open spaces. |
| 3 | Solid Waste Management | Separate wet and dry bins must be provided at the ground level for facilitating segregation of waste. |
| 4 | Energy | In common areas, LED/ solar lights must be provided. |
| 5 | Air Quality and | Dust, smoke and debris prevention measures such as screens, barricading shall be installed at the site during construction. Plastic/ tarpaulin sheet |

| | | |
|---|---|---|
| | Noise | covers must be used for trucks bringing in sand and material at the site. |
| 5 (a) | | The exhaust pipe of the DG set, if installed, must be minimum 10m away from the building. In case it is less than 10m away, the exhaust pipe shall be taken up to 3m above the building. |
| 6 | Green cover | A minimum of 1 tree for every 80 sqm of land shall be planted and maintained. The existing trees will be counted for this purpose. Preference should be given to planting native species. |
| 6(a) | | Where the trees need to be cut, compensatory plantation in the ratio of 1:3 (i.e. planting of 3 trees for every 1 tree that is cut) shall be done with the obligation to provide continued maintenance for such plantations. |

**Table 3.4: Conditions for Built-Up Area above 20,000 sqm and upto 50,000 sqm**

| Sl. No. | Medium | Environmental conditions |
|---|---|---|
| 1 | Natural Drainage | The inlet and outlet point of natural drain system should be maintained with adequate size of channel for ensuring unrestricted flow of water. |
| 2 | Water conservations – Rain Water Harvesting and Ground Water Recharge | A rain water harvesting plan needs to be designed where the recharge bores (minimum one per 5,000 sqm of built-up area) shall be provided. The rain water harvested should be stored in tank for reuse in household through a provision of separate water tank and pipeline to avoid mixing with potable municipal water supply. The excess rainwater harvested should be linked to the tube well bore in the premise through a pipeline after filtering arrangement of the rain water. |
| 2(a) | | The unpaved area shall be more than or equal to 20% of the recreational open spaces. |
| 3 | Solid Waste Management | Separate wet and dry bins must be provided at the ground level for facilitating segregation of waste. |
| 4 | Energy | In common areas, LED/ solar lights must be provided. |
| 4(a) | | At least 1% of connected applied load generated from renewable energy source such as photovoltaic cells or wind mills or hybrid should be provided. |
| 4(b) | | As per the provisions of the Ministry of New and Renewable energy solar water heater of minimum capacity 10 litres/4 persons (2.5 litres per capita) shall be installed. |
| 4(c) | | Use of flyash bricks: Fly ash should be used as building material in the construction as per the provisions of Fly Ash Notification of September, 1999 and as amended from time to time. |
| 5 | Air Quality and Noise | Dust, smoke and debris prevention measures such as screens, barricading shall be installed at the site during construction. Plastic/ tarpaulin sheet covers must be used for trucks bringing in sand and material at the site. |
| 5 (a) | | The exhaust pipe of the DG set, if installed, must be minimum 10m away from the building. In case it is less than 10m away, the exhaust pipe shall be |

| Sl. No. | Medium | Environmental conditions |
|---|---|---|
| | | taken up to 3m above the building. |
| 6 | Green cover | A minimum of 1 tree for every 80 sqm of land shall be planted and maintained. The existing trees will be counted for this purpose. Preference should be given to planting native species. |
| 6 (a) | | Where the trees need to be cut, compensatory plantation in the ratio of 1:3 (i.e. planting of 3 trees for every 1 tree that is cut) shall be done with the obligation to provide continued maintenance for such plantations. |

**Table 3.5: Conditions for Built-Up Area above 50,000 sqm and upto 1,50,000 sqm**

| Sl. No. | Medium | Environmental conditions |
|---|---|---|
| 1 | Natural Drainage | The inlet and outlet point of natural drain system should be maintained with adequate size of channel for ensuring unrestricted flow of water. |
| 2 | Water conservations – Rain Water Harvesting and Ground Water Recharge | A rain water harvesting plan needs to be designed where the recharge bores (minimum one per 5,000 sqm of built-up area) shall be provided. The rain water harvested should be stored in tank for reuse in household through a provision of separate water tank and pipeline to avoid mixing with potable municipal water supply. The excess rainwater harvested should be linked to the tube well bore in the premise through a pipeline after filtering arrangement of the rain water. |
| 2(a) | | The unpaved area shall be more than or equal to 20% of the recreational open spaces. |
| 2(b) | | The ground water shall not be withdrawn without approval from the competent authority |
| 2(c) | | Use of potable water in construction should be minimized. |
| 2(d) | | Low flow fixtures and sensors must be used to promote water conservation. |
| 2(e) | | Separation of grey and black water should be done by the use of dual plumbing system. |
| 3 | Solid Waste Management | Separate wet and dry bins must be provided at the ground level for facilitating segregation of waste. |
| 3(a) | | All non-biodegradable waste shall be handed over to authorized recyclers for which a written tie-up must be done with the authorized recyclers. |
| 3(b) | | Organic waste composter/ vermiculture pit with a minimum capacity of 0.3 Kg/tenement/day must be installed wherein the STP sludge may be used to be converted to manure which could be used at the site or handed over to authorized recyclers for which a written tie-up must be done with the authorized recyclers. |
| 4 | Energy | In common areas, LED/ solar lights must be provided. |

| Sl. No. | Medium | Environmental conditions |
|---|---|---|
| 4(a) | | At least 1% of connected applied load generated from renewable energy source such as photovoltaic cells or wind mills or hybrid should be provided. |
| 4(b) | | As per the provisions of the Ministry of New and Renewable energy solar water heater of minimum capacity 10 litres/4 persons (2.5 litres per capita) shall be installed. |
| 4( c) | | Use of flyash bricks: Fly ash should be used as building material in the construction as per the provisions of Fly Ash Notification of September, 1999 and as amended from time to time. |
| 4(d) | | Use of concept of passive solar design of buildings using architectural design approaches that minimize energy consumption in buildings by integrating conventional energy-efficient devices, such as mechanical and electric pumps, fans, lighting fixtures and other equipment, with the passive design elements, such as building orientation, landscaping, efficient building envelope, appropriate fenestration, increased day lighting design and thermal mass. |
| 4(e) | | Optimize use of energy systems in buildings that should maintain a specific indoor environment conducive to the functional requirements of the building by following mandatory compliance measures (for all applicable buildings) as recommended in the Energy Conservation Building Code (ECBC) 2007 of the Bureau of Energy Efficiency, Government of India. |
| 5 | Air Quality and Noise | Dust, smoke and debris prevention measures such as screens, barricading shall be installed at the site during construction. Plastic/ tarpaulin sheet covers must be used for trucks bringing in sand and material at the site. |
| 5 (a) | | The exhaust pipe of the DG set, if installed, must be minimum 10m away from the building. In case it is less than 10m away, the exhaust pipe shall be taken up to 3m above the building. |
| 6 | Green cover | A minimum of 1 tree for every 80 sqm of land shall be planted and maintained. The existing trees will be counted for this purpose. Preference should be given to planting native species. |
| 6 (a) | | Where the trees need to be cut, compensatory plantation in the ratio of 1:3 (i.e. planting of 3 trees for every 1 tree that is cut) shall be done with the obligation to provide continued maintenance for such plantations. |
| 7 | Sewage Treatment Plant | Sewage treatment plant with capacity of treating 100% waste water shall be installed. Treated water must be recycled for gardening and flushing. |
| 8 | Environment Management Plan | The environment infrastructure like Sewage Treatment Plant, Landscaping, Rain Water Harvesting, Power backup for environment, Infrastructure, Environment Monitoring, Solid Waste Management and Solar and Energy conservation, should be kept operational through Environment Monitoring Committee with defined functions and responsibility. |

# Chapter 4

## Procedure and Documentation for 'Saral' Scheme for Small Residential Plots

4.1 This chapter is applicable to all small residential plots up to 105 sq.m in size forming a part of approved layout/ special areas/ unauthorized regularized colony/ village abadis/ lal dora /extended lal dora resettlement colonies and slum & JJ cluster/ Rehabilitation Colonies, excluding those within LBZ.

4.2 In case of corner plots, a maximum relaxation of 10% of the plot area shall be permitted.

4.3 All plot owners desirous of making any additions/alterations/new construction on such plots have to follow the procedure mentioned hereunder :

a. The plot owner has to give an UNDERTAKING for INTIMATION OF CONSTRUCTION START as given at Saral Form 1 at the end of this chapter.

b. After submitting this UNDERTAKING at the office of the Authority / concerned local body of appropriate jurisdiction, along with enclosures and building permit fee, the plot owner can start the construction immediately.

*c.* Construction design shall be as per General Building Requirements given in Chapter 7 and as per Development Control Regulations as per **Annexure VI** of this document**.** ***See 7.1***

d. The building shall be designed by an Architect/ Engineer/ Supervisor.

***Note:*** *For qualification and competency of Architect/ Engineer/Supervisor refer* ***Annexure I.***

e. The construction has to be completed within a period of *five* years. If the construction is not completed within *five* years, the Revalidation fee has to be paid once again to revalidate.

f. The applicant/ Owner will indemnify the concerned Authority / concerned local body from structural safety and any other damages caused by constructions/ erecting of the building,

g. On completion of construction, the owner has to intimate the Authority / concerned local body having appropriate jurisdiction that the construction is complete in an INTIMATION OF COMPLETION OF CONSTRUCTION format as given at Saral Form 2 at the end of this chapter, alongwith drawings/ plans duly signed by an Architect/ Engineer*. Thereafter applicant/ Owner can start occupancy of the building/ floor/ portion of the building.

h. Inspection/ Scrutiny shall not be carried out at the time of submission.

i. Rain water harvesting is required as per policy.

j. In case of plot affected by mandatory road widening the site inspection shall be carried out by the Authority/ concerned local bodies.

**Saral Form 1**

## UNDERTAKING
## INTIMATION OF CONSTRUCTION START

I/we ……son / daughter of R/o……do hereby solemnly affirm and undertake to state as follows :

a) That I /we are the lawful owner/s of the plot bearing plot no. ……, address…… as per allotment letter / registered Sale Deed / perpetual lease deed / Will / Deed of Partition / any other legal document (Self-attested photocopy enclosed),
b) That the plot is not affected in any of the proposed / approved scheme or project under provisions of Master Plan for Delhi/ Zonal plan and is in conformity of the approved layout plan/ as per approved policy of Government of NCT Delhi
c) That the plot under reference is residential and not part of any district park / recreational land use as per the zonal plan / approved layout plan.
d) That the plot is not affected by the road widening as per the zonal plan / approved layout plan.
e) That the plot is not affected in any site earmarked for community facilities / parks etc.
f) That the plot is away from high tension line as per the mandatory distance clearances as per the Building Bye-Laws provisions.
g) That I / we propose to construct a house as per the provisions of the prevailing building bye laws at the time of application (plans/sections/elevations of all floors proposed to be constructed duly signed by an Architect/ Engineer/Supervisor as defined in these building bye-laws are enclosed )- for qualification and competency of Architect/ Engineer/ Supervisor. (refer **Annexure I)**
h) That the building plan proposed duly meets the mandatory ventilation requirements as per the Building Bye-Laws provisions.
i) That I/we have enclosed herewith a *building permit fees* as per following categorization of colonies on the basis of plot area:
    1. For plots in Colonies under A & B category: Rs. 5000 per sq.m. *
    2. For plots in Colonies under C & D category: Rs. 2500 per sq.m. *
    3. For plots in Colonies under E, F, G & H category: Rs.1500 per sq.m. *

    **These charges are exclusive of labour cess as prescribed by the Authority/ concerned local body.*
j) That I/we understand that the above fee is valid only for a period of five years,
k) That the building shall be constructed under due supervision, ensuring structural engineering design/ norms.
l) That if I/we do not complete the construction within five years and do not submit the INTIMATION OF CONSTRUCTION COMPLETION, an amount as decided by concerned Authority / concerned local body shall have to be paid once again for getting an extension of time/for further new construction,
m) That I/we take full responsibility for the quality of construction and structural stability of the construction using the services of a qualified professionals as referred in **Annexure 1**
n) That I/we shall submit an INTIMATION OF CONSTRUCTION COMPLETION to the Municipal Corporation as and when the construction is complete, along with "as built" plans, sections and elevations and site photographs.

| | |
|---|---|
| Enclosed: as mentioned above | Date: …… |
| Signature/s, Name/s and Address/s of **Owner(s)**: | Signature, Name and Address of **Witnesses**: |
| No. 1 & 2 | No.1 & 2 |

**Saral Form 2**

## INTIMATION OF CONSTRUCTION COMPLETION

a) I/we ……..son / daughter of ……R/o……do hereby intimate that the construction of the building as per details given below is now complete :

Plot Area:…….

Address: ……..

b). I am hereby submitting the plans / drawings, site photographs (8" x 10"- 3 in nos.) which are in compliance with the prevailing bye-laws duly signed by the Owner(s) and Architect/ Engineer as defined in these bye-laws **Annexure I.**

c). Further the Structural Stability Certificate (Please refer **Form A-4**) duly signed by a structural engineer is enclosed:

d). I have not constructed any part of the building in violation of the building bye-laws. In case the Authority / concerned local body at any time identify unauthorized construction and violation of MPD provisions, the same is liable for penalties/demolition and I shall abide by the decisions of Authority / concerned local body.

Date: ……

Signature/, Name and Address of **Owner(s)**:

1)
2)

# Chapter 5

## Master Plan Delhi -2021, Development Control Regulations (DCR)

This Chapter pertains to the Master Plan for Delhi Provisions (MPD) and Development Control Regulations (DCRs) prepared by the Delhi Development Authority (herein referred as Authority ). As these do not essentially form a part of the Building Bye-laws, the provisions of this chapter has been placed as **Annexures VI** of these Unified Building Bye Laws.

***Note:*** *Regulations notified by the Government of India/ Delhi Development Authority, with respect to Master Plan for Delhi from time to time, shall be part of this document and shall be enforced accordingly.*

# Chapter 6

## Other Regulations Notified by Delhi Development Authority

6.1 Regulations notified by Delhi Development Authority

Regulations notified by Delhi Development Authority in exercise of power conformed by sub section (1) of section 57, of Delhi Development Act , 1957 the Delhi Development Authority, with the previous approval of the Central Government.

6.2 Building regulations for Special area, Unauthorized Regularized Colonies and Villages:

Building regulations for Special area, Unauthorized Regularized Colonies and Villages, Notified vide S.O. 97 (E), F.No.F.3 (28)2008/MP/Part], Dated 17th January 2011.

http://dda.org.in/tendernotices_docs/april11/gazette%20of%20India_1%20april%202011_97.pdf

6.3 Regularizations and Guidelines for Redevelopment:

Regularizations and guidelines for redevelopment of existing planned industrial areas, Notified vide S.O. 683(E), [F.No .F. 17(5)2007/MP], Dated 1st April, 2011.

http://dda.org.in/tendernotices_docs/april11/gazette%20of%20india%201%20april%202011_683.pdf

6.4 Regularization of Farm Houses:

Regularization of Farm Houses in Delhi, Notified vide S.O.2622 (E), [F.No.F.3 (103)96/MP], Dated 30th October, 2012.

http://dda.org.in/tendernotices_docs/nov12/SO2622_30102012_farmhouse.pdf

6.5 The (Permission of Banquet Halls) Regulations, 2012:

Notified vide S.O.2272 (E), Dated 21st September, 2012

http://dda.org.in/tendernotices_docs/oct12/banquet%20hall-291012.pdf

Note: Regulations notified by GoI/DDA are subject to modification from time to time and modified version/ Central Government notifications to be referred. In addition to above, the new regulations are also notified from time to time. These may also be referred.

# Chapter 7

## General Building Requirements/ Provisions

7.0 This part sets out the standard space requirements of various parts of a building (for all types of buildings – low/ high rise).

7.1 **Space Requirement for Different Parts of Residential Building of Different Size of Dwelling Units**

7.1.1 Main Building: The plinth or any part of a building or outhouse shall be so located with respect to highest surrounding road level from site / ground level irrespective of location of the entry level so that adequate drainage of the site is assured.

7.1.2 Interior Courtyards, Covered Parking Spaces and Garages: These shall be satisfactorily drained either by gravity or by mechanical means.

7.1.3 Minimum Size, Width and height of different components of residential premises, low/high rise as given below in Table 7.1

**Table 7.1: Space requirement**

| S.No. | Components of Building | Min. Requirement for a dwelling unit up to 50 sq.m area | Min. Requirement for a dwelling unit above 50 sq.m area |
|---|---|---|---|
| 1. | Habitable Rooms | Area 7.5sq.m<br>Width 2.1 m<br>Height 2.75 m | Area 9.5sq.m *<br>**If there are two rooms the Second room shall be min. 7.5sqm.*<br>Width 2.4m<br>Height 2.75m |
| 2. | Kitchen | Area 3.3sq.m<br>Width 1.8 m<br>Height 2.75 m | Area 4.5 sq.m<br>Width 2.4 m<br>Height 2.75m |
| 3 | Pantry | ---------- | Area 3.0 sq.m<br>Width 1.4mt<br>Height 2.2m |
| 4. | Bathroom | Area 1.20sq.m<br>Width 1.0m<br>Height 2.2mt | Area 1.8 sq.m<br>Width 1.2 m<br>Height 2.2m |
| 5. | W.C. | Area 1.0sq.m<br>Width 0.9m<br>Height 2.20m | Area 1.2 Sq.m<br>Width 0.9 m<br>Height 2.20m |
| 6. | Combined Bath and W.C. | Area 1.80sq.m | Area 2.80sq.m |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Width 1.0m<br>Height 2.20m | Width 1.20m<br>Height 2.20m |
| 7. | Store room | The area of the store has to be less than habitable room (less than 7.5 sq.m and minimum height of 2.2 m) | The area of the store has to be less than habitable room (less than 9.5 sq. m and minimum height of 2.2 m) |
| 8. | Covered Projections (Sunshades/ Cupboards) | Permitted within the plot boundary, up to 0.75 m width. No portions of any projection whatsoever shall project outside the plot boundary. | |
| 9. | Garage | Two-wheeler garage: 1 x 2 m | Area 14.50sq.m<br>Width 2.70 m<br>Height 2.40m |
| 10. | Passage way/ Corridor for low rise | Width 0.9 m | Width 1.0* m |
| 11. | Door Ways (habitable rooms)<br><br>(Kitchen, bath, W.C.) | Width 0.90 m<br>Height 2.1m<br><br>Height 2.00m<br>Width 0.75m | Width 0.9 m<br>Height 2.1 m<br><br>Height 2.00m<br>Width 0.75m |
| 12. | Staircases(low rise) | Width 0.9m | Width 1.0* m |
| 13. | Veranda | 2.4m depth (max.) | |

***Notes:***

1. *Provided that the minimum clear head way under any beam shall not be less than 2.4m.*
2. *Maximum permissible height for all types of building components mentioned in the above table is 4.8 m finished from floor level to soffit level of ceiling. However, if the Architect/ Engineer desires more than 4.8 m height of any building component in the project, the same may be permitted subject to the overall permissible height of building/structure.*
3. *In case of group housing all open spaces provided either in interior or exterior shall be kept free from any erections thereon and shall open to the sky. Nothing except cornice, chhajja or weather shade (not more than 0.75 m wide) shall overhang or project over the said open space so as to reduce the width to less than minimum required. Such projections shall not be allowed at height less than 2.2 m from the corresponding finished floor level.*
4. *Architectural features and landscape:* ***See 7.17.1 &7.17.2***

** For high-rise buildings, the dimensions of Stairways and Corridors shall be as provided in clause 8.4.3 and 8.4.8. and in case of addition of upper floors on existing floors in low-rise buildings where width of staircase is kept 900mm as per 1983 BBL, same maybe adopted for upper floors.*

## 7.2 **Other General Requirements**

7.2.1 **Kitchen:** Every room to be used as a kitchen shall have

a. Unless separately provided in a pantry, means for washing of kitchen utensils, which shall lead directly or through a sink to a grated and trapped connection to the waste pipe.

b. An impermeable floor;

c. At least a window not less than 1.0 sq.m or one tenth of the floor area whichever is more, in area opening directly to an interior or exterior open space, but not into a shaft (unless mechanically ventilated).

d. Refuge chutes in residential building 15m and above in height.

7.2.2 **Bathroom and W. C:** Every bathroom or water closet shall

a. Be so situated that at least one of its walls shall open to external /shaft wall and shall have a minimum opening in the form of window or ventilation to the extent of 0.37 sq.m unless mechanically ventilated.

b. Have the platform or seat made of watertight non-absorbent material.

c. Be provided with an impervious floor covering, sloping towards the drain with a suitable grade and not towards veranda or any other room.

d. No room containing water closets shall be used for any purpose except as a lavatory.

e. Every water closet and/or a set of urinals shall have flushing cistern of adequate capacity attached to it

f. One toilet on terrace having a maximum of 2.2 m height shall be permitted subject to condition that the area of toilet is maximum 4 sq. m and not to be counted in FAR and towards height of buildings.

g. All the sewage outlets shall be connected to the Municipal Sewerage system. Where no such system exists, a septic tank and soak pit shall be provided within the plot conforming to the requirements.

h. One Toilet is permitted within the building envelope in stilts area and basement with subject to appropriate natural/ mechanical ventilation, drainage and sanitation, provided that the maximum size does not exceed 4 sq.m which shall not be counted towards F.A.R.

7.2.3 **Mezzanine Floor**

Mezzanine floor where provided is to be counted in FAR, with a minimum clear height of 2.75m (between floor to soffit of slab).

7.2.4 **Balcony and Canopy (Residential):**

7.2.4.1 **Balcony**:

i. For Residential Plotted development: Balcony to be provided within the plot line to the max width of 1.5 m free from FAR. Wrap around continuous balconies will be allowed as long as their area does not exceed 40% of the total open area.

ii. For group housing: Balcony (isolated/wrap-around) max width of 2.0m will be permitted free from F.A.R, with the all rooms including kitchen provided it doesn't hinder fire tender movement and within the plot line. Balcony constructed more than 2.0m width, the extended part of the balcony shall be counted towards FAR.

iii. Minimum double height open terrace shall be permitted measuring @ 10.0 sq.m maximum area with a maximum depth of 3.0m free from FAR.

7.2.4.2 **Canopy:** ***(for residential plotted development)***

In one storied residential buildings, only such canopy shall be permitted for each individual detached blocks. In more than one

storied residential buildings, two canopy shall be permitted over ground floor/higher floor entrances.
Canopy to be provided in setback/s:

A) Front Setback

i) 2.4 m (maximum) deep in case the front setback is 3m deep.
ii) 3 m (maximum) deep in case the front setback is 6 m or more.

B) Side setbacks

i) 2.4 m (maximum) deep in case the side setback is 3 m deep.
ii) 3 m (maximum) deep in case the side setback is 6 m. or more.

*Note: Minimum 30% of the area of respective setback is to be maintained as open to sky.*

7.2.4.3 Canopy/Porch: buildings of other than residential plotted occupancies - *See 1.4.75*
Canopy/Porch of max. extent of 8.5 m x 20 m each whereas area of one or more canopies/porches not exceeding 3% of permitted FAR, subject to the approval of Delhi Fire Service shall be permissible. The area of the canopies/porches shall not be counted in FAR and Ground Coverage.

**7.2.5 Loft**

Lofts shall be permitted in residential building and shops only. Area of such loft shall be restricted to 25% of the covered area of respective floor. Maximum height between loft and ceiling shall be 1.75 m and the clear height below the loft shall be as stipulated in these Building Bye-Laws for the space below it.

**7.2.6 Boundary Wall Height:**

Except with the special permission of the competent authority, the following norms shall apply

**7.2.6.1 For residential plotted development**

a. **Front wall:** Maximum 1.5m from highest adjacent road level at site/ ground level to be solid (stone/ brick/ masonry etc.) and above 1.5m, it should be perforated (stone jail/iron grills/vegetation) to maintain visual continuity.

b. **Side walls and back wall:** Maximum 2.4 m from ground level to be solid (stone/brick/ masonry etc.)

**7.2.6.2 In buildings of other occupancies**- *See 1.4.75*: Maximum 2.4 m from ground level.

**7.2.6.3** However, the provisions of 7.2.6.1.and 7.2.6.2 are not applicable to boundary walls of institutional buildings like jails, juvenile homes, sanatoria, hospitals, industrial buildings like workshops, factories and educational buildings like schools, colleges, including hostels and security establishments.

*Note: the above provisions shall not apply to the building/areas where boundary walls are forbidden or specific height has been recommended by the Authority/local body or as per layout plan/ comprehensive plan/zonal plan/master plan regulations.*

**7.2.6.4** Boundary wall for LDRP (Low Density Residential Plot):
For LDRP the boundary wall height shall be maximum 3.0m height for plot size 1 Acre and above for security/safety reasons. *See 7.23.5 and Annexure XV*

7.3 **Business Building/s and Mercantile Building/s:**

- The minimum area for office room/shop/retail or any other space to be used as workspace shall not be less than 9 sq.m. with a minimum width of 2.4 m and minimum height to be 2.75 m and maximum height to be 4.8 m.
- Minimum area for kiosk should be 4 sq.m. for informal sector.

7.4 **Basement**

The construction of the basement shall be allowed by authority/ concerned local body in accordance with the land use and other provisions specified under the Master Plan for Delhi/ Zonal Development Plan. The basement shall have the following requirement:

7.4.1 Every basement shall be in every part be at least 2.4 m in height from the floor to the soffit of the beam and 2.4 m minimum width.

7.4.2 Adequate ventilation shall be provided for the basement. The standard of ventilation shall be the same as required for the particular occupancy according to Building Bye-Laws 7.14 and 8.4.5.

7.4.3 The maximum finish level of the ground floor above basement shall be up to 1.5 m and shall be measured with respect to average surrounding ground level/open /setback level.

7.4.4 Adequate arrangement shall be made such that surface drainage does not enter the basement.

7.4.5 The walls and floors of the basement shall be watertight and be so designed that the effect of the surrounding soil and moisture, if any, are taken into account in design and adequate damp proofing treatment is given.

7.4.6 The access to the basement shall be either from the main or alternate staircase providing access to the building. In case a lift is provided in a building (including residential buildings) the same shall also serve the basement area. (see provision 7.4.10).

7.4.7 Basement in an individual plot shall be allowed subject to the owner submitting an indemnity bond to the Authority/ concerned local body against any damage caused to the adjacent property. (refer Form A-7)

7.4.8 If partitions in the basements are allowed by the Authority / concerned local body, no compartment shall be less than 50 sq.m in case of storage. For any other use, other than storage (in conformity with use premises) the partition should not be less than 9.5sq.m in area. In such cases, each compartment shall have ventilation standards as laid down in these building bye-laws.

7.4.9 Basement is not to be counted in FAR if used for parking, household storage and services.

7.4.10 Parking in basement can also be permitted by means of a car lift. In case of residential buildings (except group housing), ramps are not mandatory. However for other than residential buildings, ramps are mandatory for plot size above 3000 sq. m.

7.4.11 The basement can be used for storage of households, for other goods, for non-flammable material, dark rooms, strong rooms, bank cellars, stack rooms of libraries, air conditioning equipment/s and other machines used for services and utilities of the buildings etc. as per MPD.

7.5 **Exit requirements**

The following general requirement shall apply to exits:

7.5.1 Every building meant for human occupancy shall be provided with exits sufficient to permit safe escape of occupants in case of fire or other emergency.

7.5.2 In every building exit shall comply with the minimum requirement of this clause, except those not accessible for general public use.

7.5.3 All exists shall be free of obstructions.

7.5.4 No buildings shall be altered so as to reduce the number, width or portion of exits to less than required.

7.5.5 Exits shall be clearly visible and the routes to reach exits shall be clearly marked and signs posted to guide the occupants of floor concerned.

7.5.6 All exit ways shall be properly illuminated.

7.5.7 Firefighting equipment where provided along exits shall be suitably located and clearly marked, but must not obstruct the exit way and there should be clear indication about its location from either side of the exit way.

7.5.8 Alarm devices shall be installed to ensure prompt evacuation of the occupants concerned, through the exits, wherever required.

7.5.9 All exits shall provide continuous means of egress to the exterior of a building or to an exterior open space or leading to a street.

7.5.10 Exits shall be so arranged that they may be reached without passing through another unit.

7.6 **Types of Exits**

7.6.1 An exit may be doorway, corridor/passage to an internal staircase or an external staircase, or a fire tower or a fire escape staircase or to a verandah and/or terraces that have access to the street. An exit may also include horizontal exit leading to an adjoining building at the same level.

7.6.2 Lifts/escalators and revolving doors shall not be considered as exits.

7.7 **Number and Size of Exits**

The requisite number and size of various exits shall be provided, based on the occupants in each room and floor based on the occupant load, capacity of exits, travel distance and height of buildings.

7.8 **Arrangement of Exits**

7.8.1 Exits in non-sprinkled buildings shall be so located so that the travel distance on the floor shall not exceed the distances as given in Table 8.2.

7.8.2 The travel distance to an exit (refer in table 8.2) from the dead end of the corridor shall not exceed half the distance as stated above except in the case of institutional and assembly occupancy in which case it shall not exceed 6.0 m.

7.8.3 Whenever more than one exit is required for any room space or floor of a building, exits shall be placed as remote from each other as possible and shall be arranged to provide direct access in separate directions from any point in the area served.

7.9 **Capacity of Exits:**

The capacity of exits (staircase, ramps and doorways) indicating the number of which persons could be safety evacuated through a unit exit width of 0.5 m shall be as given below in table 7.2

Table 7.2 Number of Occupants per unit Exit width

| S.No | Group of Occupancy | Number of occupants | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Stairways | Ramps | Doors |
| 1 | Residential | 25 | 50 | 75 |
| 2 | Educational | 25 | 50 | 75 |
| 3 | Institutional | 25 | 50 | 75 |
| 4 | Assembly | 40 | 50 | 60 |
| 5 | Business | 50 | 60 | 75 |
| 6 | Mercantile | 50 | 60 | 75 |
| 7 | Industrial | 50 | 60 | 75 |
| 8 | Storage | 50 | 60 | 75 |
| 9 | Hazardous | 25 | 30 | 40 |

Table 7.3 Occupant Load

| S.No | Group of Occupancy | Occupancy Load, Floor Area in $m^2$/ Person |
|---|---|---|
| 1 | Residential | 12.5 |
| 2 | Educational | 4 |
| 3 | Institutional | 15 (*See note 1*) |
| 4 | Assembly | |
| | a. With fixed or loose seat and dance floors<br>b. Without seating facilities including dining rooms | 0.6 (*See note 2*)<br>1.5 (*See note 2*) |
| 5 | Mercantile | |
| | a.) Street floors and sales basements<br>b.) Upper sales Floor | 3<br>6 |
| 6 | Business and Industrial | 10 |
| 7 | Storage | 30 |
| 8 | Hazardous | 10 |

***Notes:***

*1. Occupant load in dormitory portions of homes for the aged, orphanages, insane asylums, etc. where sleeping accommodation provided, shall be calculated not less than7.5 $m^2$ gross floor area/person.*

2. *The gross floor area shall include, in addition to the main assembly room or space, any occupied connecting room or space in the same storey or in the storeys above or below, where entrance is common to such rooms and spaces and they are available for use by the occupant so of the assembly place. No deductions shall be made in the gross area for corridors, closets or other sub-divisions the area shall include all space serving the particular assembly occupancy.*

7.10 **Staircase Requirements**

7.10.1 The number of staircases in the buildings shall be determined based on the occupant load, travel distance, dead end restriction subject to minimum two staircases in respect of buildings identified under bye-law No. 2.8; provided that where the travel distance and other requirements are complied with one staircase and the second shall be a Fire Escape.

7.10.2 All buildings, as follows, shall have a minimum of two staircases:

a) Buildings of 15m in height or above, and
b) Irrespective of height of the building (s), the buildings used as business, educational, assembly, institutional, industrial, storage and hazardous occupancies and mixed occupancies having floor area more than 500 sqm. on any floor.

7.10.3 It is mandatory to provide a ladder or any other form of open access to the overhead tank for inspection.

7.11 **Staircase Details**

a. Interior stairs shall be constructed of non-combustible material throughout.

b. Interior stairs shall be constructed as a self-contained unit and shall be mechanically ventilated if completely enclosed in low rise residential buildings.

c. A staircase shall not be arranged round a lift shaft.

d. Hollow combustible construction shall not be permitted.

e. The minimum width of internal staircase shall be as given in bye-law No. 7.11.2.

f. The minimum width of treads without nosing shall be 25 cm for an internal staircase for low rise residential buildings. In the case of other buildings including high rise residential, the minimum tread shall be 30 cm. The treads shall be constructed and maintained in a manner to prevent slipping. Winders shall be allowed in low rise residential buildings provided they are not at the head of a downward flight.

g. The maximum height of riser shall be 19 cm in the case of low rise residential buildings and 15 cm in the case of other buildings including high rise residential building and maximum number of risers per flight shall be limited to 15 per flight.

h. Handrails shall be provided with a minimum height of 1.0 m from the centre of the tread subject to condition that balusters/ railing do not reduce the width of staircase.

i. The minimum headroom in a passage under the landing of a staircase and under the staircase shall be 2.2 m.

j. For building 15m in height or more, access to main staircase shall be through a fire check door having minimum two hours fire resistance rating, which

may be reduced to one hour for residential buildings (except hotel/ starred hotels).

k. No living space, store or other fire risk shall open directly into the common staircase or staircases, in case of group housing.

l. External exit door of staircase enclosure at ground level shall open directly to the open spaces or can be reached without passing through any door other than a door provided to form a draught lobby.

m. The main staircase and fire escape staircase shall be continuous from ground floor to the terrace level.

n. No electrical shafts/ AC ducts or gas pipe etc. shall pass through the staircase. However, ducting in staircase may be permitted if it is of 1 hour fire resistance rating.

o. Lift shall not open in staircase landing. Adequate Lift Lobby shall be provided. (Refer Clause 8.4.4 and Annexure VIII). (except for low rise residential plotted development upto 500 sqm.)

p. No combustible material shall be used for decoration/wall panelling in the staircase.

q. Beams/columns and other building features shall not reduce the head room/width of the staircase.

r. The exit sign with arrow indicating the way to the escape route shall be provided at a suitable height from the floor level on the wall and shall be illuminated by electric light or glow sign or florescent, connected to corridor circuits. All exit way marking sign should be flush with the wall and so designed that no mechanical damage shall occur to them due to moving of furniture or other heavy equipment's. Further all landings of floor shall have floor-indicating boards indicating the number of floor as per these bye-laws. The floor indication board shall be placed on the wall immediately facing the flight of stairs and nearest to the landing. It shall be of size not less than 0.5 m x 0.5 m.

s. Individual floors shall be prominently indicated on the wall facing the staircase.

t. In case of single staircase, it shall terminate at the ground floor level and the access to the basement shall be by a separate staircase. However, the second staircase may lead to basement levels provided the same is separated at ground level either by ventilated lobby with discharge points at two different ends through enclosures.

u. For details of FAR and Ground Coverage refer 7.17.2.n.

v. Spiral Stairs (fire escape) –

   i. The use of spiral staircase shall be limited to low occupant load and to a building of height 9 m.

   ii. A spiral fire escape shall be not less than 1.5 m in diameter and shall be designed to give adequate head room.

### 7.11.1 **Minimum Width Provisions for Stairways**

The following minimum width provisions shall be made for each stairway:

a. Other residential building e.g. flats, hostels, group housing, guest houses etc. minimum 1.35 m. For details refer chapter 11.

b. Assembly buildings and Institutional building -2.0 m.

c. All other buildings including hotels and Educational building 1.5 m.

d. For high rise buildings refer table no. 8.1

7.11.2 **Minimum Width Provisions for Passageway/Corridors** (clear width excluding handrail and balustrade)

The width of corridor/passageway/foyer as the case may be, shall be determined such that it shall accommodate the entire population of the floor subject to minimum width depending upon the class of occupancy as under:-

a. Residential buildings (low rise), dwelling unit type 1 m for single loaded and 1.5 m for double loaded.

b. Residential buildings, e.g., hostels, group housing etc. 1.35m for single loaded and 1.8m for double loaded.

c. Assembly buildings like auditorium theatres and cinemas 2.0 m.

d. All other buildings like commercial, institutional and hotels 1.5 m for single loaded and 1.8m for double loaded.

e. Hospital, Nursing Homes, etc. 2.4 m for both single and double loaded.

f. Ramps- for applicability in all other building types refer Chapter 8 (Clause 8.4.7)

g. Where staircase discharges through corridors and passageways, the height of corridors and passageways shall be not less than 2.4 m.

h. All means of exit including staircases lifts lobbies and corridors shall be naturally/mechanically ventilated.

i. Passageway/ corridor constructed more than the prescribed /permissible limit should not be counted towards FAR calculations.

7.12 **Doorways**

7.12.1 Every doorway shall open into an enclosed stairway, a horizontal exit, on a corridor or passageway providing continuous and protected means of egress.

7.12.2 The minimum width of the exit doorways shall be equivalent to the width of the staircase as prescribed in the table no 7.1 for low-rise residential plotted development and table no 8.1 for other use premises.

7.12.3 Exit doorways shall open outwards, that is away from the room but shall not obstruct the travel along any exit. No door when opened shall reduce the required width of stairway or landing as prescribed in the table no 7.1 for low-rise residential plotted development and table No 8.1 for other use premises. Overhead or sliding door shall not be installed.

***Note:*** *In the case of buildings where there is a central corridor, the doors of rooms shall open inwards to permit smooth flow of traffic in the corridor*

7.12.4 Exit door shall not open immediately upon a flight of stairs. A landing equal to at least, the width of the door shall be provided in the stairway at each doorway. Level of landings shall be the same as that of the floor, which it serves.

7.12.5 Exit doorways shall be openable from the side, which they serve without the use of a key.

7.12.6 Revolving doors shall not to be provided as means of fire exit.

7.12.7 Mirrors shall not be placed in exit ways or exit doors to avoid confusion regarding the direction of exit.

7.13 **Provision of Exterior Open Spaces and Height Limitation Around the Building**

7.13.1 The open spaces / setbacks, covered area, FAR shall be as per Master Plan for Delhi/ Zonal Development Plan requirements as given in the development controls of Master Plan for Delhi (Building Bye Laws-**Annexure VI**).

7.13.2 Every room that is intended for human habitation shall abut on an interior or exterior open space or on to a verandah open to such interior or exterior open space unless mechanically ventilated.

7.13.3 In case of High rise building, the exterior open spaces around a building as in Building Bye Laws No. 7.13.1 shall be of green or hard surface capable to taking load of fire engine weighing up to 45tonnes.

7.13.4 Mechanical ventilation shall be provided in case, kitchen and toilets do not abut either interior or exterior open spaces.

7.13.5 Up to 40% of the total setback area can be sunk for light, ventilation and access to basement, provided fire tender movement is not hindered.

7.14 **Interior Open Space for Light and Ventilation**

7.14.1 The whole or part of one side of one or more rooms intended for human habitation and not abutting on either the front, rear or side open spaces shall abut on an interior open space whose minimum width in all directions shall be 3.0 m in case of buildings not more than 15 m in height unless mechanically ventilated.

7.14.2 **Sunken Courtyard:** Sunken courtyard as 'light well' within building envelop shall be permitted for light and ventilation for basement area.

7.14.3 **Skylight:** Skylight in interior open space(courtyard) may be permitted subject to it may not act as a coverage space on the ground floor and not violate the maximum/ minimum ground coverage as per Development Control Regulations (**Annexure VI**).

7.15 **Provision of parking in Stilts, Podium and Landscaping**

7.15.1 In case a building is to be constructed on individual plot with stilt floor, a maximum 2.4m height at soffit level of beam and 2.7m height at soffit level of slab for providing parking space is permitted. In podium(s), maximum 2.4m height at soffit level of beam and 2.7m height at soffit level of slab for providing parking space can be constructed in continuation of the stilt floor having access for the parking without conflicting with the access requirement as per clause 3.7 and 8.2 from the plot line. The terrace of podium may be used for plantation, swimming pool, landscaping, other related structures and parking/entrance and exits as required.

7.15.2 In case of provision of stack-parking in stilt floor, minimum height of 2.4 m. for stilt floor may be relaxed. However, in case of stack parking the height shall be as per design and structural safety requirement.

7.15.3 In case, parking requirements are met by setbacks and open area, then stilt parking may be at owners' discretion. In case, the total parking requirement are not met in the open area and setbacks, the remaining parking should be accommodated in partial stilt with balance area can be used as part of dwelling unit, which shall be counted for FAR calculations, provided it meets the height and space requirement for dwelling units as mentioned in table 7.1.

***Notes:***

*1. Shear wall/ bracing/ any other structural provision as per IS 1893 (Part 1), IS 13920, IS 4326 may be provided to reduce impact of soft storey in the stilt area.*

7.16 **Joint Open Air Space**

7.16.1 Every interior or exterior space, unless the latter is a street, shall be maintained for the benefit of such building exclusively and shall be entirely within the owner's own premises.

7.16.2 If such interior or exterior open air space is intended to be used for the benefit of more than one building belonging to the same owner; then the width of such open space shall be the one specified for the tallest building as specified in building byelaw, abutting such open space.

7.17 **Exemption to Projections in Open Spaces/Covered area**

The following exemption to open space shall be permitted.

7.17.1 Projections into open spaces: Every interior open space shall be kept, free from any erection thereon and shall be open to the sky. Nothing except cornice, chajjas or weather shade (not more than 0.75 m wide) shall overhang or project over the said open spaces so as to reduce the width to less than the minimum required.

***Notes:***

*a. Such projections shall be allowed at a height more than 2.20 m from the corresponding finished floor level.*

*b. Pergola shall be permitted if constructed in the exterior open spaces within plot line or terrace. Such pergola shall not exceed 20% of ground coverage. Such pergolas shall have a minimum clear height of 2.2 m with 40% void.*

7.17.2 The following shall not be included in covered area for FAR and Ground Coverage calculations.

a. Machine room for lift on top floor as required for the lift machine installation.

b. Rockery, lift/ lift well, escalator/travellator well and well structures, plant nursery, water pool, swimming pool at any level (if uncovered), platform around a tree, tank, fountain, bench, chabutara with open top and / or unenclosed sides by walls, open ramps, compound wall, gate, slide swing door, fire staircase, fire towers, refuse area, fire control room, overhead water tank on top of building/open shafts, cooling towers as per fire norms. Fire tender movement shall be unhindered.

c. Mumty over staircase on top floor maximum 3m height.

d. Culvert on Municipal drains.

e. Watch and ward cabins of total area not more than 4.5 sqm and 6sqm with W.C each at entry and exit only, within the property line. Porta cabins for guard room is permitted within the plot line in residential plots of size minimum 200 sqm and above.

f. Entrance porch, canopies and balconies.

g. All pergolas at any floor level not exceeding 20% of Ground Coverage.

h. Covered sky bridges or intermittent floors as relief in high rise buildings having landscape areas, service floors in high-rise buildings, jogging tracks, swimming pools and other public spaces shall not be counted in

FAR irrespective of height and not to be counted towards ground coverage.

i. Architectural feature on ground or any other floor including rooftops as approved by sanctioning authority/ Delhi Urban Art Commission and Delhi Fire Service.

j. Architectural elements such as louvers, end wall projected upto 900mm, pergolas, other sunshade elements (referred in clause 7.1 of these bye laws) should be free from FAR and Ground Coverage.

k. Any landscape element which has built up area as approved by sanctioning authority/ Delhi Urban Art Commission and Delhi Fire Service wherever applicable.

l. The projections (cantilever) of cupboards and shelves shall be permitted and are exempted from covered area calculations in all type of buildings except Mercantile and Business buildings. Such projection shall not exceed 0.75 m in depth and not hindered the fire tender movement.

m. Plinth steps.

n. Area of all staircase/s, Fire Tower/s in high rise/low rise buildings, excluding residential plotted development, shall not be counted in FAR and Ground coverage.

o. ESS/ Meter Room with HT/LT panel, DG Room, AC Plant room, CC TV room/Control room, Fire Control room and similar services are permitted in the setback subject to approval of DFS and shall not be counted in ground coverage in FAR.

p. Solar Panels on mounts at a clear height of 2m maximum from the terrace level to the springing point and subject to the max. height permitted by AAI.

q. In multistory building service shafts like electrical shafts, communication shafts, fire shafts MEP and HVAC shall not be counted in ground coverage in FAR.

r. For entrance lobby/lobby area, ***See 8.10(i)***. Entrance Lobby/Lobby Area is not permitted in residential plotted development.

s. Male and Female common toilets served by a public corridor shall be free from FAR, but shall be counted in Ground Coverage.

7.17.3 Only temporary site office shall be allowed during construction, which shall be removed before occupancy of building or validity of building sanction whichever is earlier.

7.18 **Height Limit**

The height shall be related to provisions of FAR as given in **Annexure VI**- (Development Control Norms) and the provisions of open spaces.

7.19 **Height Exemptions**

The following structures shall not be included in the height of building covered under Building Bye-Laws.

i. Roof tanks and their supports not exceeding 1.8 m.
ii. Ventilating apparatus, air conditioning equipments and lift machine room(s) if required as per the specification of lift manufacturer and similar service equipments,
iii. Stair covered with mumty not exceeding 3.0 m in height.
iv. Chimneys and parapet wall not exceeding 1.5 m in height
v. Screen wall upto the height of 1.8 m.
vi. Solar panel fixed on terrace as per 7.17.2 (p).

7.20 **Lighting and Ventilation of Habitable Rooms**

7.20.1 All habitable rooms shall have for the admission of sun/natural light and air, one or more apertures, such as window, glazed door and fan lights, opening directly to the external air or into an open verandah not more than 2.40 m in width. In case light and ventilation to habitable space area are through an internal courtyard, the minimum dimensions of such courtyard shall not be less than 3.0 m x 3.0 m for buildings below 15m in height unless mechanically ventilated.

7.20.2 Where the lighting and ventilation requirements are not fully met through day lighting and natural ventilation, the same shall be further ensured through artificial lighting and mechanical ventilation as given in part-VII building services ( Section-1 lighting and Ventilation of National Building Code of India). The latest version of the National Building Code of India shall be taken into account at the time of enforcement of these Building Bye-Laws. Notwithstanding the above, the minimum aggregate area of openings of habitable rooms and kitchens excluding doors shall not be less than 1/10 of the floor area. No portion of a room shall be assumed to be lighted if it is more than 7.50 m from the opening assumed for lighting that portion.

7.21 **Ventilation Shaft**

For ventilating the spaces for water closets and bathrooms, if not opening on the front side, rear and interior open spaces, shall open on the ventilation shaft, the size, of which shall not be less than the values given below:

Table 7.4 Size of Ventilation Shaft

| Height of Building in m | Size of ventilation shaft in sq.m | Minimum size of shaft in m |
|---|---|---|
| Upton 9.0 | 1.5 | 1.0 |
| Above 9.0 and below 15m | 3.0 | 1.2 |

However, it is not mandatory in case of buildings where mechanical ventilation is provided.

7.22 **Parapet**

Parapet walls and handrails provided on the edges of roof terrace, balcony etc. should not be less than 1.0 m. and more than 1.5 m. in height (*shall not apply where roof terrace is not accessible by a staircase).* However on terrace floor in the portion where DG Set, Water Tank and other services equipments are installed, light weight screen shall be constructed to hide such equipment's etc. For buildings of height 24m and above, the parapet wall/railing shall be 1.8 m subject to approval of Fire Department.

7.23 **Special Requirements for Occupancy/ Land Development**

7.23.1 **Industrial buildings (Factories, Workshops or any other )**

a. The relevant provisions contained in the Factory Act. 1948 shall apply for the construction of factory buildings. The minimum internal height of workrooms shall not be less than 3 m with subject to height of the ground floor being not less than 3.66 m (both being clear height at soffit level) provided in these bye-law shall not apply to room intended for storage, godowns and the like purposes but only in rooms occupied by workers for purposes of manufacturing.

b. Requirements of water supply, drainage and sanitary installation shall be as per table 9.1, 9.2 and 9.14, but in no case less than one W.C. and one urinal shall be permitted.

c. Notwithstanding the provision of exits requirements, each working room shall be provided with adequate number of exits not less than two in number.

d. No exit shall be less than 1.5 m in width and 2.2 m in height and doors of such exit shall be so arranged that it can be opened easily from inside.

e. No staircase, lobby corridors or passage shall be less than 1.5 m in width. In addition to the requirement in this part, provisions contained in chapter-3 will be followed.

f. There shall be provided at all time for each person employed in any room of factory at least 3.5 sq.m of floor space exclusive to that occupied by the machinery and a breathing space of at least 15 cum. (Further the provision of Part VIII Section 1 Lighting and Ventilation of National Building code of India with amendments time to time) shall be followed.

g. The effluent from industries (industrial and biological in nature) shall be treated and shall be of quality to the satisfaction of the Authority/ concerned local body before letting out the same into a watercourse or municipal drain.

7.23.2 **Educational Buildings (School/ Colleges)**

a. Basement or cellar room may be designed, constructed, altered, converted or used for the purpose of study or instruction provided it meets fire safety requirements.

b. The minimum size of a cellar room, study room or room used for purposes of instruction shall be 5.5 m x 4.5 m and no part of such room shall be distant more than 7.5 m from an external wall abutting on the requisite open space. Every such room shall have minimum ventilation to the extent of 1/5th of its floor area.

c. A minimum of 1.0 sq.m of net floor space per student shall be provided. A central hall will not be counted in the accommodation, nor will a class room for cookery, laundry, manual instruction, drawing or science. The number of students in such building shall be calculated on this basis for the purpose of this clause.

d. Every assembly room, Fitness Centre/Multi-Gym shall have a clear height of 3.6 m except under a girder which may project 0.6 m below the required ceiling height. A clear internal height under balcony or a girder shall not be less than 3.0 m. A minimum room height for classroom in all schools and other

institutions shall not be less than 3.6 m. The minimum head room under beams shall be 3 m.

e. Exit requirements shall conform to as mentioned in this chapter. No door shall be less than 1.2 m in width and 2.20 m in height. For Assembly room/ Auditorium no door shall be less than 2m in width and 2.2m in height.

f. Requirement of water supply, drainage and sanitary installation shall conform to table 9.1 to 9.6.

g. Playground shall be provided as per **MPD** norms/ lease conditions/ layout.

7.23.3 **Assembly Buildings (Cinema, Theatres, Multiplex, Auditorium, Museum, Exhibition hall, Gymnasium, Stadia, Restaurant, Club room etc. ) Definition of Assembly Buildings as per NBC shall be followed.**

a. The relevant provision of the Cinematographic Act/Rules/Code and relevant provisions of MPD shall apply for planning, design and construction.

b. Parking spaces wherever not specifically given shall conform to provisions as mentioned in Annexure VI & Chapter 8 (Clause 8.3) of this document.

c. Requirements of water supply, drainage and sanitation shall conform to provisions of Table 9.1, 9.2, 9.11, and 9.12 of this document.

d. Design Guidelines for Assembly Buildings, if not provided in these bye -laws and MPD then in-force, the NBC guidelines or any other statutory provisions of Republic of India shall be followed.

**e.** If not available in any of the referred Guidelines, then International Guidelines of credential shall be applicable.

7.23.4 **Poultry Farms (wherever allowed as per MPD)**

a. The coverage and setbacks for poultry farms shall be as allowed as per **MPD**.

b. **Space Planning**

i. There should be a minimum distance of 6.0 m between sheds in the farm.

ii. The minimum distance of any farm building from the property line should be 4.5 m.

iii. The minimum distance of any farm shed or farm building from the dwelling unit should be 7.5 m.

c. **Farm Shed**

i. Shed should be constructed on pillars with walls on two longer sides not higher than 1.2 m.

ii. The remaining height of the farm sheds in respect of two longer sidewalls can be covered with netting or other similar material.

iii. The maximum height of the roof of the farm shed shall not exceed 6.0 m.

7.23.5 **Exit requirement in LDRP leading to min 6m of road width.**

a. Means of entry and exit for various configurations of LDRP to and from the road width of min 6.0m wide shall be as per the illustrations (1-12) given in Annexure XV.

b. The area outside the boundary wall shall stand automatically surrendered and become the part of the public road.

c. while sanctioning the building plans the automatically surrendered part of the plot shall be counted towards the total plot area. Ground coverage and

FAR shall be calculated on the total plot area including automatically surrendered area.

d. In case any other configurations not covered in the Illustrations (1-12) given in Annexure XV the same principles of clear fire tender movement shall apply.

7.24 **Special Provisions for Other Buildings which are not covered under MPD and Building Bye Laws:**

For Hospitals, Hotels & Banquets Halls, Stadiums, Jails, Court Complexes, Art Galleries, Museums, Filling Stations, Bus Terminals/ Depot, Multi-storey Parking, Sports Complexes and any other, the provisions in the following documents shall apply:

a. Development Control Regulations of MPD.
b. National Building Code.
c. Any other statutory provisions of Republic of India.
d. International Guidelines of credential.

7.25 **Provisions in the Public Buildings for Differently Abled Persons**

The buildings to be designed for differently abled persons need special treatment and the provisions for site planning, building requirements etc. are given in **Chapter – 11.**

7.26 **Provision for Conservation of Heritage Sites including Heritage Buildings, Heritage Precincts and Natural Feature Areas.**

**Provision for Conservation of Heritage Sites including Heritage Buildings, Heritage Precincts and Natural Feature Areas shall be as per Annexure –II.**

7.27 **Rules for Development of Land**

The provisions of Master Plan/Zonal Development Plan and norms formulated by Authority shall apply regarding sub-division of a large parcel of land into plots, open areas, roads, spaces for services and community facilities.

7.28 **Lifts and Escalators**

Provision of Lifts (Refer Annexure VIII): It shall be made for all buildings more than 15m and above in height

***Notes:***

*a. For buildings below 15m the provision of lift is on the discretion of the owners in order to facilitate movement of elderly people.*

*b. All the floors including basement shall be accessible by the lifts. The lifts provided in the buildings shall not be considered as a means of escape in case of emergency.*

7.28.1 **Lifts in Residential Buildings**

For all residential plots size measuring upto 500 sqm and height below 15 m, opening of lift shall be allowed in the staircase landing, provided it does not obstruct movement in general and in emergency.

***Note:*** *For applicability in all other buildings, refer Chapter 8 (Clause 8.4.4)*

7.28.2 **Escalators/Travellator**

Escalators/Travellator shall be permitted in addition to required lifts. Such escalators may be permitted in atrium area in shopping malls / public buildings and not counted towards FAR and ground coverage calculations.

7.28.3 **Mechanical Car Lift and Hoist**

Shall be as per relevant provisions of IS codes/ National Building code/ manufacturer specifications.

7.29 **Optical fibre Infrastructure in Buildings**

All new Residential, Business, Mercantile, Institutional and Industrial Buildings shall provide duct for running Optical fibre in the premises of the Building and to the plot line thereof.

7.30 **Zero Waste measures:**

All buildings to provide separate coloured bins to collect dry waste (paper, plastic, metals, glass etc,) and wet waste organic), as applicable. Allocate dedicated space for a centralized facility to divert the collected waste, before transferring for recycling / disposal. Provide separate bins for safe disposal of hazardous waste batteries, E-waste, Lamps, medical waste etc.) as applicable at the centralized facility. The project has to follow the hazardous Waste Management Guidelines as prescribed by the MoEF & CC, Government of India.***( See Clause 10.2.4 & Annexure X .4)***

# Chapter 8

# Provisions for High Rise Development

8.0 **High Rise**

Any buildings of 15m and above height shall be considered as high rise building. For the buildings categorized as High Rise, clearance from Delhi Fire Service shall be mandatory. These provisions shall be in addition to the general building requirements (low/ high) given in Chapter 7 of this document and structural safety given in Chapter 9.

8.1 **Plot Area**

Plots to be used for high rise development should be located in a Layout plan, Comprehensive plans or sub division plans as prepared and approved by competent authorities/ as per policy of Government of INDIA or Government of NCT Delhi.

8.2 **Means of Access**

To be read along with *'Means of Access, clause 2.7'* of these building bye laws.

a. A building shall abut on a street or upon spaces directly connected from the street by a hard surface approach road; width of the approach road is 18.0 m ROW (7.5 m ROW for the Redevelopment Areas/ Rehabilitation Colonies/ Special Area/ Village [Lal Dora/ Firni]/ Extended Lal Dora).

b. The hard surface approach road to the building all around shall be capable of taking the weight of fire engine, weighing upto 45 ton having 6.0 m width (with 9.0 m turning circle at the corners) for building upto 40.0 m in height and 9.0 m width (with 12.0 m turning circle at the corners) in case of buildings more than 40.0 m in height shall be provided and the layout for the same shall be done in consultation with Delhi Fire Service. The said open space shall be kept free of obstructions and shall be motorable.

c. Main entrance to the premise shall be of adequate width to allow easy access to the fire tender and in no case it shall measure less than 6.0 m. The entrance gate shall fold back against the compound wall of the premises, thus leaving the exterior access way within the plot free for the movement of the fire service vehicle. If archway is provided over the main entrance the height of the archway shall not be of less than 5.0 m in height.

8.3 **Parking Spaces**

a. The parking spaces shall be provided as per the provisions of MPD or Zonal Plan as prevalent. The location of parking spaces shall be well ventilated.

b. In case of high-rise buildings parking would be permitted at any or all of the following:

   i. Open Area : 23 sq.m per E.C.S
   ii. Basements : 32 sq.m per E.C.S
   iii. Stilts: 28 sq.m per E.C.S
   iv. Podium: 28 sq.m per E.C.S
   v. Roof top:28 sq.m per E.C.S

c. Stacked Parking: 16 sq.m / Multi-level (with ramp): 30 sq.m/ Multi level- Automated parking: 16 sq.m per E.C.S is also permitted.

## 8.4 Building Components

### 8.4.1 Doorways

a. Every doorway shall open into an enclosed stairway, a horizontal exit, on a corridor or passageway providing continuous and protected means of egress.
b. No exit doorway shall be less than as required under clause 7.12.2.
c. Exit doorways shall open outwards, that is, away from the room but shall not obstruct the travel along any exit. No door, when opened, shall reduce the required width of stairway or landing to less than 0.9 m, overhead or sliding doors shall not be installed.
d. Exit door shall not open immediately upon a flight or stairs. A landing equal to at least the width of the door shall be provided in the stairway at each doorway. Level of landing shall be the same as that of the floor which it serves.
e. Exit doorways shall be openable from the side which they serve without the use of a key.
f. Mirrors shall not be placed in exit ways or exit doors to avoid confusion regarding the direction of exit.

### 8.4.2 Revolving Doors

Revolving door shall not be provided as exit doors for required exits.

### 8.4.3 Stairways

a. A staircase shall not be arranged around a lift shaft.

b. The staircase shall be ventilated to the atmosphere at each landing and a vent at the top; the vent openings shall be of 0.5 sq.m in the external wall and the top. If the staircase cannot be ventilated, because of location or other reasons, a positive pressure 50 Pa shall be maintained inside. The mechanism for pressurizing the staircase shall operate automatically with the fire alarm. The roof of the shaft shall be 1 m above the surrounding roof. Glazing or glass bricks if used in staircase, shall have fire resistance rating of minimum two hour.

c. The minimum width of staircase shall be as table given below:

**Table 8.1 Minimum width of staircase for different types of buildings** (clear width excluding handrail and balustrade)

| **Type of Building** | **Minimum Width** |
|---|---|
| Residential buildings (Group Housing) | 1.35m |
| Hotel buildings | 1.5m |
| Assembly buildings like auditorium, theatres, cinemas etc. | 2.0m |
| Educational buildings up to 30 m in height<br>Above 30 m | 1.5m<br>2.0 m |
| Institutional buildings like hospitals etc. | 2.0m |
| All other buildings including commercial | 1.5m |
| Industrial building | 1.5m |

d. The minimum width of treads without nosing shall be 0.3m. The treads shall be constructed and maintained in a manner to prevent slipping. The maximum height of

riser shall be 0.15 m in the case of other buildings and shall be limited to 15 risers per flight.

e. Handrails shall be provided with a minimum height of 1.0 m from the center of the tread.

f. The minimum headroom in a passage under the landing of a staircase and under the staircase shall be 2.2 m.

g. Access to main staircase shall be gained through adequate fire resistance rating (Refer NBC Part 4, Fire and Life safety Table no1 to 18) Automatic closing doors placed in the enclosing walls of the staircases. It shall be a swing type door opening in the direction of the escape.

h. No living space, store or other fire risk, shall open directly into the staircase or staircases.

i. External exit door of staircase enclosure at ground level shall open directly to the open spaces or can be reached without passing through any door other than a door provided to form a draught lobby.

j. The exit sign with arrow indicating the way to the escape route shall be provided at a suitable height from the floor level on the wall and shall be illuminated by electric light connected to corridor circuits. All exit way marking signs should be flushed with the wall and so designed that no mechanical damage shall occur to them due to moving of furniture or other heavy equipment's. Further all landings of floor shall have floor indication boards indicating the number of floor. The floor indication board shall be placed on the wall immediately facing the flight of stairs and nearest to the landing. It shall be of size not less than 0.5x0.5m and it shall be prominently placed on the wall facing the staircase.

k. In case of single staircase it shall terminate at the ground floor level and the access to the basement shall be by a separate staircase. However, the second staircase shall lead to basement levels provided the same is separated at ground level by either a ventilated lobby with discharge points at two different ends or through enclosures with fire resistance rating door (Refer NBC Part 4, Fire and Life safety) or through a fire protected corridor.

8.4.4 **Lifts**

General requirements of lifts shall be as follows:

a. All the floors shall be accessible for 24 hours by the lifts. The lifts provided in the buildings shall not be considered as a means of escape in case of emergency. In a dual line arrangement (lifts opposite to each other) the lobby shall be between 1.5 times to 2.5 times the depth of one car. For in-line (single line) arrangements the lobby shall be typically half of the above recommendations.

b. Grounding switch shall be provided at ground floor level; to enable the fire service to ground the lift shall also be provided.

c. The lift machine room shall be separate and no other machinery shall be installed therein.

d. Walls of lift enclosures and lift lobby shall have fire rating of two hour; (Refer NBC Part 4, Fire and Life safety). Lifts shall have a vent at the top of area not less than 0.2 sq.m

e. Lift car door shall have a fire resistance rating of half an hour.

f. Lift lobby doors in lift enclosures shall have fire resistance (Refer NBC Part 4, Fire and Life safety).

g. Collapsible gates shall not be permitted for lifts and shall have solid doors with fire resistance of at least one hour.

h. If the lift shaft and lobby is in the core of the building, a positive pressure between 25 and 30 Pa shall be maintained in the lobby and a positive pressure of 50 Pa shall be maintained in the lift shaft. The mechanism for pressurization shall act automatically with the fire alarm. It shall be possible to operate this mechanically also.

i. Lifts if communicating with the basement, the lift lobby of the basements shall be pressurized as suggested in clause 8.5.4(f) and 8.5.4(h) with self-closing door with fire resistance rating (Refer NBC Part 4, Fire and Life safety). Telephone or other communication facilities shall be provided in lift cars and to be connected to fire control room for the building.

j. Exit from the lift lobby, if located in the core of the building, shall be through a self-closing fire door of half an hour fire resistance.

k. Slope shall be provided on the floor of lift lobby, to prevent water used during firefighting, etc., at any landing from entering the lift shafts.

l. A sign shall be posted and maintained on every floor at or near the lift indicating that in case of fire, occupants shall use the stairs unless instructed otherwise. The sign shall also contain a plan for each floor showing the locations of the stairways. Alternate source of power supply shall be provided for all the lifts through a manually operated changeover switch.

m. For Pressurization Specifications of various building components refer NBC Chapter 4 Fire and Life Safety Clause 4.10 (Pressurization of Staircases- Protected Escape Routes).

8.4.5 **Basements**

a. Basement will be permitted within the setback lines subject to clearance from Authority/ concerned local body/any other departments concerned, and Delhi Fire Service. Where there are no setbacks, basement should be permitted after leaving 2.0 m and where there is setback of 6m and above, it should be after leaving required 6.0 m from plot boundary ( as per provisions of development control norms of MPD).

b. Each basement shall be separately ventilated. Vents with cross-sectional area (aggregate) not less than 2.5 percent of the floor area spread evenly round the perimeter of the basement shall be provided in the form of grills or breakable stall board lights or pavement lights or by way of shafts. Alternatively, a system of air inlets shall be provided at basement floor level and smoke outlets at basement ceiling level. Inlets and extracts shall be terminated at ground level with stall board or pavement lights as before, but ducts to convey fresh air to the basement floor level have to be laid. Stall board and pavement lights should be in positions easily accessible to the fire brigade and clearly marked *'SMOKE OUTLET'* or *'AIR INLET'* with an indication of area served at or near the opening.

c. The staircase of basements shall be of enclosed type having fire resistance rating (Refer NBC Part 4, Fire and Life safety). The staircase shall be situated at the periphery of the basement to be entered at ground level only, from outside open air. The staircase shall communicate with basement through a lobby with self-closing doors with fire resistance rating as per relevant NBC code mentioned above.

d. For travel distance table 8.2 given below should be followed. If travel distance exceeds that given in the table below, additional staircases shall be provided.

**Table 8.2- Travel Distance for Occupancy and Type of Construction**

| S No | Group of Occupancy | Maximum Travel Distance Construction (m) See NBC. | |
|---|---|---|---|
| | | Type 1 & 2 | Type 3 & 4 |
| i. | Residential (A) | 30.0 | 22.5 |
| ii. | Educational (B) | 30.0 | 22.5 |
| iii. | Institutional (C) | 30.0 | 22.5 |
| iv. | Assembly (D) | 30.0 | 30.0 |
| v. | Business (E) | 30.0 | 30.0 |
| vi. | Mercantile (F) | 30.0 | 30.0 |
| vii. | Industrial (G) | 45.0 | Construction type 3 and 4 not permitted. |
| viii. | Storage (H) | 30.0 | Construction type 3 and 4 not permitted. |
| ix. | Hazardous (J) | 22.5 | Construction type 3 and 4 not permitted. |

***Notes:***

*1. For fully sprinkled building, the travel distance may be increased by 50% of the values specified in above table*

*2. Ramps shall be counted as one of the means of escape wherever permitted in National Building Code.*

e. In multi-story basements, intake ducts may serve all basement levels, but each basement level and basement compartment shall have separate smoke outlet duct or ducts. Ducts so provided shall have the same fire resistance rating as the compartment itself. Fire rating may be taken as the required smoke extraction time for smoke extraction ducts.

f. Mechanical extractors for smoke venting system from lower basement levels shall also be provided. The system shall be of such design as to operate on actuation of heat / smoke sensitive detectors or sprinklers, if installed, and shall have a considerably superior performance compared to the standard units. It shall also have an arrangement to start it manually.

g. Mechanical extractors shall have an internal locking arrangement, so that extractors shall continue to operate. Supply fans for HVAC shall stop automatically with the actuation of fire detectors.

h. Mechanical extractors shall be designated to permit 30 air changes per hour in case of fire or distress call. However, for normal operation, air changes schedule shall be as given in Part 8, Building Services, Section 3, Air-conditioning, Heating and Mechanical Ventilation of National Building Code.

i. Mechanical extractors shall have an alternative source of supply.

j. Ventilating ducts shall be integrated with the structure and made out of brick masonry or reinforced cement concrete and in case, duct crosses the transformer area or electrical switchboard, fire dampers shall be provided.

k. Use of basements for kitchens working on gas fuel shall not be permitted, unless air conditioned. The basement shall not be permitted below the ward block of a hospital/nursing home unless it is fully sprinkled. Building services such as electrical sub-stations, boiler rooms in basements shall comply with the provisions of the Indian Electricity Rules 1956. Boiler room shall be provided at the first basement along the periphery wall with fire resistance rating (Refer NBC Part 4, Fire and Life safety) or shall be separated with the blast wall.

l. If cutouts are provided from basements to the upper floors or to the atmospheres, all side cutout openings in the basements shall be protected by sprinkler head at close spacing so as to form a water curtain in the event of a fire.

m. It is essential to make provisions for drainage of any such water on all floors to prevent or minimize water damage of the contents. The drain pipes should be provided on the external wall for drainage of water from all floors. On large area floors, several such pipes may be necessary which should be spaced 30 m apart. Care shall be taken to ensure that the construction of the drain pipe does not allow spread fire / smoke from floor to floor.

8.4.6 **Compartmentation**

The building shall be suitably compartmentalized so that fire/smoke remains confined to the area where fire incident has occurred and does not spread to the remaining part of the building. All floors shall be compartmented as per NBC (Part 4, Fire and Life safety) as amended from time to time.

8.4.7 **Ramps**

a. The ramp to basement and parking floors shall not be less than 7.2 m wide for two way traffic and 4.0 m wide for one way traffic, provided with gradient of 1:10 for cars and 1:15 for heavy vehicles. At curved portions of the ramp or for circular ramps the slope should not be more than 1:12.

b. Ramp may also be provided in setback area which can be sloped considering unhindered movement of fire Engine and in no case the gradient shall be less than 1: 10.

c. All structural design/safety aspects as per latest BIS Codes & NBC, shall be complied along with consideration of weight of Fire Engine & its maneuverings.

d. The minimum width of the ramps in hospitals shall be 2.4 m for stretcher and not for vehicular movement In this case, handrails shall be provided on both sides of the ramp.

e. Ramps shall lead directly to outside open space at ground level or courtyards or safe place.

f. In basement one entry and exit shall be provided for the floor area of 10,000sqm for each basement and if the basement area is more than 10,000sqm in each basement, one more entry & exit ramp should be provided.

g. For plots less than 3000sqm car lift/s can be provided in place of ramp/s subject to the approval of the Fire Department.

8.4.8 **Corridors**

a. Exit corridors and passageways shall be of width not less than the aggregate required width of exit doorways leading from them in the direction of travel to the exterior.

b. The minimum width of a corridor in a residential building shall be 1.35m for single loaded and 1.8 m for double loaded and in all other buildings shall be 1.5m for single loaded and 2m for double loaded. For Assembly Buildings (refer 7.23.3) the minimum width of the Corridor shall be 2m. Corridor constructed more than the prescribed / required limit should not be counted towards FAR.

c. Where stairways discharge through corridors and passageways, the clear height of corridors and passageways shall be not less than 2.4 m.

d. All means of exit including staircases lifts lobbies and corridors shall be naturally/mechanically ventilated.

e. Hospital and nursing home: 2.4 m for both single and double loaded

8.4.9 **Glass Façade/ Service Ducts/Shafts/ Refuge Area/ Vents**

a. An opening to the glass façade of minimum width 1.5 m and height 1.5 m shall be provided at every floor at a level of 1.2 m from the flooring facing compulsory open space as well as on road side. Construction that complies with the fire rating of the horizontal segregation and has any gap packed with a non-combustible material that will withstand thermal expansion and structural movement of the walling without the loss of seal against fire and smoke.

b. Mechanism of Opening: The openable glass panel shall be either left or right shall have manual opening mechanism from inside as well as outside. Such openable panels shall be marked conspicuously so as to easily identify the openable panel from outside.

c. Fire seal to be provided at every floor level between the external glazing and building structure.

d. The glazing used for the façade shall be of toughened (tempered) safety glass as per I.S.2553.

e. To avoid fire propagation vertically from lower floor to upper floor, a continuous glass facade must be separated internally by a spandrel which:

i. is not less than 0.9 m in height; and

ii. Extends to not less than 0.6 m above the upper surface of the intervening floor; and

f. Distance between the external wall (glass/brick) and glass façade shall not be more than 0.3 m., which will be within the Building Line.

g. To avoid fire propagation vertically from one floor to another floor, a continuous glass facade must be separated internally by a smoke/ fire seal which is of non-combustible material having a fire resistance rating of not less than two hours.

h. Service ducts and shafts shall be enclosed by walls and doors with fire resistance rating (Refer NBC). All such ducts/shafts shall be properly sealed and stopped fire ingress at all floor levels.

i. A vent opening at the top of the service shaft shall be provided having an area between one- fourth and one-half of the area of the shaft.

j. The openable vent of minimum 2.5% of the floor area shall be provided. The openable vent can be pop out type or bottom hinged provided with fusible link opening mechanism and shall also be integrated with automatic Smoke Detection System.
OR

- Alternate vertical glass panels of the façade shall be openable type with the mechanism mentioned above in order to ventilate the smoke.
- Refuge areas covered with the glass façade shall have all the panels fully openable (either left or right hinged) both from inside as well as outside.

k. Glass quality shall be as per IS Codes given below in Table 8.3:

**Table 8.3**

| | |
|---|---|
| 2553 (Part 1):1990 | Specification for safety glass: Part 1 General purpose *(third revision)* |
| 2835:1987 | Specification for flat transparent sheet glass *(third revision)* |
| 438:1994 | Specification for silvered glass mirrors for general purposes *(second revision)* |
| 5437:1994 | Specification for figured rolled and wired glass *(first revision).* |
| 14900:2000 | Specification for transparent float glass. |

8.5 **Building Services**

8.5.1 **Staircase and Corridor Lighting**

a. The staircase and corridor lighting shall be independently connected, so as it could be operated by one switch installation on the ground floor, easily accessible to firefighting staff at any time irrespective of the position of the individual control of the light points, if any.

b. Staircase and corridor lighting shall also be connected to alternate supply from parallel high-tension supply or to the supply from the stand-by generator.

c. Emergency lights shall be provided in staircase and corridor/ passageway, horizontal exits, refuge area; and all wires and other accessories used for emergency light shall have fire retardant property.

8.5.2 **Electrical Services**

a. The electric distribution cables/wiring shall be laid in separate duct which shall be sealed at every floor with non-combustible materials having the same fire resistance as that of the duct. Low and medium voltage wiring running in shaft and in false ceiling shall run in separate conduits.

b. Water mains, telephone lines, intercom lines, gas pipes or any other service line shall not be laid in the duct for electric cables. Use of bus ducts/solid rising mains instead of cables is preferred.

c. Separate circuits for water pumps, lifts, staircases and corridor lighting and blowers for pressurizing system shall be provided directly from the main switchgear panel (for detailed specifications refer NBC).

8.5.3 **Alternate Source of Electric Supply**

A stand-by electric generator shall be installed to supply power to staircase and corridor lighting circuits, fire lifts, the stand-by fire pumps, pressurization fans and blowers, smoke extraction and damper system in case of failure of normal electric supply. The generator shall be capable of taking starting current of all the machines and circuits stated above simultaneously. If the stand-by pump is driven by diesel engine, the generator supply need not be connected to the stand-by pump.

8.5.4 **Air-conditioning**

Air-conditioning shall conform to the following:

a. Escape routes like staircases, common corridors, lift lobbies, etc. shall not be used as return air passage.

b. The ducting shall be constructed of substantial gauge metal in accordance with good practice.

c. Wherever the ducts pass through fire walls or floors, the opening around the ducts shall be sealed with materials having fire resistance rating of the compartment.

d. Wherever the duct crosses a fire rated compartment, the ducts shall be rated for same fire rating as the compartment. Further depending on services passing around the duct, which may get affected in case of fire temperature rising, the ducts shall be insulated.

e. Metallic ducts shall be used even for the return air instead of space above the false ceiling.

f. Where plenum is used for return air passage, ceiling and its fixtures shall be of non-combustible material.

g. The materials used for insulating the duct system (inside or outside) shall be of non-combustible material; glass wool shall not be wrapped or secured by any material of combustible nature.

h. Air ducts serving main floor areas, corridors, etc. shall not pass through the staircase enclosure.

i. The air-handling units shall be separate for each floor and air ducts for every floor shall be separated and in no way inter-connected with the ducting of any other floor.

j. However, if the air-handling unit serves more than one floor, the recommendations given above shall be compiled with in addition to the conditions given below:

    i. Proper arrangements by way of automatic fire dampers working on smoke detector / or fusible link for isolating all ducting at every floor from the main riser shall be made.

    ii. When the automatic fire alarm operates, the respective air-handling units of the air-conditioning system shall automatically be switched off.

    iii. The vertical shaft for treated fresh air shall be of masonry construction.

    iv. The air filters of the air-handling units shall be of non-combustible materials or fire rated (Refer NBC)

    v. The air-handling unit room shall not be used for storage of any combustible materials.

    vi. Inspection panels shall be provided in the main trunking to facilitate the cleaning of ducts of accumulated dust and to obtain access for maintenance of fire dampers.

    vii. No combustible material shall be fixed nearer than 0.15 m to any duct unless such duct is properly enclosed and protected with non-combustible material (glass wool or spyglass with neoprene facing enclosed and wrapped with aluminum sheeting) at least 3.2 mm thick and which would not readily conduct heat.

8.5.5 **Transformers**

a. If transformers are housed in the building below the ground level it shall be necessarily in the first basement in separate fire resistance room of four hours rating. Transformer shall be dry type and shall be walls doors cut-out having fire resistance rating of four hour. The room shall necessarily be at the periphery of the basement having separate and direct access from open area at ground floor through a fire escape staircase. The entrance to the room shall be provided with a steel door of two hours fire rating. A curb of a suitable height shall be provided at the entrance in order to prevent the flow of oil from ruptured transformer into other parts of the basement. The switchgears shall be housed in a separate room separated from the transformer bays by a fire-resisting wall with fire resistance not less than four hours.

b. The transformer shall be protected by an automatic high-pressure water spray or a foam sprinkler system. When housed at ground floor level it/they shall be cut-off from the other portion of premises by Fire Resisting Walls of four hours fire resistance. They shall not be housed on upper floors.

c. A tank of RCC construction of adequate capacity shall be provided at lower basement level, to collect the oil from the catch pit in case of emergency. The pipe connecting the catch-pit to the tank shall be of non-combustible construction and shall be provided with a flame-arrester.

8.5.6 **Gas supply**

a. Town Gas / L.P.Gas Supply Pipes – Where gas pipes are run in buildings, the same shall be run in separate shafts exclusively for this purpose and these shall be on external walls, away from the staircases. There shall be no interconnection of this shaft with the rest of the floors.

b. LPG distribution pipes shall always be below the false ceiling. The length of these pipes shall be as short as possible. In the case of kitchen cooking range area, apart from providing hood, covering the entire cooking range, the exhaust system should be designed to take care of 30 cu.m per minute per sq.m of hood protected area. It should have grease filters using metallic grill to trap oil vapors escaping into the fume hood.

***Note:*** *For detailed information on gas pipe installations, refer NBC..*

c. For large/ commercial kitchens, all wiring in fume hoods shall be of fiber glass insulation. Thermal detectors shall be installed into fume hoods of large kitchens for hotels, hospitals, and similar areas located in high rise buildings. Arrangements shall be made for automatic tripping of the exhaust fan in case of fire. If LPG is used, the same shall be shut off. The voltage shall be of 24 V or 100 V dc operated with the external rectifier. The valve shall be of the hand re-set type and shall be located in an area segregated from cooking ranges. Valves shall be easily accessible. The hood shall have manual facility for steam or carbon dioxide gas injection, depending on duty condition; and Gas meters shall be housed in a suitably constructed metal cupboard located at a well-ventilated space, keeping in view the fact that LPG is heavier than air and town gas is lighter than air.

8.5.7 **Boiler Room**

Further, the following additional aspects may be taken into account in the location of Boiler/Boiler Room:

a. The boiler shall not be allowed in sub-basement but be allowed only in the first basements away from the escape routes.

b. The boilers shall be installed in a fire resisting room of four hours fire resistance rating, and this room shall be situated on the periphery of the basement. Catch pit shall be provided at the low level. Entry to this room may be provided with a composite door of two hour fire resistance.

c. The boiler room shall be provided with fresh air inlets and smoke exhausts directly to the exterior.

d. Foam inlets shall be provided on the external walls of the building at the ground floor level to enable the fire services to use foam in case of fire.

e. The furnace oil tank for the boiler, if located in the adjoining room shall be separated by fire resisting wall of four hour rating. Entry to this room shall be provided with a composite door of two hour fire resistance. A curb of suitable height shall be provided at the entrance in order to prevent the flow of oil into the boiler room in case of tank rupture.

8.6 **Helipad**

For high-rise buildings above 200.0 m in height, helipad shall be provided.

8.7 **Structural Safety**

As per provision made for structural safety in Chapter 9, Clause 9.1

8.8 **Disaster Management And Fire Safety**

Refer Chapter no 9 of this document titled *'Provisions for Structural Safety, Natural Disaster, Fire and Building Services'*.

8.9 **Environment Protection and Preservation Plan**

Refer Chapter no 10 of this document titled *'Provisions for Green Buildings'*.

8.10 **General features – free from FAR calculations**

a. Architectural feature on ground or any other floor including rooftops as approved by sanctioning Authority /concerned local body, Delhi Urban Art Commission and Delhi Fire Service.

b. Architectural elements such as louvers, end wall projected upto 900mm, pergolas, other sunshade elements (referred in clause 7.1 of these bye laws) should be free from FAR and Ground Coverage.

c. Any architectural roof top structures would also be permitted free of FAR, if not used for habitable or commercial purposes.

d. Building elements such as sky bridges and landscape terraces which are meant for community purposes only shall be permitted free of FAR

e. Services can be permitted on roofs/terraces with adequate screening for the same.

f. Service floor/s shall not be counted in FAR where maximum 2.2m height at soffit level of beam and 2.7m height at soffit level of slab is permitted.

g. Service area on habitable floors – like HVAC,MEP installations, Janitor Rooms, AHU Room, Electric room, LT Room, CCTV room or any other similar services shall be considered free from FAR.

h. Atrium/ Atria at any floor (refer 1.4.9) shall be permitted in all high –rise buildings and commercial buildings (including low-rise). Atrium may be enclosed by light roofing or R.C.C as per development control norms provided in the MPD.

i. Entrance Lobby/Lobby area with minimum double height cubic content in high-rise building/s shall be permitted free from FAR in all the floors and shall be counted only once in the Ground Coverage and FAR calculation. Such entrance lobby/lobby area shall not exceed 3% of maximum permissible FAR. *See 7.17.2 (r).*

j. Scissor staircase would be permitted provided all travel distance and fire norms are adhered to.

k. Multilevel car parking with car lifts would be permitted with adequate fire safety.

l. Two or more number of dwelling units, except EWS Housing, adjoining horizontally or vertically shall be allowed to integrate by way of providing a door of 1.5m max. width or with an internal staircase of 0.9m.width and additional Lift without pit and machine room, subject to structural safety.

m. Podium(s)/Multistorey Podium with tower above shall be permitted within setback lines. The vehicular movement and parking shall be within the podium(s) and shall be free from FAR and Ground coverage calculations. The podium(s)/Multistorey podium shall be permitted subject to fire safety requirements of these bye laws. ***See 7.15.***

# Chapter 9

# Provisions for Structural Safety, Natural Disaster, Fire and Building Services

## 9.1 Structural Safety

The structural design of foundation, masonry, timber, plain concrete, reinforced concrete, pre-stressed concrete and structural steel shall be carried out in accordance with Part-VI structural design, section-1 loads, section-2 foundation, section-3 wood, section-4 masonry, section-5 concrete and section-6 steel of National Building Code of India taking into consideration all relevant standards prescribed by Bureau of Indian Standards including the standard given in IS-Code 13920-1993, 4326-1993, 13828-1993, 13827-1993, 13935-1993, 456:2000, 800-1984, 801-1975, 875 (Part 2):1987, 875 (Part 3):1987, 875 (Part 4):1987, 875 (Part 5):1987, 883:1966, 1904:1987, 1905:1987, 2911 (Part 1): Section 1: 1979, 1893-2002 for general structural safety, cyclone/ wind protection, Earthquake protection.

***Notes:***

a. *Whenever an Indian Standard including those referred in the National Building Code, the latest revision of the same shall be followed except specific criteria, if any, mentioned above against that code.*

b. *Structural Requirements of Low Cost Housing: Notwithstanding anything contained herein, for the structural safety and services for development of low cost housing, the relevant provisions of applicable IS Codes shall be enforced.*

c. *Multi-hazard safety and retrofitting: For design and retrofitting of public buildings such as hospitals, educational, institutional, power stations, infrastructure, heritage which are likely to attract large congregation of people should be located in safe areas. However, while designing such buildings/structures relevant Indian Standards and Bureau of Indian Standards codes mentioned above should be followed.*

d. *Ensuring compliance of structural, natural disaster, fire safety and building services safety and quality of materials used and construction shall rest with the owner (s) as well as professionals engaged by the owners for design/ construction/ supervision as provided in* ***-Annexure I***

*Provisions in clauses 7.9, 7.10, 7.11, 7.15.3, 8.5.3, 8.5.4, 8.5.5, and 8.5.6 are to be read in conjunction with provisions made below for ensuring safety from disaster and fire.*

### 9.1.1 Occupant Load

The population in rooms, area of floors shall be calculated based on the occupant load given in clause 7.9, Table no 7.3.

## 9.2 Disaster Management

### 9.2.1 Seismic Strengthening/Retrofitting

Prior to seismic strengthening/ retrofitting of any existing structure, evaluation of the existing structure in regard to structural vulnerability in the specified wind/ seismic hazard zone shall be carried out by a Structural Engineer. If as per the evaluation of the Structural Engineer, the seismic resistance is assessed to be less than the specified minimum seismic

resistance as given in the note below, action will be initiated to carry out the upgrading of the seismic resistance of the building as per applicable standard guidelines.

***Note:*** *For evaluation and seismic strengthening for retrofitting of RCC buildings relevant Indian Standards and Bureau of Indian Standards codes should be followed.*

9.2.2 **Protective Measures in Natural Hazard Prone Areas**

In natural hazard prone areas identified under the land use zoning regulations, structures buildings and installations which cannot be avoided, protective measures for such construction/ development need to be properly safeguarded based on the suggestion given in **Annexure VII**

9.2.3 **Quality Control**

All the construction for high-rise buildings higher than seven stories, public buildings and special structures shall be carried out under quality inspection program prepared and implemented under the Quality Auditor in seismic zones IV & V.

***Note:*** *For competency of Quality Auditor refer Annexure I*

9.2.4 Quality of Materials and Workmanship

All material and workmanship shall be of good quality conforming generally to accepted standards of Central Public Works Department and Indian Standard Specification and Codes as included in Part-V Building Materials and Part-VII Construction Practices and Safety of National Building Code of India.

a. Alternative materials, methods of design and construction and tests: The provisions of these Bye-Laws are not intended to prevent the use of any material or method of design or construction not specifically prescribed by these bye-law provided any such alternative has been approved. The building materials approved by B.I.S or any statutory body will form part of the approved building material and technology as part of the Bye-Laws.

9.2.5 **Control of Signs (Hoardings) and Outdoor Display Structures including Telephone Towers.**

Following provisions shall apply for telecommunication infrastructure:

a. No advertising signs (including hoarding) on buildings or on land shall be displayed without the prior approval of the Authority / concerned local body. The standards specified in part X Signs and outdoor display structures of National Building Code of India as amendments time to time shall be applicable.

b. No signage/communication tower and advertisement is to be provided in residential buildings.

9.3 **Fire Safety**

The building plans for buildings covered under Rule 27 of Delhi Fire Service Rules shall be marked fire and life safety measures as per the National Building Code of India concerning minimum standards for fire prevention and fire protection as covered under Rule 33 of the Delhi Fire Service Rules as amended from time to time; unless otherwise specified in these bye –laws.

9.3.1. **Fire Escape Staircase**

a. Fire Escape will be an additional external stair case and shall not to be taken in to account for calculating the evacuation of the occupants of a specific floor. It shall not be inclined at an angle greater than $45^0$ from the horizontal.

b. All fire escapes shall be continuous from ground to terrace.

c. Entrance to fire escape shall be separate and remote from the internal staircase.

d. The route and enclosure to fire escape shall be free of obstructions at all times, except a doorway leading to the fire escape which shall have the required fire resistance. (refer NBC Part 4)

e. Fire escape shall be constructed of non-combustible materials of required fire resistance (refer NBC Part 4). Unprotected steel frame staircase will not be accepted as fire escape.

f. Handrails shall be of a height not less than 1.0 m and not exceeding 1.2 m.

g. Scissors staircase can also be used as fire escape subject to the condition that the two entrances to the scissors staircase are not less than 9.0 m apart.

h. In case the provision is for a single staircase, the same shall be separated at the ground floor level to have an access to the basement (if provided).

i. The staircase enclosure if on external wall of the building shall be ventilated to atmosphere at each landing or in case it is in the core of the building it shall be maintained at a positive pressure as mentioned in NBC part IV, Fire and Life Safety, with both automatic and manual operation facilities and fire alarm systems.

j. Fire escape staircases shall have straight flight not less than 1.35 m wide with 25 cm treads and risers not more than 19 cm. The number of risers shall be limited to 15 per flight.

k. Spiral stairs can be used subject to, the use of spiral staircase shall be limited to low occupant load and to a building of height 9.0 m. further a spiral fire escape shall not be less than 1.5 m in diameter and shall be designed to adequate head room.

9.3.2. **Pressurization of Staircases (Protected Escape Routes)**

For pressurization specifications of various building components refer NBC Chapter 4 Fire and Life Safety.

9.3.3. **Lifts**

a. Slope in the floor of lift lobby shall be made to prevent water, used during firefighting, etc., at any landing, from entering the lift shafts.

b. A sign shall be posted and maintained on every floor at or near the lift indicating that in case of fire, occupants shall use the stairs unless instructed otherwise. The sign shall also contain a plan for each floor showing the locations of the stairways. Alternate source of power supply shall be provided for all the lifts through a manually operated changeover switch.

c. **Fire Lifts** – Following details shall apply for a fire lift:

i. To enable fire services personnel to reach the upper floors with the minimum delay, one fire lift per 1200 sq.m of floor area shall be provided and shall be available for the exclusive use of the firemen in an emergency.

ii. It shall have loading capacity of not less than 545 kg (8 persons lift) with automatic closing doors of minimum 0.8 m width.

iii. The electric supply shall be on a separate service from electric supply mains in a building and the cables run in a route safe from fire, that is, within the lift shaft. Lights and fans in the elevators having wooden paneling or sheet steel construction shall be operated on 24 V supply.

iv. Firefighting lift should be provided with a ceiling hatch for use in case of emergency, so that when the lift car gets stuck up, it shall be easily openable.

v. In case of failure of normal electric supply, it shall automatically trip over to alternate supply. For apartment houses, this changeover of supply could be done through manually operated change over switch also. Alternatively, the lift shall be so wired that in case of power failure, it comes down at the ground level and comes to stand-still with door open.

vi. The operation of a fire lift is by a simple toggle or two-button switch situated in a glass fronted box adjacent to the lift at the entrance level. When the switch is on, landing call points will become inoperative and the lift will be on car control only or on a priority control device. When the switch is off, the lift will return to normal working. This lift can be used by the occupants in normal times.

vii. The words 'Fire Lift' shall be conspicuously displayed in fluorescent paint on the lift landing doors at each floor level.

viii. The speed of the fire lift shall be such that it can reach the top floor from ground level within1 minute.

9.3.4. **Basement**

Refer clause 8.4.5 for details of basement.

9.3.5. **Refuge Chutes**

a. Hoppers to refuse chutes shall be situated in well ventilated positions and the same shall be continued upwards shall have opening at least 1.0 m above roof level for venting purpose and they shall have an enclosure

b. Wall of non-combustible material with fire resistance of not less than two hour. They shall not be located within the staircase enclosure or service shafts, or air-conditioning shafts inspection panel and doors shall be tight fitting with one hour fire resistance; the chutes should be as far away as possible from exit.

c. Refuge chambers shall have walls and floors of roofs constructed of non-combustible and impervious material and shall have a fire resistance of not less than two hours. They shall be located at a safe distance from exit routes.

9.3.6. **Refuge Area**

a. For buildings more than 24.0 m in height, refuge area of 15.0 sq.m or an area equivalent to 0.3 sq.m per person to accommodate the occupants of two consecutive floors whichever is higher shall be provided as under:

i. For floors above 24.0 m and up to 39.0 m – One refuge area on the floor immediately above 24.0 m.

ii. For floors above 39.0 m – One refuge area on the floor immediately above 39.0 m and so on after every 15.0 m.

b. The refuge area shall be provided on the periphery of the floor on a cantilever projection and open to air at least on one side protected with suitable railings.

c. Where if it is not possible to cantilever, a refuge area can be provided within the building as per DFS provision and it should be free from FAR.

d. Use of Refuge area :

i. The refuge area shall be earmarked exclusively for the use of occupants as temporary shelter and for the use of Delhi Fire Service or any other agency dealing with fire or other emergencies when occur in the building and also for exercises/ drills if conducted by the Delhi Fire Service.

ii. The refuge areas shall not be allowed to be used for any other purpose and it shall be the responsibility of the owner/occupier to maintain the same clean and free of encumbrances and encroachments at all times.

iii. Facilities to be provided at refuge area: Adequate emergency lighting facility shall be provided.

***Note:*** *Residential flats on multistoried buildings with balcony need not be provided with refuge area. However, flats without balcony or with enclosed balconies shall be provided with refuge area, as given above.*

9.3.7. **Manner of Providing Refuge Area**

a. The refuge area shall be so located that it shall preferably face the access road(s) or otherwise face the wider open space on the side of the building perpendicular to the main access road.

b. The refuge area shall necessarily be of RCC Type.

c. The refuge area up to 54.0 m height shall be provided with railing / parapet of 1.10 m height and 1.50 m above height of 54.0 m.

d. The refuge area shall have access through a two hour rated fire door which shall be painted with a sign in luminous paint mentioning *'Refuge Area'***.**

e. The lifts shall only be permitted to open into Fire Tower wherever constructed.

f. Drenchers shall be provided in refuge areas above 70.0 m height

All refuge areas shall have direct access to the nearest staircase in such a way that occupant can reach the staircase without reentering the building. The refuge area shall be free from F.A.R.

9.3.8. **Fire Check Floor/ Fire Cut off Floor**

a. A high rise building having height more than 70 m shall be provided with fire check floor (entire floor) above 70 m at immediate habitable floor level.

b. The fire check floor shall not be used for any purpose and it shall be the responsibility of the owner/occupier/ registered society to maintain the same clean and free of encumbrances and encroachments at all times. Drinking water facility and toilet facility shall be provided.

c. Periphery of the Fire Check floor shall not be enclosed.

d. Fire Drenchers shall be provided at the periphery of the each fire check floor externally.

e. Fire Check Floor/ Fire Cut off Floor shall be free of FAR.

9.3.9. **Provision of First Aid, Fixed Fire Installation and Fire Fighting Appliances**

The firefighting measures shall be provided on all floor including basements, occupied terrace, lift rooms etc. as per the National Building Code of India, Part 4, Fire and Life Safety, (Minimum requirement for firefighting appliances) as applicable with reference to the height and class of occupancy.

9.3.10. **Fire Control Room**

For all buildings with a height of 15 m and above and Group Housing with a height of 30m and above, there shall be a control room on the entrance floor of the building with communication system (suitable public address system) to all floors and facilities for receiving the message from different floors. Details of all floor plans along with the details of firefighting equipment and installations shall be maintained in the fire control room. The fire control room shall also have facilities to detect the fire on any floor through indicator board connections; fire detection and alarm systems on all floors.

The fire staff in-charge of the fire control room shall be responsible for the maintenance of the various services and firefighting equipment and installations in co-ordination with security, electrical and civil staff of the building.

9.3.11. **Fire Notices**

Fire notices/orders shall be prepared to fulfill the requirements of the firefighting and evacuation from the building in the event of fire and other incidents. The occupants shall be made thoroughly conversant with their action in the event of the emergency, by displaying fire notices at vantage points. Such notices should be displayed prominently in broad lettering.

9.3.12. **Fire Dampers**

a. These shall be located in conditioned air ducts and return air ducts/ passages at the following points:

   i. At the fire separation wall.

   ii. Where ducts/passages enter the central vertical shaft.

   iii. Where the ducts pass though floors.

   iv. At the inlet of supply air duct and the return air duct of each compartment on every floor.

b. The dampers shall operate automatically and shall simultaneously switch off the air-handling fans. Manual operation facilities shall also be provided. (*Note: For blowers, where extraction system and duct accumulators are used, dampers shall be provided*).

c. Fire/smoke dampers (for smoke extraction shafts) for buildings more than 24 m in height.

   i. For apartment houses in non-ventilated lobbies / corridors operated by fusible link / smoke detectors and with manual control.

   ii. For other buildings on operation of smoke detection system and with manual control.

d. Automatic fire dampers shall be so arranged as to close by gravity in the direction of air movement and to remain tightly closed on operation of a fusible link / smoke detector.

***Note:*** *The use of type of detectors shall be to the satisfaction of Delhi Fire Service.*

9.3.13. **Fire Tower**

a. Fire towers are escape routes for multistoried buildings and these shall be considered as the safest route for escape. Their number, location and size shall depend on the building concerned, and its associated escape routes. A fire lift, internal hydrant, hose reel etc. shall be permitted in the fire tower.

b. In high rise buildings with over 8 stories or 24.0 m in height, at least one required means of egress shall preferably be a fire tower.

c. The fire towers shall be constructed of walls with a two hour fire resistance rating without openings other than the exit doorways, with platforms, landings and balconies having the same fire-resistance rating.

d. The area of the lobby shall be subject to a minimum of 6.0 sq.m area and such that no side of the lobby is less than 2.0 m.

9.3.14. **Provision for Fire Safety officer**

Every owner and occupier or an association of such owners and occupiers of the following classes of buildings or premises shall appoint a fire safety officer who shall ensure the compliance of all fire prevention and fire safety measures and effective operation thereof as provided in Delhi Fire Service Act and the rules made there under, namely:-

a. Cinema houses with seating capacity of more than 1000 persons and having commercial complex with built-up area more than 10000 sq. m and building having multiple cinema with seating capacity, taken together, of 1000 persons, or more, whether, having commercial complexes or not;

b. Hotels with 100 rooms and above;

c. Underground shopping complexes, district centres, sub-central business districts, including the basement with build-up area more than 25000 sq.m

d. Multistoried non-residential buildings above 50.0 meters in height;

e. Large oil and natural gas installations such as refineries, LPG bottling plants and similar other facilities;

f. Open stadia with seating capacity more than 50,000 persons and indoor stadia with seating capacity more than 25,000 persons;

g. Hospital and nursing homes with more than 500 beds;

h. Public and semi-public buildings like large surface and sub-surface railway stations, interstate bus terminus, airports, amusements parks and other similar buildings:

Provided that Government may, by notification in the official Gazette, from time to time, include any other premises which, in its opinion, require appointment of fire safety officers.

9.4 **Building Services**

9.4.1. **General**

The Planning design and installation of electrical installations, air conditioning installation of lifts and escalators should be carried out in accordance with Part-VIII Building Services, Section–2 Electrical Installation, Section–3 Air conditioning and heating, Section-5 installation of Lifts and Escalators of National Building Code of India. However deviations from National Building Code may be done as per good Engineering Practices.

9.4.2. **Lifts**

The number and type of lifts to be provided in different buildings shall be as given in Annexure VIII.

9.4.3. **Electrical Services**

The requirements of electric sub-station are given in Annexure-IX. The provision of electric sub-station shall also require approval from concerned department/ agencies.

9.4.4. **Plumbing Services**

a. The planning, design, construction and installation of water supply, drainage and sanitation and gas supply system shall be in accordance with Part-IX Plumbing Services, section-l water supply; Section-2 Drainage and Sanitation and Section-3 Gas Supply of National Building Code of India.

***Note:*** *All plumbing services shall be provided as per design and certification of structural engineer within structural members.*

b. Requirement of water supply for various occupancies in buildings shall be as given in Table 9.1 to 9.3.

***Note:*** *DJB resolution No. 1816/DJB dated 20.06.2009 on levy of infrastructure fund for sanctioning bulk water supply scheme in respect of institution and commercial enterprises with mandatory conditions of recycling.*

c. Requirement of sanitary fittings and installations for different occupancies in buildings shall be as given in Table 9.4 to 9.15 for calculation of occupancy.

Table 9.1: Per capita water requirement for various Occupancies/ Uses

| S.No | Type of occupancy | Consumption (in lt.) |
|---|---|---|
| 1. | Residential | |
| | i. EWS/LIG dwelling units(LPCD/ dwelling unit) | 135 |
| | ii. MIG and above category flats/houses/floors (LPCD/ dwelling unit) | 225 |
| | iii. Hotels with lodging accommodation (per bed) | 180 |
| 2. | Educational | |
| | a) Day schools( per head per day) | 45 |
| | b) Boarding schools( per head per day) | 135 |
| 3. | Institutional(medical hospitals) | |
| | a)no. of beds not exceeding 100 | 340 |
| | b)no. of beds exceeding 100 | 450 |
| | c) medical quarters and hotels | 135 |
| 4. | Assembly – cinema theatres, auditoria, etc. (per seat accommodation) | 15 |
| 5. | Government or semi-public business | 45 |
| 6. | Mercantile(commercial) | |
| | a) Restaurants(per seat) | 70 |
| | b) Other business building | 45 |
| 7. | Industrial | |
| | a. Factories where bath- rooms are to be provided. | 45 |
| | b. Factories where bath-rooms are not to be provided | 30 |
| 8. | Storage(including warehouses) | 30 |
| 9. | Hazardous | 30 |
| 10. | Intermediate stations (excluding mail and express stops. | 45(25)* |
| 11. | Junction stations | 70(45)* |
| 12. | Terminal stations | 45 |
| 13. | International and domestic Airports | 70 |

*The values in parenthesis are for such stations, where bathing facilities are not provided.

***Note:***

*The number of persons for Sl. No. 10 to 13 shall be determined by the average number of passenger handled by the station daily with due consideration given to the staff and workers likely to use the facilities.*

Table 9.2: Flushing Storage Capacities

| S.No | Classification of building | Storage capacity |
|---|---|---|
| 1. | For tenements having common | 900lt. per W.C. seat |

| | | |
|---|---|---|
| | convenience | |
| 2. | For residential premises other than tenement having common conveniences. | 270lt. net for one W.C. seat each and 180lt. for each additional seat in the same flat. |
| 3. | For factories and workshops | 900lt. per W.C. seat and 180 lt. per urinal. |
| 4. | For cinemas, public assembly hall, etc. | 900lt. per W.C. seat and 350 lt. per urinal. |

Table 9.3: Domestic Storage Capacities

| S.No | No. of floors | Storage capacity | Remarks |
|---|---|---|---|
| For premise occupied tenements with common conveniences: | | | |
| 1 | Ground floor | Nil | Provide down take fittings are installed |
| 2. | Floors 2, 3, 4, 5 and upper floors | 500 litres per tenement | ____ |
| For premises occupied as flats or blocks | | | |
| 1 | Ground floor | Nil | Provide down take fittings are installed |
| 2. | Floors 2, 3, 4, 5 and upper floors | 500 litres per tenement | ____ |

***Notes:***

1. *If the premises are situated at a place higher than the road level in front of the premises, storage at ground level shall be provided on the same lines as on floors.*
2. *The above storage shall be permitted to be installed provided that the total domestic storage calculated on the above basis is not less than the storage calculated on the number of down take fittings according to scale given below:*
   - *i. Down take taps 70 l. each*
   - *ii. Showers 135 l. each*
   - *iii. Bathtubs 200 l. each*

Table 9.4: Sanitation requirements for Shops and Commercial Offices (Mercantile Buildings)

Gender Ratio 50 Male: 50 Female

| S.No | Sanitary Unit/Fittings | For Personnel |
|---|---|---|
| 1. | Water closet | One for every 25 persons or part thereof exceeding 15(including employees and customers).For female personnel 1 for every 10 persons. |
| 2. | Drinking water fountain | One for every 100 person with a minimum on one on each floor. |
| 3. | Wash basin | One for every 25 persons or part thereof. |
| 4. | Urinals | Same as S.No. 3 of table 9.5 |
| 5. | Cleaners' sink | One per floor minimum, preferably in or adjacent to sanitary rooms. |
| 6. | Ablution taps | One in each W.C |

***Note:*** *Number of customers for the purpose of the above calculation shall be the average number of persons in the premises for a time interval of one hour during the peak period. For male-female calculation a ratio of 1: 1 shall be assumed.*

Table-9.5: Sanitary Requirements for Hotels

| S.No | Sanitary unit | For Residential Public Staff | For non-Residential staff | |
|---|---|---|---|---|
| | | | For Male | For Female |
| 1 | Water closet (W.C) | One per 8 persons omitting occupants of the attached water closet minimum of 2 if both sexes are lodged. | 1for 1-15 persons<br>2 for 16-35 persons<br>3 for 36-66 persons<br>4 for 66- 100 persons | 1 for 1- 12 persons<br>2 for 13-25 persons<br>3 for 26-40 persons<br>4 for 41-57 persons<br>5 for 58-77persons<br>6 for 78-100 persons |
| 2 | Ablution taps | One in each W.C | One in each W.C | One in each W.C |
| 3 | Urinals | Nil | Nil up to 6 persons<br>1 for 7- 20persons<br>2 for 21-45 persons<br>3for 46-70 persons<br>4 for 71- 100 persons | Nil |
| 4 | Wash basins | One per 10 persons omitting each basin installed in the room/suite | 1 for 15 persons<br>2 for 16-35 persons<br>3for 36-65 persons<br>4for 66-100 persons | 1for 1-12<br>2for 13-25<br>3for 26-40<br>4for 41-57<br>5for 58-77<br>6for 78-100 |
| 5 | Baths | One per 10 persons omitting occupants of rooms with bath in suite | Nil | Nil |
| 6 | Stop sinks | One per 30 beds rooms (one floor per floor minimum) | Nil | Nil |
| | Kitchen sink | One in each kitchen | One in each kitchen | One in each kitchen |

Table 9.5 (contd.): For Public Rooms

| S. No | Sanitary Unit | For Male | For Female |
|---|---|---|---|
| 1. | Water closet(W.C) | 1 per 100 persons up to 400 persons; for over 400add at the rate of 1 per 250 persons or part thereof. | 2 for 10 persons up to 200persons; over 200 add at the rate of one per 100 persons or part thereof. |
| 2 | Ablution taps | One in each W.C. | One in each W.C. |
| 3. | Urinals | Nil up to 6 persons<br>1 for 7-20 persons<br>2 for 21-45 persons<br>3 for 46-70 persons<br>4 for 71-100 persons | Nil |
| 4. | Wash basins | One per W.C. and urinal Provided | One per W.C. provided |
| 5. | Baths | ---------- | ---------- |
| | Stop sinks | ---------- | ---------- |
| | Kitchen sink | One in each Kitchen | One in each Kitchen |

***Notes:***

*i. For male-female calculation a ratio of 1: 1 shall be assumed.*

*ii. One water tap with drainage arrangements shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of water closet and urinals.*

*iii. From 101 to 200 persons add @5%, from over 200 persons add @3%.*

Table 9.6: Sanitation Requirements for Educational Occupancy

| S.No | Sanitary Unit | Boarding Institution | | Other Educational Institution | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | For Boys | For Girls | For Boys | For Girls |
| 1. | Water Closet (W.C.) | One for every 8 pupils or part thereof | One for every 6 pupils or part thereof | One for every 25 pupils or part thereof | One for every 15 pupils or part thereof |
| 2. | Ablution Taps | One in each W.C. | One in each W.C. | One in each W.C. | One in each W.C. |
| 3. | Urinals | One per every 25 pupils or part thereof | -- | One per every 20 pupils or part thereof | -- |
| 4. | Wash Basins | One for every 8 pupils or part thereof | One for every 6 pupils or part thereof | One for every 40 pupils or part thereof | One for every40 pupils or part thereof |
| 5. | Baths | One for every 8 pupils or part thereof | One for every 6 pupils or part thereof | -- | -- |
| 6. | Drinking Water Fountains | One for every 50 pupils or part thereof | One for every 50 pupils or part thereof | One for every 50 pupils or part thereof | One for every 50 pupils or part thereof |
| 7. | Cleaner's Sink | One per Floor minimum | One per Floor minimum | One per Floor minimum | One per Floor minimum |

Table 9.6 (contd.): Sanitation Requirements Nursery Schools

| S.No | Sanitary unit | Requirement |
|---|---|---|
| 1 | Water Closet | one per 10 pupils |
| 2 | Ablution Taps | One in each W.C. |
| 3 | Urinals | -- |
| 4 | Wash Basins | One for every 15 pupils or part thereof |
| 5 | Baths | One bath sink per 40 pupils |
| 6 | Drinking Water Fountains | One for every 50 pupils or part thereof |
| 7 | Cleaner's Sink | -- |

***Notes:***

*i. One water tap with draining arrangements shall be provided for every 50 persons or part thereof, in the vicinity of water closets and urinal.*

*ii. For teaching staff, the schedule of sanitary units to be provided shall be the same as in case of office buildings (Table 9.9).*

Table 9.7: Sanitation Requirements for Institutional (Medical) Occupancy- Hospital

| S.No | Sanitary Unit | Hospitals With indoor Patient Ward | Hospitals With outdoor Patient Wards | |
|---|---|---|---|---|
| | | For Males & females | For Males | For Females |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Water Closet | One for every 6 beds or part thereof | Two for every 100 persons or Part thereof | Three for every 100 persons or part thereof |
| 2 | Ablution Taps | One in each W.C. | One in each W.C. | One in each W.C. |
| 3 | Wash Basins | 2for up to 30 beds; add one for every additional 30 beds; or part thereof | One for every 100 persons or part thereof | One for every 100 Persons or part thereof. |
| 4 | Baths with Shower | One bath with shower for every 8 beds or part thereof. | -- | -- |
| 5 | Bed pan washing sink | One for each ward | | |
| 6 | Cleaner' Sinks | One for each ward | One per floor minimum | One per floor minimum |
| 7 | Kitchen sinks & dish Washers (where Kitchen is provided) | One for each ward | -- | -- |
| 8 | Urinals | -- | One for every 50 persons or part thereof | -- |

Table 9.7 (contd.): Administrative Buildings

| S.No | Sanitary Unit | For Males | For Females |
|---|---|---|---|
| 1 | Water Closet (W.C.) | One for every 25 persons or part thereof | One for every 15 persons or part thereof |
| 2 | Ablution Taps | One in each W.C. | One in each W.C. |
| 3 | Wash Basins | One for every 25 persons or part thereof | One for every 25 persons or part thereof |
| 4 | Baths with Shower | One on each floor | One on each floor |
| 5 | Bed pan washing sink | -- | -- |
| 6 | Cleaner's Sink | One per floor minimum | One per floor minimum |
| 7 | Kitchen sinks & dish Washers (where Kitchen is provided) | One for each floor | One for each floor |
| 8 | Urinals | Nil up to 6 persons<br>1 for 7-20 persons<br>2 for 21-45 persons<br>3 for 46-70 persons<br>4 for 71-100 persons<br>From 101 to 200 persons add at the rate of 3%; for over 200 persons add at the rate of 2.5%. | -- |

Table-9.8: Sanitation Requirements for Institutional (Medical) Occupancy- (staff quarters and Hostels)

| S.No | Sanitary Unit | Doctor's Dormitories | | Nurses Hostel |
|---|---|---|---|---|
| | | For Male Staff | For Female Staff | |
| 1 | Water Closet | One for 4 persons | One for 4 persons | One for 4 persons or part thereof |
| 2 | Ablution Taps | One in each W.C. | One in each W.C. | One in each W.C. |
| 3 | Wash Basins | One for every 8 persons or part thereof | One for every 8 persons or part thereof | One for every 8 persons or part thereof |
| 4 | Bath (with | One for every 4 persons | One for every 4 persons or | One for every 4 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | shower) | or part thereof | part thereof | persons or part thereof |
| 5 | Cleaner's Sink | One per floor minimum | One per floor minimum | One per floor minimum |

Table 9.9: Sanitation Requirements for Governmental and Public Business Occupancy and Offices

| S.No. | Sanitary Unit | For Male Personnel | For female Personnel |
|---|---|---|---|
| 1 | Water Closet (WC) | One for 25 persons or part thereof | One for 15 persons or part thereof |
| 2 | Ablution taps | One in each WC | One in each WC |
| 3 | Urinals | Nil up to 6 persons<br>1 for 7-20 persons<br>2 for 21-45 persons<br>3 for 46-70 persons<br>4 for 71-100 persons<br>From 101 to 200 add @ 2.5 % | ---- |
| 4 | Wash Basins | One for every 25 persons or part thereof. | ----- |
| 5 | Drinking Water fountains | One for every 100 persons with a minimum of one on each floor | ----- |
| 6 | Baths | Preferably one on each floor | ----- |
| 7 | Cleaner's Sinks | One per floor minimum; preferably in or adjacent to sanitary rooms. | ------ |

***Note:***

*One water tap with drainage arrangements shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of water closet and urinals.*

Table 9.10: Sanitation Requirements for residences

| S.No. | Sanitary Unit | Dwelling with individual conveniences | Dwelling without individual conveniences. |
|---|---|---|---|
| 1 | Bath Room | One provided with water tap | One for every two tenement |
| 2 | Water Closet (WC) | One | One for every two tenement |
| 3 | Sink (or Nahani) in the Floor | One | ------- |
| | Water Tap | One | One with drainage arrangement in each tenement.<br>One in common bath rooms and common water closet. |

***Note:***

*Where only one water closet is provided in a dwelling, the bath and water closet shall be separately accommodated.*

Table 9.11: Sanitation Requirements for Assembly Occupancy Buildings (Cinema, Theatres, Auditoria, etc.) Gender Ratio 50 Male:50 Female

| Sl. No. | Sanitary Unit | For Public | | For Staff | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Male | Female | Male | Female |
| 1. | Water Closet And Urinal | 1WC+2 Urinals/150<br>2WC's+3Urinals/150-300<br>2WCs+4Urinals/301-450<br>3WCs+5Urinals/451-600<br>3WCs+7Urinals/601-900 | 3WCs/150<br>6WC's/151-300<br>9WCs/301-450<br>12WCs/451-600<br>14WCs/601-900<br><br>1WC every 100 thereafter | One WC for 15 persons.<br><br>Two WCs for 16-35 persons.<br><br>Urinal: Nil up to | One WC for 1-12 persons.<br>Two WCs for 13-25 persons. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1WC+1 Urinal for every 150 thereafter | | 6 persons<br>1 for 7-20 persons<br>2 for 21-45 persons. | |
| 2. | Ablution Taps | One in each WC | One in each WC | One in each WC | One in each WC |
| 3. | Wash Basins | One for every 200 persons or part thereof. For over 400 persons, add @ 1 per 250 persons or part thereof. | One for every 200 persons or part thereof. For over 200 persons, add @ 1 per 150 persons or part thereof. | One for 1-15 persons.<br>Two for 16-35 | One for 1-12 persons<br>Two for 13-25 persons. |
| 4. | Cleaner's Sink | One per floor, minimum. | | | |
| 5. | Drinking Water Fountain | One per 100 persons or part thereof. | | | |

***Note:*** *For male-female calculation a ratio of 1: 1 shall be assumed.*

Table:-9.12: Sanitation Requirements for Assembly Occupancy Buildings (Art, Galleries, Libraries and Museums)

| Sl. No. | Sanitary Unit | For Public | | For Staff | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Male | Female | Male | Female |
| 1 | Water Closet (WC) | One for 200 persons up to 400 persons. For over 200 persons, add @ 1 per 250 persons or part thereof. | One per 100 persons up to 200 persons. For over 200 persons add @ 1 per 150 persons or part thereof. | One for 15 persons. Two for 16-35 persons. | One for 1-12 persons. Two for 13-25 persons. |
| 2 | Ablution Taps | One in each WC | One in each WC | One in each WC | One in each WC |
| 3 | Urinals | One for 50 persons or part thereof | ------ | Nil up to 6 persons<br>1 for 7-20 persons<br>2 for 21-45 persons. | ----- |
| 4 | Wash Basins | One for every 200 persons or part thereof. For over 400 persons, add @ 1 per 250 persons or part thereof. | One for every 200 persons or part thereof. For over 200 persons, add @ 1 per 150 persons or part thereof. | One for 1-15 persons.<br>Two for 16-35 | One for 1-12 persons<br>Two for 13-25 persons. |
| 5 | Cleaner's Sink | One per floor, minimum. | | | |

Table 9.13: Sanitation Requirements for Restaurant.

| Sl. No. | Sanitary Unit | For Public | | For Staff | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Male | Female | Male | Female |
| 1. | Water Closet(WC) | One for 50 seats upto 200 seats For over 200 seats, add @ 1 per 100 seats or part thereof. | 2WCs per 50seats upto 200. Add 1per 100 thereafter. | 1 for 15 persons.<br>2for 16-35 persons.<br>3 for 36-35 persons.<br>4 for 66-100 persons. | 1 for 1-12 persons.<br>2 for 13-25 persons.<br>3 for 26-40 persons.<br>4 for 41 -57 persons.<br>5 for 58-77 persons. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 6 for 78 -100 persons. |
| 2. | Ablution Taps | One in each WC | One in each WC | One in each WC | One in each WC |
| 3. | Urinals | One for 50 persons or part thereof | ------ | Nil up to 6 persons<br>1 for 7-20 persons<br>2for 21-45 persons.<br>3 for 46-70 persons.<br>4 for 71 -100 persons. | ----- |
| 4. | Wash Basins | One for every water closet. | | | |
| 5. | Kitchen Sinks & Dish Washer | One for each Kitchen | | | |
| 6. | Service Sink | One in the restaurant. | | | |

Table:-9.14: Sanitation Requirements for Factories.

| Sl. No. | Sanitary Unit | For Male Personnel | For female personnel |
|---|---|---|---|
| 1. | Water closets | 1 for 15 persons.<br>2 for 16-35 persons.<br>3 for 36-35 persons.<br>4 for 66-100 persons.<br>For 101 to 200 persons add @ of 3%<br>From over 200 persons, add @ 2.5% | 1 for 1-12 persons.<br>2 for 13-25 persons.<br>3 for 26-40 persons.<br>4 for 41 -57 persons.<br>5 for 58-77 persons.<br>6 for 78 -100 persons.<br>For 101 to 200 persons add @ of 5%. From over 200 persons, add @ 4%. |
| 2. | Ablution Taps | One in each WC | One in each WC |
| 3. | Urinals | Nil up to 6 persons<br>1 for 7-20 persons<br>2for 21-45 persons.<br>3 for 46-70 persons.<br>4 for 71 -100 persons.<br>For 101 to 200 persons add @ of 3%.<br>From over 200 persons, add @ 2.5%. | |
| 4. | Washing Taps with draining arrangement | One for every 25 persons or part thereof. | |
| 5. | Drinking Water Fountains | One for every 100 persons with a minimum of one on each floor. | |
| 6. | Baths preferably Showers. | As required for particular trade or occupation. | |

***Note:*** *For many trades of a dirty or dangerous character, more extensive provisions are required.*

Table 9.15: Sanitary Requirements for Large Stations and Airports.

| Sl. No. | Place | W.C for Males | W.C for Females | Urinals for Males only |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Junction Stations, intermediate Stations and Substations | 3 for first 1000 persons and 1 for subsequent 1000 persons or part thereof. | 4 for first 100 persons and 1 for every additional 1000 persons or part thereof. | 4 for every 1000 person and 1 for every additional 1000 persons or part thereof. |
| 2. | Terminal Stations and Bus Terminals | 4 for first 1000 persons and 1 for every additional 1000 persons or part thereof. | 5 for every 1000 person and 1 for every additional 200 persons or part thereof. | 6 for every 1000 person and 1 for every additional 1000 persons or part thereof. |
| 3. | Domestic Airports Minimum<br>For 200 persons | 2*<br>5 | 4*<br>8 | 2*<br>6 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | For 400 persons | 9 | 15 | 12 |
| | For 600 persons | 12 | 20 | 16 |
| | For 800 persons | 16 | 26 | 20 |
| | For 1000 persons | 18 | 29 | 22 |
| 4. | Internal Airports | | | |
| | For 200 persons | 6 | 10 | 8 |
| | For 600 persons | 12 | 20 | 16 |
| | For 1000 persons | 18 | 29 | 22 |

***Note:*** *Provision for wash basins, baths including shower stalls, shall be in accordance with Part ix Section 2- Drainage and Sanitation of National Building Code of India and amendments time to time.*

* *At least one Indian style water closet shall be provided in each toilet. Assume 50 % males and 50 % females in any area.*

9.4.5. **Water Supply arrangements (General Guidelines)**

a. Provision shall be made for two underground water tanks for the storage of potable and non- potable water with adequate pumping arrangements to supply water to various floors in the property. Capacity of the underground water tank for storing potable water shall be 50% of the potable water requirement estimated as per the norms of the water utility department i.e. Delhi Jal Board. For storing non- potable water the underground water tank storage capacity shall be 50% of the non- potable water demand estimated as per the norms of water utility department i.e. Delhi Jal Board and to meet horticulture requirement in the property. While according to sanction to layout plan the authority/ concerned local body shall make a special sanction that provisions for space shall be kept for construction of underground reservoirs of adequate capacities along with booster pumping stations.

b. For new construction: the clearance of plan for the construction of new building only is given if the provisions are Delhi Jal Board regulation compliant. Provision should be made for an underground tank for storage of water with a capacity at minimum 150 lts / Person (4.5 persons per dwelling unit) with adequate pumping arrangements. Filtered water connections will be allowed only for use of drinking and bathing needs. Delhi Jal Board regulations permit only single bulk water connection if dwelling unit in a property exceeds 6 nos.

c. Arrangements as given in table 9.1 above shall also be provided in Group Housing Societies.

d. Dual piping Systems/ Plumbing arrangement in case of new construction shall be made in a way that portable water is used for drinking cooking bathing and other portable purposes and non-potable water is used for flushing horticulture and other non-potable purposes.

e. Double Valve Low Capacity Cistern should be provided instead of conventional 12.5 litres capacity

f. The plumbing arrangement in case of new constructions shall be made in a way that the potable water shall be used for drinking, cooking & bathing only and for rest of the uses, provision for ground water can be made with dual piping system.

g. Low capacity cistern should preferably be provided instead of normal 12.5 lts capacity.

***Notes:***

*a. For water demand calculations in the residential dwelling units, occupancy is consider as 5 persons/D.U. and occupancy in case of hotels, hostels, hospitals etc. is to be considered as per the number of beds.*

*b. For Assessment of water demand (Clause 1.2 of IS 1172, Code of Basic Requirement for Water Supply, Drainage and Sanitation shall be referred).*

*c. Water demand for sanction of water supply scheme across all categories shall be calculated as per*

*i. CPHEEO Manual for water Supply and Treatment,*

*ii. IS 1172 Code of Basic Requirement for Water Supply, Drainage and Sanitation,*

*iii. DJB resolution No. 1816/DJB dated 20.06.2009 on levy of infrastructure fund for sanctioning bulk water supply scheme in respect of institution and commercial enterprises with mandatory conditions of recycling,*

*iv. Norms decided by Department from time to time in case of residential buildings/developments and where provisions are not available in the above referred manual/code/circular.*

# Chapter 10

# Provisions for Green Buildings

10.0 **Green Buildings -** *See* ***Annexure X***

All buildings on various plot sizes should comply with the green norms and conform to the requirements mandatory for sanction as mentioned in this chapter.

These are not specific to any rating system and are not intended to provide a single metric indication of overall building performance. These provisions allows the practitioners to easily exercise their engineering judgment in holistically and objectively applying the underlying principles of sustainability to a development or building facility, considering its functionality and required comfort level.

10.1 **Provisions and Applicability**

These provisions for green buildings are applicable on all plots more than 105 sq. m in size

The green building provisions on various plot sizes are indicated in the table below:

Table 10.1-Provisions and applicability for various plot sizes (all use premises)

| **Category of Plot Sizes (sq.m.)** | **Sub-category** | **Applicable plot area (sq. m)** | **Provisions for Green Building (as per Clause 10.2)** |
|---|---|---|---|
| **I** | | up to105 | Nil |
| **II** | A | 105 to 500 | 1(a), 2(b), 4(a) |
| | B | 500 to 1,000 | 1(a), 1(c), 2(b), 4(a) |
| | C | 1,000 to 3,000 | 1(a), 1(c), 1(d), 2(b), 3(b), 4(a) |
| **III** | A | Above 3,000 | 1(a), 1(b), 1(c), 1(d), 2(a), 2(b), 3(a), 3(b), 4(a), 4(b) |
| The above mentioned provisions should be followed in case of residential plots forming part of approved layout plan/ colony plan/ developed area*. | | | |

***Notes:***

****The schemes/ projects formulated on the basis of provisions given in Master plan/ Zonal Development Plan will require approval as indicated:***

*EIA/ ECC (as per MoEF), NBC (latest), ECBC 2007 or latest, BEE Star rating/ LEED of IGBC/ GRIHA of TERI Certification}*

***EIA**- Environmental Impact Assessment Study Report, **ECC**- Environmental Clearance Certificate, **MoEF** – Ministry of Environment and Forest,**NBC** – National Building Code, **ECBC** – Energy Conservation Building Code, **BEE** – Bureau of Energy Efficiency, **LEED**– Leadership in Energy and Environment Design, **IGBC** – Indian Green Building Council, **GRIHA**– Green Rating for Integrated Habitat Assessment, **TERI** – The Energy and Resources Institute.*

*The prevailing provisions of the above shall be applicable. However if there are any modification in the same, the modified provisions shall become automatically applicable.*

10.2 **Provisions for Sanction:**

(As per Annexure – X)

1. Water Conservation and Management
    a. Rain Water Harvesting (by Recharge)
    b. Low Water Consumption Plumbing Fixtures
    c. Waste Water Recycle and Reuse
    d. Reduction of hardscape

2. Solar Energy Utilization
    a. Installation of Solar Photovoltaic Panels
    b. Installation of Solar Assisted Water Heating Systems

3. Energy Efficiency
    a. Low Energy Consumption Lighting Fixtures (Electrical Appliances – BEE Star and Energy Efficient Appliances)
    b. Energy Efficiency in HVAC systems

4. Waste Management
    a. Segregation of Waste
    b. Organic Waste Management

10.3 In case Owner(s) of properties desire to procure green building ratings from one or more rating bodies, they may suitably incorporate any other provisions if required and additional incentive FAR as per prevalent MPD may be availed.

# Chapter 11

# Provisions for Universal Design for Differently Abled, Elderly and Children

11.0 **Applicability**

These regulations are applicable to all buildings and facilities used by the public such as educational, institutional, assembly, commercial, business, mercantile buildings and group housing etc. It shall not apply to private residences (residential plotted development).

11.1 **Building to be Designed for Ambulant Disabled People**

Higher Secondary School, Conference Hall, Dance Halls, Youth Centers, Youth Clubs, Sport Centers, Sport Pavilions, Boat Club Houses, Ice Rinks, Bowling Centers, Swimming Pools, Police Stations, Law Courts, Courts Houses, Sport Stadiums, Theaters, Concert Halls, Cinemas, Auditoria, Small Offices (the maximum plinth area 1400 sq.mt) Snack Bars, Cafes and banqueting rooms (for capacity above 50 dinners).

***Notes:***

a. *In sport stadiums provisions shall be made for non-ambulant spectators (small wheel chair)*

b. *@ 1:1000 up to 10,000 spectators and @ 1:2000 for spectators above 10,000.*

c. *In Theaters, Concert Halls, Cinemas and Auditoria provisions shall be made for non-ambulant spectators (Small Wheel Chairs) @ 1/250 up to 1000 spectators and 1/500 for spectators above 1000.*

11.2 **Building to be Designed for Non-Ambulant Disabled People**

Schools for differently abled, cremation and buildings as mentioned in (**Annexure VI**-Development Norms – MPD), Botanical Gardens, Religious Buildings, Old People Clubs, Village Halls, Day Centers, Junior Training Centers, Post Offices, Banks, Dispensaries, Railway Stations, Shops, Super Markets, and Departmental Stores.

***Note:*** *Large wheel chair criteria shall be applicable on ground floors of the following building, post offices, banks, dispensaries, railway station, shops, supermarkets, and departmental stores.*

11.3 **Building to be Designed for Non-Ambulant Disabled People (using small wheel chairs)**

Public lavatories in Tourist Sports, Clubs Motels, Professional and Scientific Institution, Museum, Art Galleries, Public Libraries, Laborites, Universities, Collage for further Education, Teachers Training Colleges, Technical College, Exhibition Halls Dentist Surgeries, Administrative Department of the Hospitals, Service Stations, Car Parking, Buildings Airports Terminals, Bus Terminals, Factories Employing differently abled for Sedentary Works, Large Offices, (with plinth area abode 1400 sq.mt.), Tax Offices, Passport Offices, Pension Offices, and Labour Offices, Cafes, Banqueting Rooms and Snack Bars (For capacity above 100 dinners).

11.4 **Site Development**

Level of the roads, access paths and parking areas shall be described in the plan along with specification of the materials.

11.4.1 **Access Path / Walk Way**

Access path from plot entry and surface parking to building entrance shall be minimum of 1.8 m wide having even surface without any steps. Slope, if any, shall not have gradient greater than 5%. Selection of floor material shall be made suitably to attract or to guide visually impaired persons (limited to coloured floor material whose colour and brightness is conspicuously different from that of the surrounding floor material or the material that emits different sound to guide visually impaired persons; hereinafter referred to as "guiding floor material". Finishes shall have a non- slip surface with a texture traversable by a wheel chair. Curbs wherever provided should blend to a common level.

11.4.2 **Parking**

For parking of vehicles of differently abled people, the following provisions shall be made:

a. Surface parking for two car spaces shall be provided near entrance for the differently abled persons with maximum travel distance of 30.0 m from building entrance.

b. The width of parking bay shall be minimum 3.6 m.

c. The information stating that the space is reserved for wheel chair users shall be conspicuously displayed.

d. Guiding floor materials shall be provided or a device, which guides visually impaired persons with audible signals, or other devices, which serves the same purpose, shall be provided.

11.5 **Building Requirements**

The specified facilities for the buildings for differently abled persons shall be as follows:

11.5.1 **Approach to Plinth Level**

Every building should have at least one entrance accessible to the differently abled and shall be indicated by proper signage. This entrance shall be approached through a ramp together with the stepped entry.

a. **Ramped Approach**: Ramp shall be finished with non-slip material to enter the building. Minimum width of ramp shall be 1.8 m with maximum gradient 1:12. Length of ramp in a single stretch shall not exceed 9.0 meter having 0. 8 m high hand rail on both sides extending 300mm beyond top and bottom of the ramp. Minimum gap from the adjacent wall to the hand rail shall be 50mm.

b. **Stepped Approach:** For stepped approach size of tread shall not be less than 300mm and maximum riser shall be 0.15 m. Provision of 0.8 m high hand rail on both sides of the stepped approach similar to the ramped approach.

c. **Exit/Entrance Door:** Minimum& clear opening of the entrance door shall be 900mm and it shall not be provided with a step that obstructs the passage of a wheel chair user. Threshold shall not be raised more than 12 mm.

d. **Entrance Landing:** Entrance landing shall be provided adjacent to ramp with the minimum dimension 1.8 m x 2.0 m. The entrance landing that adjoins the top end of a slope shall be provided with floor materials to attract the attention of visually impaired person's (limited to coloured floor material whose colour and brightness is conspicuously different from that of the surrounding floor material or the material that emits different sound to guide visually impaired persons. Finishes shall have a non-slip surface with a texture traversable by a wheel chair. Curbs wherever provided should blend to a common level.

11.5.2 **Corridor Connecting the Entrance/ Exit for the Differently Abled**

The corridor connecting the entrance / exit for differently abled leading directly outdoors to a place where information concerning the overall use of the specified building can be provided to visually impaired persons either by a person or by signs, shall be provided as follows:

a. Guiding floor materials' shall be provided or device that emits sound to guide visually impaired persons.

b. The minimum width shall be 1.5 m.

c. In case there is a difference of level, slope ways shall be provided with a slope of 1:12.

d. Handrails shall be provided for ramps/slope ways.

11.6 **Stair-ways**

One of the stair-ways - near the entrance / exit for the differently abled shall have the following provisions:

a. The minimum width shall be 1.35 m.

b. Height of the riser shall not be more than 0.15 m and width of the tread 300mm. The steps shall not have abrupt (square) nosing.

c. Maximum number of risers on a flight shall be limited to 12.

d. Handrails shall be provided on both sides and shall extend 0.3 m on the top and bottom of each flight of steps.

11.7 **Lifts**

Wherever lift is required as per bye-laws, provision of at least one lift shall be made for the wheel chair user with the following cage dimensions of lift recommended for passenger lift of 13 person's capacity of Bureau of Indian Standards.

Table no 10.1- Desirable Lift size

| | |
|---|---|
| Clear internal width | 1.1 m |
| Clear internal depth | 2.0 m |
| Entrance door width | 0. 9 m |

a. A hand rail not less than 0. 6 m long at 1.0 m above floor level shall be fixed adjacent to the control panel.

b. The lift lobby shall be of an inside measurement of 1.8 m x 1.8 m or more.

c. The time of an automatically closing door should be minimum 5 seconds and the closing speed should not exceed 0.25 m/ sec.

d. The interior of the cage shall be provided with a device that audibly indicates the floor, the cage has reached indicates that the door of the cage of entrance/exit is either open or closed.

11.8 **Toilets**

One special W.C. in a set of toilets shall be provided for the use of differently abled with essential provision of washbasin near the entrance for the differently abled.

a. The minimum size shall be 1.5 m x 1.75 m.

b. Minimum clear opening of the door shall be 0.9 m and the door shall swing out.

c. Suitable arrangement of vertical/horizontal handrails with 50 mm clearance from wall shall be made in the toilet.

d. The W.C. seat shall be 0.5 m from the floor.

11.8.1 **Provision of W.Cs in buildings Without Lift**

Provision of special W.C. shall be made on all floors for buildings designed for ambulant disabled persons. For buildings designed for non-ambulant disabled special W.C. shall be provided at Ground Floor. Size of W.C. shall depend on the type of wheel chair used by the disabled.

11.8.2 **Provisions of W.Cs in buildings With Lift**

Provision of Special W.C. shall be made on all floors. Size will depend on the category of disabled for whom it has been provided.

11.8.3 **Toilet Details: For Toilets Designed for Ambulant Disabled**

a. The minimum size of W.C. shall be 1.075 x 1.65 m with a minimum depth of 1.45 m from entry door 0.9 m.

b. Long handrail on the side closer to W.C. with a clear width between the handrails shall be 0.9 m and height of handrails shall be 0.8 m from floor level.

c. Minimum size of the clear door opening shall be 0.78 m.

11.8.4 **For Toilets Designed for Non-Ambulant Disabled Small Wheel Chair**

The minimum size of W.C. shall be 1.35 x 1.5 m with a minimum depth of 1.5 m from entry door. 0. 9 m long handrail on the side closer to W.C. shall be provided. To provide movement space for wheel chair, W.C. seat shall be fixed towards one side to the opposite adjacent wall. The centerline of W.C. from the adjacent wall shall be 400 mm and minimum 0.95 m from the other wall. Minimum size of the clear door opening shall be 0.78 m.

11.8.5 **For Toilets Designed for Non-Ambulant Disabled Using Large Wheel Chair:**

The minimum size of W.C. shall be 1.5 x 1.75 m with a minimum depth of 1.75 m for entry door. 0.9 m long handrail on the side wall closer to W.C. shall be provided. To provide movement space for wheel chair, W.C. seat shall be fixed towards one side of the opposite wall. The centerline of the W.C. from the adjacent wall shall be 0.4 m and a minimum of 1.1 m from the other wall. Min. size of clear door opening shall be 0.86 m

11.9 **Designing for Children**

In buildings meant for pre-dominant use of children, it will be necessary to suitably alter the height of the handrail and other fittings & fixtures, etc.

***Note:*** *Guiding / Warning Floor Material: The floor material to guide or to warn the visually impaired persons with a change of colour or material texture and easily distinguishable from the rest of the surrounding floor materials. The material with different texture gives audible signals with sensory warning when a person moves on this surface with walking stick. The guiding/warning floor material is meant to give the directional effect or warn a person at critical places. It should be provided in the following areas:*

*a. The access path to the building and to the parking area.*
*b. The landing lobby towards the information board, reception, lifts, staircases and toilets*
*c. Immediately at the beginning/end of walkway where there is a vehicular traffic.*
*d. At the location abruptly changing in level or beginning/end of a ramp.*
*e. Immediately in front of an entrance/exit and the landing.*

11.10 **Drinking Water:**

Suitable provision of drinking water shall be made for the differently abled near the special toilet provided for them.

11.11 **Refuge**

An alternative to immediate evacuation of a building via staircases and/ or lifts for the movement of differently abled persons to areas of safety within a building. If possible, they could remain there until the fire is controlled and extinguished or until rescued by the fire fighters.

a. It is useful to have the provisions of a refuge area, usually at the fire protected stair landing on each floor that can safely hold one or two wheelchairs.

b. Hand Doorways with clear opening width of 0.9 m and complying with section 4.6 and

c. Have an alarm switch installed between 0.9 m and 1.2 m from floor level.

11.12 **Signage**

a. Appropriate identification of specific facilities within a building for the differently abled persons should be done with proper signals.

b. Signs should be designed and located so that they are easily legible by using suitable letter size (not less than 20 mm high).

c. For visually impaired persons, information board in brail should be installed on the wall at a suitable height and it should be possible to approach them closely.

d. To ensure safe walking, there should not be any protruding sign which creates obstruction in walking.

e. Public Address System shall also be provided in busy public areas.

f. The symbols/information should be in contrasting colour and properly illuminated because people with limited vision shall be able to differentiate amongst primary colours.

g. International Symbol Mark for wheel chair be installed in a lift, toilet, staircase, parking areas, etc., that have been provided for the differently abled.

# Chapter 12

## "SWACCH DELHI"- Provisions for Public Washroom Complexes

12.1 In order to ensure that public toilets/ wash rooms are built in various parts of the city, plot owners of the plots having an area of 3000 sq. m or more shall compulsorily construct public washroom complexes within their plots. This is in addition to the mandatory sanitary requirements.

12.2 All complexes (public toilets/ wash rooms, ATM, Guard Room) should be constructed mainly in the setback area within the plots, provided they do not obstruct the firefighting path.

12.3 All complexes should have single storey, with a maximum floor to ceiling height of 2.8 m and water tanks concealed with a parapet wall / jali not exceeding 1 m. in height.

12.4 All complexes should at least have 1 wash basin, 2 urinals and 1 WC each, for men and women separately, with adequate electricity, drainage, water and sewerage facilities and connected to the prevalent infrastructure network. The complex shall be well ventilated with adequate provisions for lighting. Provision of Solar power shall be made for utilization in lighting of the complex.

12.5 In such complexes, an ATM (Automated Teller Machine) room (including guard room) with a maximum floor area of not exceeding 9.0 sq.m shall also be included for usage of general public.

12.6 Both the Public Washroom Complex and the ATM should have direct access from outside the plot i.e. direct access from the road, so as to permit usage by the general public.

12.7 Such complexes will be free of FAR and Ground Coverage and will form part of full schemes prepared by owner/ architect for approval. The complex plan will be same as adopted by Delhi Urban Art Commission.

12.8 Such complexes shall have provisions for outdoor signage, advertisements and space for public art with permission from the concerned agencies/local authorities.

12.9 Complexes shall be either be constructed and maintained by the plot owner or constructed by the plot owner and maintained by a service provider or constructed as well as maintained by a service provider.

12.10 Such complexes are not permitted to be used for purposes other than specified above.

12.11 In case of addition of such complexes in existing premise/s, shall require fire clearances and incorporation of the same in the approved layout plan by the concerned local authorities. In such cases, the approval of DUAC is not required.

# Chapter 13

## Provisions for Public Art

13.1 In all types of building/s which require approval of Delhi Urban Art Commission, works of art shall be provided.

13.2 Public art constitutes outdoor sculptures, outdoor installations, murals and frescos, mobiles and bas-relief, folk and tribal art, artisan craft, indoor sculptures, wall paintings, indoor installations and other art forms relevant to the habitat.

13.3 Public art can be made of any material and have any color and texture.

13.4 The extent of public art (measured in terms of cost) should be at least 1 percent of the cost of construction of the structure as per prevailing CPWD rates.

13.5 Public art can be located either within the plot boundary or within the building.

13.6 If provided within the plot boundary, the public art piece or pieces should be so located in the public areas/ open spaces / setback areas so as not to interfere with the movement of the fire tender.

13.7 If provided within the building, the public art piece or pieces may be provided preferably in the lobby areas where it is visible to the public.

13.8 If provided on the building, public art may be in the form of murals, frescos etc. on either inner or outer walls.

13.9 No piece of public art shall be more than 2 m in height, if located within the building and 5 m in height if located outside the building.

13.10 Public art work shall be incorporated in the building sanction plans for scrutiny by Delhi Urban Art Commission.

13.11 Delhi Urban Art Commission can issue guidelines on public art from time to time and the same shall be followed.

***See Annexure XI***

| Form No. | Title | Signatory |
|---|---|---|
| A-1 | Application To Erect, Re-Erect, Demolish, or To Make Material Alteration in a Building as per Design and Specifications | Owner |
| A-2 | Certificate of Appointment of Professionals (Architect/ Engineer*/ Structural Engineer/ Supervisor) | (i) Architect/Engineer*<br>(ii) Structural Engineer<br>(iii) Supervisor<br>(iv) Owner |
| A-3 | Application for Request of Bulk Characteristics For Development on Specific Plot | Owner |
| A-4 | Certificate of Structural Safety | (i) Structural Engineer<br>(ii) Owner |
| A-5 | Certificate for Incorporation of Green Building Features | (i) Architect/ Engineer<br>(ii) Owner |
| A-6 | Certificate for Supervision, No Nuisance and Debris Removal | (i) Owner<br>(ii) Supervisor |
| A-7 | Indemnity Bond for Basement | Owner |
| B-1 | Grant/ Refusal of Sanction | Authority/Concerned Local Body |
| B-2 | Grant/ Refusal of Revalidation | Authority/Concerned Local Body |
| C-1 | Intimation of Completion Of Work Up To Plinth Level | Architect/Engineer/Supervisor |
| C-2 | Inspection Report Up To Plinth Level By The Office of The Competent Authority | Authority/Concerned Local Body |
| D-1 | Intimation Of Building Completion | (i) Owner<br>(ii) Structural Engineer<br>(iii) Architect/Engineer<br>(iv) Supervisor |
| D-2 | Certificate for Completion of Drainage Work | Engineer/Supervisor |
| D-3 | Completion Cum Occupancy Certificate | Authority/Concerned Local Body |
| D-4 | Rejection Of Compliance In Respect of Occupancy Certificate | Authority/Concerned Local Body |
| D-5 | Regulersation Certificate | Authority/Concerned Local Body |

## FORM- A–1
***(Chapter 2, 2.0)***

## APPLICATION TO ERECT, RE-ERECT, DEMOLISH, OR TO MAKE MATERIAL ALTERATION IN A BUILDING AS PER DESIGN AND SPECIFICATIONS

(To Be Submitted By the Owner)

To
The _____
New Delhi.

Madam/ Sir,

I/ We hereby give notice that I/ We intend to erect/re-erect/ alter the Building No_____ on/in plot No_____Block No_____ House No_____situated at_____Scheme_____and in accordance with the building Bye-laws of Delhi, and I forward herewith the following plans and specifications duly signed by me and_____ (name in block letters of Architect/ Empaneled Engineer), Architect's Registration /Engineer Empanelment No_____who has prepared the plans, designs etc. and a copy of other statements/documents (as applicable).

Encl:

1. Key Plan.*(Chapter 2, 2.2)*
2. Layout Plan *(Chapter 2, 2.4)*
3. Landscape Plan(Chapter 2, 2.4.2)
4. Site plan(Chapter 2, 2.3)
5. Building Plan. (Chapter 2, 2.6)
6. Building Plan for High Rise. (Chapter 2, 2.8)
7. Services Plan (Chapter 2, 2.9)
8. Elevation (Chapter 2, 2.6.3)
9. General Specifications (in attached form).
10. Ownership Title. (Chapter 2, 2.12)
11. Attested copy of Receipt for payment of application fee.
12. Other documents, if any required.

The construction shall be carried out in accordance with the sanctioned building plan. The Owner/ Supervisor (supervising the construction) shall be responsible for any lapse on their part for such construction.

Signature of **Owner(s)** _____
Name of **Owner(s)** _____
Address of **Owner(s)** _____
Date _____

**Design and specifications duly signed by Architect/ Engineer/Supervisor enclosed herewith.**

# DESIGN AND SPECIFICATIONS OF PROPOSED BUILDING(S)

***(Chapter 2, Para 2.10)***

1) I/ We hereby state that the building has been designed as per Building Bye Laws and Development Control Regulations.

2) Details of Coverage on respective floors are given below:

| *Floors* | *Existing (Sq.mt.)* | *Proposed (Sq.mt.)* | *Total (Sq. Mt.)* |
|---|---|---|---|
| 1) Basement Floor | | | |
| 2) Ground floor | | | |
| 3) Mezzanine floor | | | |
| 4) First floor | | | |
| 5) Second floor | | | |
| 6) Third floor | | | |

3) Approximate number of inhabitants proposed to be accommodated: _____
4) The number of Latrines, urinals, kitchens, baths to be provided: _____
5) The source of water to be used in the construction: _____
6) Distance from the public sewer: _____
7) Material to be used in construction of wall/ columns/ foundation: _____
8) Roof Floor Specifications: _____

Signature of **Architect/ Engineer/Supervisor**_____
Name of **Architect/ Engineer/ Supervisor** _____
Address of **Architect/ Engineer/ Supervisor** _____
Date _____

Signature of **Structural Engineer**_____
Name of **Structural Engineer** _____
Address of **Structural Engineer** _____
Date _____

COUNTER SIGNED BY

Signature of **Owner(s)** _____
Name of **Owner(s)** _____
Address of **Owner(s)** _____
Date _____

# FORM- A-2

## CERTIFICATE OF APPOINTMENT OF PROFESSIONALS (Architect/ Engineer/ Structural Engineer/ Supervisor)

## ARCHITECT/ ENGINEER/SUPERVISOR

(To be submitted by Architect/ Engineer/Supervisor)

***(Chapter 2, Para 2.12.6)***

Self-attested Certification-cum-Undertaking on a plain paper

I/ We, ----------, S/o, W/o, D/o Shri ----------occupation Architect/ Engineer, office at ---------- do hereby solemnly affirm and declare as under:

1) That I am an Architect by profession and duly registered with Council of Architecture vide registration no_____.
   Or

   That I am an Engineer by profession and duly as per competency under these bye-laws, in the Authority / concerned local body.
   Or

   That I am a Supervisor by profession and duly as per competency under these bye-laws, in the Authority / concerned local body.

2) That I have been appointed as an Architect/ Engineer/Supervisor for preparing the architectural design of building on Plot No. ----------Block No. ---------- situated at ---------- as per sanctioned building plans by the owner.

3) That in case the owner dispenses with my services at any stage whatsoever; I shall inform the Authority / concerned local body within 7 days along with the photograph of the building showing the level/status of the building.

4) That in case I (Architect/ Engineer/Supervisor) decide not to continue further with project, then I shall inform the same to the authority/ concerned local body within 7 days with copy to the owner.

Signature of **Architect/ Engineer/Supervisor**_____
Name of **Architect/ Engineer/ Supervisor** _____
Address of **Architect/ Engineer/ Supervisor** _____
Date _____

COUNTER SIGNED BY

Signature of **Owner(s)** _____
Name of **Owner(s)** _____
Address of **Owner(s)** _____
Date _____

## *(Chapter2, Para 2.12.7)*

# STRUCTURAL ENGINEER

(To be submitted by Structural Engineer)

Self-attested certification –cum- undertaking on a plain paper

I/ We, ----------, S/o, W/o, D/o Shri ----------occupation Structural Engineer, office at ---------- do hereby solemnly affirm and declare as under:

1) That I am a Structural Engineer by profession as per competency under these bye-laws..

2) That I have been appointed as a Structural Engineer for preparing the structural design of building on Plot No. ----------Block No. ---------- situated at ---------- as per sanctioned building plans by the owner.

3) That in case the owner dispenses with my services at any stage whatsoever; I shall inform the Authority / concerned local body within 7 days along with the photograph of the building showing the level/status of the building.

4) That in case I (Structural Engineer) decide not to continue further with project, then I shall inform the same to the Authority / concerned local body within 7 days with copy to the owner.

Signature of **Structural Engineer**_____
Name of **Structural Engineer**_____
Address of **Structural Engineer**_____
Date _____

COUNTER SIGNED BY

Signature of **Owner(s)** _____
Name of **Owner(s)** _____
Address of **Owner(s)** _____
Date _____

***(Chapter 2, Para 2.12.8)***

## SUPERVISOR

(To be submitted by Architect/Engineer/Supervisor)

Self-attested certification –cum- undertaking on a plain paper

I/ We, ----------, S/o, W/o, D/o Shri ----------occupation Supervisor, office at ---------- do hereby solemnly affirm and declare as under:

1) That I am an Architect/Engineer/Supervisor by profession as per competency under these bye-laws.

2) That I have been appointed as an Architect/Engineer/Supervisor for supervising the construction of building on Plot No. ----------Block No. ---------- situated at ---------- as per sanctioned building plans by the owner.

3) That in case the owner dispenses with my services at any stage whatsoever; I shall inform the Authority / concerned local body within 7 days along with the photograph of the building showing the level/status of the building.

4) That in case I (Architect/Engineer/Supervisor) decide not to continue further with project, then I shall inform the same to the Authority / concerned local body within 7 days with copy to the owner.

Signature of **Architect/Engineer/Supervisor** _____
Name of **Architect/Engineer/Supervisor** _____
Address of **Architect/Engineer/Supervisor** _____
Date _____

COUNTER SIGNED BY

Signature of **Owner(s)** _____
Name of **Owner(s)** _____
Address of **Owner(s)** _____
Date _____

# FORM- A-3

***(Chapter 2, Para 2.16)***

## APPLICATION FOR REQUEST OF BULK CHARACTERISTICS FOR DEVELOPMENT ON SPECIFIC PLOT

(To be submitted by Owner for obtaining Planning/Designing information)

### A. DETAILS OF THE PLOT

1. Location
2. Boundaries
3. Area in sq. m with dimensions (Net plot area)
4. Width of the roads
5. Nature of Tenure (Freehold/ Leasehold)

### B. INFORMATION REQUIRED

1. What is the Land Use under Master Plan?
2. What is the Land Use under Zonal Development Plan?
3. Is the Layout Plan Approved? (Name of the Colony/Layout Plan.)
4. What is permitted for the following:
    i. Land Use/Use Premises: _____
    ii. Coverage on each floor with proposed use of the floor space:
    iii. Basement Area/Use: _____
    iv. FAR: _____
    v. Height: _____
    vi. No. of floors: _____
    vii. Envelope Control/Setbacks: _____
    viii. Parking norms (no of E.C.S): _____
    ix. No of Dwelling Units: _____

Encl:-

1. Ownership Title
2. Copy of Lease Deed (if any), or NOC from Lessor
3. Site/Location plan

Signature of **Owner(s)** _____
Name of **Owner(s)** _____
Address of **Owner(s)** _____
Date _____

## FORM- A-4

***(Chapter 2, Para 2.12.3)***

## CERTIFICATE OF STRUCTURAL SAFETY

(To be submitted by Structural Engineer and Owner)

The following certificate is to be submitted along with the building plans drawing while submitting the plans for obtaining sanction of building permission for Building No. _____ on Plot no. _____ situated at _____ Scheme _____.

1) Certified that the building plans submitted to the Authority / concerned local body shall be designed for safety requirements.

2) It is also certified that the structural design shall be based on National Building Code, including safety from natural hazards, based on soil conditions (as per Soil Investigation Report no….. dated …. prepared by ……..) will be taken into consideration and would be duly incorporated in structural drawings of the building to be constructed.

Signature of **Structural Engineer**_____
Name of **Structural Engineer**_____
Address of **Structural Engineer**_____
Date _____

COUNTER SIGNED BY

Signature of **Owner(s)** _____
Name of **Owner(s)** _____
Address of **Owner(s)** _____
Date _____

# FORM- A-5

***(Chapter 2, Para 2.12.2)***

## CERTIFICATE FOR INCORPORATION OF GREEN BUILDING FEATURES

(To be submitted by Architect/ Engineer)

In respect of plot no. _____ block no. _____ situated at _____.

I/ We certify that the building plans submitted for approval satisfy the Green Building provisions given in CHAPTER 10, and the information given therein is factually correct to the best of my knowledge and understanding.

Signature of **Architect/ Engineer**_____
Name of **Architect/ Engineer**_____
Address of **Architect/ Engineer**_____
Date _____

COUNTER SIGNED BY

Signature of **Owner(s)** _____
Name of **Owner(s)** _____
Address of **Owner(s)** _____
Date _____

## FORM- A-6

***(Chapter 2, Para 2.11, 2.12.4)***

## CERTIFICATE FOR SUPERVISION, NO NUISANCE AND DEBRIS REMOVAL

(To be submitted by Owner / Supervisor)

To,
The _____

_____

New Delhi.

Madam/ Sir,

1. Certified that erection / re-erection, demolition or material alternation in and the drainage / sanitary work shall be carried out/ executed by me under my supervision / of Building No. _____on /in Plot and I/ We certify that all the materials (type and grade) and workmanship of the work shall be in accordance with the specifications submitted along with the work, and shall be carried out according to structural design approved in sanctioned plans and which also includes the services like drainage, sanitary, water supply, electrical and fire safety no non-Compounding deviations shall be carried out during the course of construction.
2. Certified that the Debris during the construction will be removed on weekly basis. If the same is not done, in that case local body shall remove the mulba/Debris and the cost with penalty be recovered from me/us.
3. Certified that during construction I/we shall properly screen the construction site off the main road by means of erecting a screen wall not less than 8 feet, in height from the ground level which shall be painted to avoid unpleasant look from the road side. In addition to this, a net or some other protective material shall be hoisted at the façade of the building to ensure that any falling material remains within this protected area.
4. Certified that noise related activities would not be taken up for construction at night during 10 P.M to 6 A.M.

Signature of
**Architect/Engineer/Project Manager/Structural Engineer/ Supervisor**_____
Name _____
Address _____
Date _____

COUNTER SIGNED BY
Signature of **Owner(s)** _____
Name of **Owner(s)** _____
Address of **Owner(s)** _____
Date _____

# FORM- A-7

***(Chapter 2, Para 2.12.9)***

# INDEMNITY BOND FOR BASEMENT

(To be submitted by Owner)

To be submitted on non-judicial e- stamp paper of Rs. 100/- duly attested by the Oath Commissioner/ Notary Public.

**INDEMINITY BOND**

This Indemnity Bond, executed by Smt/ Shri _____ D/o, S/o Shri_____ Resident of _____ _____ hereinafter called the OWNER(S) of Plot No. _____ _____in_____ Delhi/New Delhi in favour of the authority/ concerned local body, its successors or assigns

HEREBY WITNESSEETH AS FOLLOWS:

WHEREAS the OWNER(S) have submitted the plan of basement & whereas the owners have represented to the authority/ concerned local body and if sanction is granted for the construction of the said basement the owners shall indemnify the Authority/ concerned local body of any loss at the time of digging of foundation of the said basement or in the course of construction of the basement or even thereafter, AND

WHEREAS the OWNER(S) have further agreed to indemnify the Authority/ concerned local body for any claims put up against the Authority/ concerned local body either by way of damage, compensation or in any other way in case the Authority/ concerned local body is required to pay any such amount to any person or the owner or owners of the adjoining properties. The owners hereby agree and undertake to indemnify the Authority/ concerned local body to pay the full extent of the amount the Authority/ concerned local body may require to pay to the extent hereinabove mentioned, AND

WHEREAS the OWNER(S) further undertake and agreed to indemnity the Authority/ concerned local body for any such amount Authority/ concerned local body may require to pay either by way compensation or damage or any other amount and further undertake to indemnity the Authority/ concerned local body of all cost and expenses that the Authority/ concerned local body may require to defend such action in any court of law. The owners undertaking that no excavation shall be carried out beyond permissible boundaries of plot. Any damage occurring during or due to excavation made at site to public sewer, water drains shall have to be made good by the OWNER(S).

THEREFORE, WHEREBY, in consideration of the above, an undertaking and indemnity is hereby given by the OWNER(S) to the authority/ concerned local body and the Authority/ concerned local body in this behalf grant sanction of the building alongwith basement to the said OWNER(S).

In witness hereof, the OWNER(S) above mentioned put their hands and seal to the said indemnity bond on this _____day of, month of_____, year_____.

Signature of **Owner(s)** _____
Name of **Owner(s)** _____
Address of **Owner(s)** _____
Date _____

Signature of **Witness**_____
Name of **Witness**_____
Address of **Witness**_____
Date _____

Signature of **Witness**_____
Name of **Witness**_____
Address of **Witness**_____
Date _____

# FORM- B-1

***(Chapter 2, Para 2.18.1, 2.19)***

## GRANT/ REFUSAL OF SANCTION

NAME OF THE AUTHORITY _____
File No. _____ Dated_____
To,
---

***GRANT OF SANCTION***

Dear Sir/Madam,

**Sub: Sanction U/S 12 of the Delhi Development Act 1957**

Dear Sir/Madam

With reference to your application dated …… for the grant of sanction to erect/ re-erect/add to/alteration in the building to carry out the development specified in the said application relating to Plot No. ……. Pocket No. ……. Block No. …… Sector No. ……. Situated in/at ……. I have to state that the same has been sanctioned on …… by the DDA subject to the following conditions and corrections made on the plans:-

1. The plans are valid up to …… day of month …… year …….

2. The construction will be undertaken as per sanctioned plan only and no deviation from the bye-laws will be permitted without prior sanction. Any deviation done against the bye-laws is liable to be demolished and the supervising Architect, engaged on the job will run the risk of having his license cancelled.

3. Violation of building bye-laws will not be compounded.

4. It will be duty of the owner of the plot and the Architect preparing the plan to ensure that the sanctioned plans are as per prevalent building bye-laws. If any infringement of the bye-laws remain unnoticed the DDA reserves the right to amend the plans as and when the infringement comes to its notice and DDA will stand indemnified against any claim on this account.

5. A notice in writing shall be sent to DDA before commencement of the erection of the building as per bye-laws similar notice will be sent to DDA when the building has reached up to plinth level.

6. The party shall not occupy or permit it to occupy the building or use permit the building or part there of affected by any such work until occupancy certificate is issued by the Authority.

7. DDA will stand indemnified and kept harmless from all proceedings in courts and before other authorities of all expenses/losses/claims which the DDA may incur or become liable to pay as a result or in consequences of the sanction accorded by it to these building plans.

8. The door and window leaves shall be fixed in such a way that they shall not when open project on any street.

9. The party will convert the house into dwelling units of each floor as per the approved parameters of the project and shall use the premises only for residential purpose.

10. The building shall not be constructed within minimum mandatory distance as specified in Indian Electricity Rules and as per the requirement of Delhi Vidut Board from the voltage lines running on any side of the site.

11. The land left open on consequences of their enforcement of the set back rule shall form part of the public street.

12. The thickness of outer walls will be maintained at least 0.23 mt. (9").

13. The basic levels should be got ascertained from the concerned at the site of the construction.

14. The owner will display boards of minimum size of 3 ft. X 4ft. indicating the following

i. Plot No. and location
…….
ii. Name of lesse/owner
……
iii. Use of the property as per lease deed
……
iv. Date of sanction of Building Plan with No.
……
v. Sanction valid up to
……
vi. Use of different floors and areas sanctioned
……
vii. Name of the Architect & his address
……
viii. Name of the contractor and his address
……

15. The provision of the display board on the construction site is a mandatory requirement and non-compliance of the same will invite a penalty of Rs. 5000/-.

16. It will be ensured that the construction / demolition work shall be carried out in such a manner that no disturbance/nuisance is caused to residents of the neighbourhood.

17. It will be ensured by the owner and the Architect that during the construction the building plans sanctioned shall satisfy the water harvesting requirement as well as waste water recycling system for building with minimum anticipated discharge of 10,000 liters and above per day of waste water as stipulated under these bye-laws (as notified in Gazette of India dated 31.7.2001) and the information given there in (applicable on plots of 100 sqm. and above.)

18. As per Notification No. 11011/9/98/-DDIV/(pt)/DDIB dated 21.11.01 of MOUD & PA, G.O.I Form 'C' (Building Bye-Laws 7.2.2) and Form 'D' (Building Bye-Laws 7.2.3) will not be applicable. However as per this Notification the owner through his Architect/Engineer/ Supervisor shall give notice to the DDA in the performa as per Form C-1 on completion of work upto plinth level to enable DDA to ensure that work conform to the sanctioned building plans and Building Bye-Laws. Further completion-cum-occupancy certificate will be applied and obtained as per above Notification dated 21.11.2001.

19. The building shall be constructed strictly in accordance with the sanction plan as well as in accordance with the certificate submitted jointly by the owner/Architect/Structural Engineer for safety requirement as stipulated in Chapter 9 of these Building Bye-Laws, and the structural Design including safety from any natural hazards duly incorporated in the design of the building as per the Government Of India Notification bearing No SO-248 (E) dated 21.03.2001 and clause 9.1, 9.2.1, 9.2.2 and Annexure VII of this Bye Laws.

20. The mulba during the construction will be removed on weekly basis. If the same is not done, in that case the local body shall remove the mulba and the cost shall be borne by the owner of the plot.

21. During construction, it is mandatory on the part of the owner to properly screen the construction site of the main road by means of erecting a screen wall not less than 8 ft. in height from ground level which is to be painted to avoid unpleasant look from the road side. In addition to this a net or some other protective material shall be hoisted at the facades or the building to ensure that any falling material remains within the protected area.

22. Noise related activities will not be taken up for construction at night after 10.00 PM.

23.

(i) Every builder or owner shall put tarpaulin on scaffolding around the area of construction and the building. No person including builder, owner can be permitted to store any construction material particularly sand on any part of the street, roads in any colony.

(ii)The construction material of any kind that is stored in the site will be fully covered in all respects so that it does not disperse in the air in any form.

(iii) The construction material and debris shall be carried in the trucks or other vehicles which are fully covered and protected so as to ensure that the construction debris or the construction material does not get dispersed into the air or atmosphere, in any form whatsoever.

(iv)The dust emissions from the construction site should be completely controlled and all precautions taken in that behalf.

(v) The vehicles carrying construction material and construction debris of any kind should be cleared before it is permitted to ply on the road after unloading of such material.

(vi) Every worker working on the construction site and involved in loading, unloading and carriage of construction material and construction debris shall be provided with mask to prevent inhalation of dust particles.

(vii)Every owner and or builder shall be under obligation to provide all medical help, investigation and treatment to the workers involved in the construction of building and carry of construction material and construction debris relatable to dust emission.

(viii) It shall be the responsibility of every builder to transport construction material and debris waste to construction site, dumping site or any other place in accordance with rules and in terms of this order.

(ix) All to take appropriate measures and to ensure that the terms and conditions of the earlier order and these orders should strictly comply with by fixing sprinklers, creations of green air barriers.

(x) Compulsory use of wet jet in grinding and stone cutting.

(xi) Wind breaking walls around construction site.

(xii) All efforts to be made to increase the 'tree cover' area by planting large number of trees of various species depending upon the quality content of soil and other natural attendant circumstances.

(xiii) All the builders who are building commercial, residential complexes which are covered under the EIA Notification of 2006 shall provide green belt around the building that they construct.

24. The approving authority approves Architectural Drawings/Development Control norms with respect to the Building Bye Laws and Master Plan provisions only. The technical drawings/documents submitted by the owner/consultant/Architect/Engineer/Structural Engineer/Landscape Architect /Urban Designer/Engineer for Utility Services are considered as part of the records/information supporting the building permit only. The responsibility of the correctness of information/application of technical provisions fully vests with the owner/consultant/ Architect/Engineer/Structural Engineer/Landscape Architect /Urban Designer/Engineer for Utility Services and shall be liable as per laws.

25. No puncture, perforation, cutting, chiseling, trimming of any kind for any purpose are permitted in the structural members (beams / columns) submitted by the structural engineer as structural drawing for building permit in accordance with the relevant structural codes.

26. The sanction will be void ab initio if any material fact has been suppressed or mis-represented of if auxiliary conditions mentioned above are not complied.

Plot No…….Pkt. No……..
Block No…….Sector No……
Delhi.

Encl: One set of sanctioned plan.

***REFUSAL OF SANCTION***

With reference to your application No _____ dated _____ for the grant of sanction for the erection of building/execution of work in House No._____ Plot No_____ Block No_____Scheme_____ Situated at _____ I am directed to inform you that the **sanction has been refused** on ---------- _____ (date) on the following grounds.

1

2

3

4

Yours Faithfully

For **Authority / concerned local body** _____

## FORM- B-2

***(Chapter 2, Para 2.21)***

## GRANT / REFUSAL OF REVALIDATION

To,
_____
_____
_____
New Delhi.

File No_____ Dated: _____

Sir,

With reference to your application No _____ dated _____ for the grant of sanction for the erection of building/execution of work in House No._____ Plot No_____ Block No_____Scheme_____ Situated at _____ I am directed to inform you that the sanction has been **revalidated/ refused** on _____(date) on the following grounds:

1

2

3

Yours Faithfully

For **Authority/ concerned local body** _____

## FORM- C-1

***(Chapter 2, Para 2.23.2)***

## INTIMATION OF COMPLETION OF WORK UP TO PLINTH LEVEL

To,

_____

_____

_____

New Delhi.

This is to intimate that the Construction up to plinth/column up to plinth level has been completed in Building No. _____on/in Plot No. _____SchemeNo._____Road/Street_____ _____Ward_____in accordance with permission/Letter No._____dated_____ under my supervision and in accordance with the sanction.

Yours faithfully,

Signature of **Architect/Engineer/Supervisor**_____

Name (in Block Letters) _____

Address _____

Dated _____

Signature of the Owner
Name in Block Letters_____
Address: _____
Date: _____

FORM- C-2

***(Chapter 2, Para 2.24)***

## INSPECTION REPORT UPTO PLINTH LEVEL BY THE OFFICE OF THE COMPETENT AUTHORITY

I ---------- working as a ---------- with ---------- ---------- have carried out the inspection of Building No. ---------- on/in Plot No. ---------- Scheme No ---------- Road/Street ----------Ward ----------in accordance with your permission no. ---------- dated ----------.

a. No deviation has been noticed. ☐

b. The following deviation from the sanctioned plans have been noticed which are against the provisions of Master Plan for Delhi/ Bye-Laws and are of non-compoundable nature.

Description of deviations noticed ----------
---

You are requested to stop further work till such time the above deviations are rectified and construction is brought in conformity to the Sanctioned Plans.

Yours faithfully,

---

---

Office No ----------

Office Stamp ----------

# FORM- D-1

***(Chapter 2, Para 2.25.4[h])***

## INTIMATION OF BUILDING COMPLETION

To,

_____
New Delhi.

Sir,

We hereby certify that the erection / re-erection or material alternation in / at building no. _____ on / in _____Plot No. _____ Block No._____ situated at _____scheme has been supervised and has been completed on _____ according to the plans sanctioned, vided office communication no. _____ date _____. The work has been completed to our satisfaction, the workmanship and all the materials (type and grade) have been strictly in accordance with general and detailed specifications.

2. **Certificates:**

i. Certified that the building(s) has been constructed according to the sanctioned plan and structural design (one set of structural drawings as executed is enclosed) which incorporate the provisions of structural safety as specified in relevant prevailing IS Codes / Standards / Guidelines.

ii. Further certified that detailed drawings and specifications of all services prepared by engineer for utility services.

iii. It is also certified that construction has been done under supervision of Supervisor and adheres to the drawings submitted and the records of supervision have been maintained.

3. Permission to occupy or use the building may be granted.

4. Any subsequent change from completion drawings will be the responsibility of the owners.

A) Signature of the **Owner**
Name in Block Letters_____
Address: _____
Date: _____

B) Signature of **Structural Engineer** (Responsible for Structural Design)
Name in Block Letters _____
Address: _____
Date: _____

C) Signature of **Architect/ Engineer/ Supervisor** (Responsible for Architectural Design)
Name in Block Letters _____
Address: _____
Date: _____

D) Signature of the **Supervisor** (Responsible for supervision of the construction)
Name in Block Letters _____
Address: _____
Date: _____

# FORM- D-2

***(Chapter 2, Para 2.26.3[a])***

## COMPLETION CUM OCCUPANCY CERTIFICATE

Name of the Authority_____
File No._____ Dated: _____
Plan No._____
***To,***
***Shri/ Miss/Smt._____ (OWNER[S])***
_____

With reference to your notice of completion dated _____, I hereby certify that the building as per description below and certified plans of _____ whose LOP & Bldg. plans were sanctioned vide letter No. _____dated _____ and completion certificate as approved by DUAC/DFS and other statutory bodies, the NOC has been approved on _____. The site has been inspected with reference to Building Bye-Laws, MPD provisions, hygienic and sanitary conditions inside and in the surroundings and is declared fit for occupation.

The approving Authority approves Architectural Drawings/Development Control norms with respect to the Building Bye Laws and MPD provisions only. The technical drawings/documents submitted by the owner/consultant/Architect/Engineer/Structural Engineer/Landscape Architect /Urban Designer/Engineer for Utility Services are considered as part of the records/information supporting the building permit only. The responsibility of the correctness of information/application of technical provisions fully vests with the owner/consultant/ Architect/Engineer/Structural Engineer/Landscape Architect /Urban Designer/Engineer for Utility Services and shall be liable as per laws.

The structural stability of the building is based on the certificate given jointly by the Owner/Architect/Structural Engineer along with one set of Structural Drawings, incorporating therein the provisions of Structural Safety as specified in the relevant prevailing IS Codes/Standards/Guidelines stated in the Government of India Notification bearing No.SO-248(E) dated 21.3.2001 and clause 9.1, 9.2.1, 9.2.2 and Annexure VII of this Bye Laws.. For the fire-safety the same has been based on the clearance given by the Chief Fire Officer, Government of NCT of Delhi. The Authority/Local Body shall not have any responsibility for any loss caused to the building from any natural hazard / calamity.

Completion Certificate is issued for Plot No._____as per enclosed drawings.

Yours Faithfully

Name of the **authority/ concerned local body**_____

## FORM- D-3

***(Chapter 2, Para 2.26.3[b])***

## REJECTION OR COMPLIANCE IN RESPECT OF OCCUPANCY CERTIFICATE

File No._____ Dated: _____
Sh./Smt._____
_____
Subject: Occupancy Certificate in respect of Plot No_____ Block No. _____ Scheme _____.

Dear Sir / Madam,

1) With reference to your letter dated _____

2) With reference to your notice of completion dated _____

3) In continuation of this office letter of even no. _____ dated on the subject noted above, I am directed to inform you that your case has been examined and occupancy certificate is rejected for the reasons as given below:-

I am directed to request you to comply with the following: -

(a) SUBMISSION OF THE FOLLOWING DOCUMENTS
(1)
(2)

(b) RECTIFICATION OF THE FOLLOWING DEVIATIONS
(1)
(2)

(c) The following item can be regularized on payment of compounding fee noted against each

| Sl. No | Item | Rate of compounding Fee (in Rs.) | Amount of Compounding Fee (in Rs.) |
|---|---|---|---|
| 1. | | | |
| 2. | | | |
| 3. | | | |

Total Compounding Fee Rs. ----------

a. Cheque/ Demand Draft/ Online Payment/ Cash payment will be accepted on all working days.
b. You are, therefore requested to do the needful by ---------- failing which your request for the issue of Occupancy Certificate will be rejected without any further reference to you and necessary action under the law will be initiated.
c. Please quote your file number while sending the reply of the letters

Yours Faithfully

Name of the **Authority / concerned local body**_____

## FORM- D-4

***(Chapter 2, Para 2.27)***

## REGULERISATION CERTIFICATE

Name of the Authority_____

File No._____ Dated: _____

Plan No._____

***To,***

***Shri/ Miss/Smt._____ (OWNER[S])***

_____

With reference to your notice of regularization dated----------I hereby certify that building, as per description below and enclosed certified plan/s at Plot No----------Block No ---------- Scheme ---------- has been inspected with reference to Building Bye-law and MPD provisions is *declared regularized (building/ or part thereof).*

The approving authority approves Regularization Plan/s with respect to the Building Bye Laws and MPD provisions only. The technical drawings/documents submitted by the owner/consultant/Architect/Engineer/Structural Engineer/Landscape Architect /Urban Designer/Engineer for Utility Services for regularization are considered as part of the records/information supporting the building permit only. The responsibility of the correctness of information/application of technical provisions fully vests with the owner/consultant/ Architect/Engineer/Structural Engineer/Landscape Architect /Urban Designer/Engineer for Utility Services and shall be liable as per laws.

The structural stability of the building is based on the certificate given jointly by the Owner/Architect/Structural Engineer along with one set of Structural Drawings, incorporating therein the provisions of Structural Safety as specified in the relevant prevailing IS Codes/Standards/Guidelines stated in the Government of India Notification bearing No.SO-248(E) dated 21.3.2001 and clause 9.1, 9.2.1, 9.2.2 and Annexure VII of this Bye Laws.. For the fire-safety the same has been based on the clearance given by the Chief Fire Officer, Government of NCT of Delhi. The Authority/Local Body shall not have any responsibility for any loss caused to the building from any natural hazard / calamity. The description of the construction work regulerised is given as under:

**DESCRIPTION OF CONSTRUCTION WORK BLOCK WISE/BUILDING WISE**

1. Block/Building No.

2. Details of regularised work floor wise.

Yours Faithfully

Name of the **authority/ concerned local body**_____

# ANNEXURE - I

**1.0 QUALIFICATION AND COMPETENCE OF PROFESSIONALS** (Please refer clause 2.13 of this document)

**1.1 Essential requirements:-**Every building/development work for which permission is sought shall be planned, designed and supervised by registered professionals. The registered professionals for carrying out the various activities shall be (a) Architect, (b) Engineer, (C) Structural engineer, (d) Supervisor, (e) Town Planner, (f) Landscape Architect, (g) Urban Designer, and Utility Service Engineer. Requirements of registration for various professionals by the authority / concerned local body / the Body governing such profession constituted under a statute, if any, applicable to practice within the authority / local body jurisdiction, to carry out various activities, is given below:-

**1.2 Requirements for Registration and Competence of Professionals:**

a. **Architect***:* The minimum qualification for an architect shall be the qualifications as provided in the Architects Act, 1972, for registration with Council of Architecture

❖ *Competence:* - The registered architect shall be competent to carry out the work related to the building/development permit as given below:

1. All plans and information connected with building permit
2. Issuing certificate of supervision and completion pertaining to architectural aspects.
3. Preparation of sub- division plans and related information connected with development permit of area up to 1 hectare.
4. Issuing certificate of supervision for development of land of area up to 1 hectare.

b. **Engineer***:* The minimum qualifications for an engineer shall be graduate in civil engineering/ architectural engineering of recognized Indian or foreign university, or the Member of Civil Engineering Division/ Architectural Engineering or recognized Indian or foreign university, of the Institution of Engineers (India) or the statutory body governing such profession, if any.

❖ *Competence:* The engineer shall be competent to carry out the work related to the building/development permit as given below:

1. All plans and information connected with building permit on plots upto 500 sq.m.
2. Structural details and calculations of buildings on plot up to 500sq.m and 15 m in height.
3. Issuing certificate of supervision and completion of all buildings.
4. Preparation of all service plans and related information connected with development permit; and
5. Issuing certificate of supervision for development of land of all areas

c. **Structural Engineer:** The minimum qualifications for a structural engineer shall be graduate in civil engineering of recognized Indian or foreign university, or Corporate Member of Civil Engineering Division of Institution of Engineers (India), and with minimum 3 years' experience in structural engineering practice with designing and field work.

***Note****: The 3 years experience shall be relaxed to 2 years in the case of post-graduate degree of recognized Indian or foreign university in the branch of structural engineering. In case of doctorate in structural engineering, the experience required would be one year.*

❖ *Competence:* The structural engineer shall be competent to prepare the structural design, calculations and details for all buildings and its supervision. In case of buildings having special structural features, as decided by the Authority / concerned local body, which are within the horizontal areas and vertical limits specified in competence of Engineer (2) and competence of Supervisor (1) shall be designed only by Structural Engineers.

d. **Supervisor:** The minimum qualifications for a supervisor shall be diploma in civil engineering or architectural assistantship, or the qualification in architecture or engineering equivalent to the minimum qualification prescribed for recruitment to non-gazetted services by the Government of India plus 5 years' experience in building design, construction and supervision.

❖ *Competence:* The supervisor shall be competent to carry out the work related to the building permit as given below:

1. All plans and related information connected with building permit for residential buildings on plot up to 200 sq.m ; and
2. Issuing certificate of supervision for buildings per (1) above.

e. **Town Planner:** The minimum qualification for a town planner shall be the Associate Membership of the Institute of Town Planners, India or graduate or post-graduate degree in Town and Country Planning or equivalent.

❖ *Competence:* The town planner shall be competent to carry out the work related to the development permit as given below:

1. Preparation of plans for land sub-division/layout land related information connected with development permit for all areas: and
2. Issuing of certificate of supervision for development of land of all areas.

***Note**: However, for land layouts for development permit above 5 hectare in area, landscape architect shall also be associated, and for land development infrastructural services for roads, water supplies, sewerage/drainage, electrification, etc. the registered engineers for utility services shall be associated.*

f. **Landscape Architect***:* The minimum qualification for a landscape architect shall be the bachelor or Master's degree in landscape architecture or equivalent from recognized Indian or foreign university.

❖ *Competence:* The landscape architect shall be competent to carry out the work related to landscape design for building /development permit for land area 5 hectares and above . In case of metro-cities, this limit of land area shall be 2 hectares and above.

***Note:** For smaller areas below the limits indicated above, association of landscape architect may also be considered from the point of view of desired landscape development.*

g. ***Urban Designer***: The minimum qualification for an urban designer shall be the master's degree in urban design or equivalent from recognized Indian or foreign university.

❖ *Competence:* The urban designer shall be competent to carry out the work related to the building permit for urban design for land areas more than 5 hectares. She/he shall also be competent to carry out the work of urban renewal for all areas.

Note: For smaller areas below the limits indicated above, association of urban designer may be considered from the point of view of desired urban design.

h. **Engineers for Utility Services**:

1. **Plumbing Engineer:** The minimum qualification for Plumbing Engineer shall be graduate in Civil Engineering from recognized Indian or foreign university, or the Member of Civil Engineering Division of recognized Indian or foreign university, of the Institution of Engineers (India) or the statutory body governing such profession, if any with three years experience in Plumbing Engineering practices with designing and field work.

❖ *Competence:* The Plumbing Engineer shall be competent to plan and design the scheme, prepare estimate, execute and supervise the various Water Supply, Drainage and Sanitation (including Solid Waste Management), Gas Supply schemes for buildings.

2. **HVAC (Heating, Ventilation and Air Conditioning) Engineer:** The minimum qualification for a HVAC (Heating, Ventilation and Air Conditioning) Engineer shall be graduate in Mechanical Engineering of recognized Indian or foreign university, or the Member of Mechanical Engineering Division of recognized Indian or foreign university, of the Institution of Engineers (India) or the statutory body governing such profession, if any with three years' experience in Mechanical Engineering practices with designing (HVAC) and field work.

❖ *Competence:* The HVAC Engineer shall be competent to plan and design the scheme, prepare estimate, install and monitor the various Heating, Ventilation and Air Conditioning Services for buildings.

3. **Electrical Engineer**: The minimum qualification for an Electrical Engineer shall be graduate in Electrical Engineering of recognized Indian or foreign university, or the Member of Electrical Engineering Division of recognized Indian or foreign university, of the Institution of Engineers (India) or the statutory body governing such profession, if any with three years experience in Electrical Engineering practices with designing and field work.

❖ *Competence:* The Electrical services engineer shall be competent to plan and design the scheme, install and monitor the various Electrical and allied installations, installation of lifts, escalators etc. for buildings.

i. **Quality Auditor:** The minimum qualification for quality auditor shall be a bachelor degree in Civil Engineering or equivalent with five years' experience in testing of building materials including concrete and/or experience in quality control work with a reputed construction agency or Master degree in Civil Engineering or equivalent with two years' experience as above or Architect or equivalent with a degree or diploma in Construction Management and five years of experience in quality control aspects of construction.
The experience as stated above shall be under one or more registered quality inspector/s of in quality work under one or more reputed construction agencies of minimum ten years of standing from within or outside the area of jurisdiction of the Competent authority/ concerned local body.
*Competence:* The empanelled quality auditor shall be competent to carry out the construction work of a high-rise building, under an independent quality inspection programme and prepare all reports and other submissions only be signed by Quality Auditor.

j. **Geo- Technical Engineer:** The minimum qualification for Geo- Technical Engineer shall be M.E. (or equivalent) in Geo-technical engineering from recognized Indian or foreign university with minimum 10 years of experience. The experience as stated shall be under one or more Geo-technical Agency. Such agencies shall be of minimum ten years of standing.

❖*Competence:* The Geo- Technical engineer shall be competent to carry out the work related to the building permit as given below:

1. To carry out soil investigation at proposed locations as per specifications of Structural Engineer.
2. To recommend various types of foundation for proposed structure and loading with supporting calculations.
3. To enable Structural Engineer to take site decision in case soil strata is different than soil investigation report.
4. To list out precautionary measures so that there is no damage to adjacent property.

k. **Group or Agency:** When an agency or group comprising of qualified architect/engineer is practicing, then the qualifications and competence of work will be combination of the individual qualification and competence, given under 1.2 (a) of this annexure – for Architects and 1.2 (b) – for Engineers respectively and the agency shall be duly empaneled by the Authority / concerned local body.
***Note:*** *All the above professionals (except Architects) need to empanel themselves with Authority / concerned local body as the case may be.*

# ANNEXURE -II

1. **Conservation of Heritage Sites including Heritage Building, Heritage/ Precincts and Natural Feature Areas** (Please refer clause 2.18.2 and 7.26 of this document)

Conservation of Heritage sites shall include buildings, artifacts, structures, areas and precincts of historic, aesthetic, architectural, cultural or environmentally significant (heritage buildings and heritage precincts), natural feature areas of environmental significance or sites of scenic beauty.

1.1. ***Applicability*:** This regulation shall apply to heritage sites which shall include those buildings, artifacts, structures, streets, areas and precincts of historic, architectural, aesthetic, cultural or environmental value ( hereinafter referred to as Listed Heritage Buildings/Listed Heritage Precincts) and those natural feature areas of environmental significance or of scenic beauty including but not restricted to, sacred groves, hills, hillocks, water bodies ( and the areas adjoining the same), open areas, wooded areas, points, walks, rides, bridle paths (hereinafter referred to as 'listed natural feature areas') which shall be listed in notification(s) to be issued by Government/identified in MPD.

1.1.1 *Definitions:*

(a) *"Heritage building"* means and includes any building of one or more premises or any part thereof and/or structure and/or artifact which requires conservation and/or preservation for historical and/or environmental and/or architectural and/or artisanary and/or aesthetic and/or cultural and /or environmental and /or ecological purpose and includes such portion of land adjoining such building or part thereof as may be required for fencing or covering or in any manner preserving the historical and/or architectural and/or aesthetic and/or cultural value of such building.

(b) *"Heritage precincts"* means and includes any space that requires conservation and/or preservation for historical and/or architectural and/or aesthetic and/or cultural and/or environmental and/or ecological purpose. Such space may be enclosed by walls or other boundaries of a particular area or place or building or by an imaginary line drawn around it.

(c) *"Conservation"* means all the processes of looking after a place so as to retain its historical and/or architectural and/or aesthetic and/or cultural significance and includes maintenance, preservation, restoration, reconstruction and adoption or a combination of more than one of these.

(d) *"Preservation"* means and includes maintaining the fabric of a place in its existing state and retarding deterioration.

(e) *"Restoration"* means and includes returning the existing fabric of a place to a known earlier state by removing accretions or by reassembling existing components without introducing new materials.

(f) *"Reconstruction"* means and includes returning a place as nearly as possible to a known earlier state and distinguished by the introduction of materials (new or old) into the fabric. This shall not include either recreation or conjectural reconstruction.

1.2 ***Responsibility of the Owners of Heritage Buildings*:** It shall be the duty of the owners of heritage buildings and buildings in heritage precincts or in heritage streets to carry out regular repairs and maintenance of the buildings. The Government, the Municipal Corporation of Delhi or the Local Bodies and Authorities concerned shall not be responsible for such repair and maintenance except for the buildings owned by the Government, the Municipal Corporation of Delhi or the other local bodies.

1.3 ***Restrictions on Development /Re-development / Repairs etc***.

(i) No development or redevelopment or engineering operation or additions/ alterations, repairs, renovations including painting of the building, replacement of special features or plastering or demolition of any part thereof of the said listed buildings or listed precincts or listed natural feature areas shall be allowed except with the prior permission of Commissioner, MCD, Vice Chairman DDA/Chairman NDMC. Before granting such permission, the agency concerned shall consult the Heritage Conservation Committee to be appointed by the Government and shall act in accordance with the advice of the Heritage Conservation Committee.

(ii) Provided that, before granting any permission for demolition or major alterations / additions to listed buildings (or buildings within listed streets or precincts, or construction at any listed natural features, or alternation of boundaries of any listed natural feature areas, objections and suggestions from the public shall be invited and shall be considered by the Heritage Conservation Committee.

(iii) Provided that, only in exceptional cases, for reasons to be recorded in writing, the Commissioner, MCD/Vice Chairman DDA /Chairman NDMC may refer the matter back to the Heritage Conservation Committee for reconsideration.

However, the decision of the Heritage Conservation Committee after such reconsideration shall be final and binding.

1.4 ***Penalties:*** Violation of the regulations shall be punishable under the provisions regarding unauthorized development. In case of proved deliberate neglect of and/ or damage to Heritage Buildings and Heritage precincts, or if the building is allowed to be damaged or destroyed due to neglect or any other reason, in addition to penal action provided under the concerned Act, no permission to construct any new building shall be granted on the site if a Heritage Building or Building in a Heritage Precinct is damaged or pulled down without appropriate permission from Commissioner, MCD/Vice Chairman DDA/Chairman NDMC.

It shall be open to the Heritage Conservation Committee to consider a request for re-building/reconstruction of a Heritage Building that was unauthorized demolished or damaged, provided that the total built-up area in all floors put together in such new construction is not in excess of the total built up area in all floors put together in the original Heritage Building in the same form and style in addition to other controls that may be specified.

1.5 ***Preparation of List of Heritage Sites including Heritage Buildings, Heritage Precincts and Listed Natural Features Areas***: Preparation of List of Heritage Sites including Heritage Buildings, Heritage Precincts and Listed Natural Features Areas is to be prepared and supplemented by the Commissioner MCD/ Vice-Chairman DDA/Chairman NDMC on the advice of the Heritage Conservation Committee. Before being finalized, objections and suggestions of the public are to be invited and considered. The said list to which the regulation applies shall not form part of this regulation for the purpose of Building Bye-laws. The list may be supplemented from time to time by Government on receipt of proposal from the agency concerned or by Government *suo moto* provided that before the list is supplemented, objections and suggestions from the public be invited and duly considered by the Commissioner, MCD/ Vice-Chairman DDA/Chairman NDMC and/or Government and/or Heritage Conservation Committee.

When a building or group of building or natural feature areas are listed it would automatically mean (unless otherwise indicated) that the entire property including its entire compound/plot boundary along with all the subsidiary structures and artifacts, etc. within the compound/plot boundary, etc. shall form part of list.

1.6 ***Alteration/Modification/Relaxation in Development Norms***: On the advice of the said Heritage Conservation Committee to be appointed by the Government and for reasons to be recorded in writing, the Commissioner, MCD/ Vice-Chairman DDA/Chairman NDMC shall follow the procedure as per DDA Act, 1957 to alter, modify or relax the Development Control Norms prescribed

in the MPD, or Building Bye-laws of Delhi if required, for the conservation or preservation or retention of historic or aesthetic or cultural or architectural or environmental quality of any heritage site.

1.7 ***Heritage Precincts/ Natural Feature Areas***: In case of streets, precincts, areas and, (where deemed necessary by the Heritage Conservation Committee) natural feature areas notified as per the provisions of this Building Bye-Laws No. 1.5 above, development permissions shall be granted in accordance with the special separate regulation prescribed for respective streets, precincts/natural feature areas which shall be framed by the Commissioner, MCD/ Vice-Chairman DDA/Chairman NDMC on the advice of the Heritage Conservation Committee.

Before finalizing the special separate regulations for precincts, streets, natural features, areas, the draft of the same shall be published in the official gazette and in leading l newspapers for the purpose of inviting objections and suggestions from the public. All objection and suggestions received within a period of 30 days from the date of publication in the official gazette shall be considered by the Commissioner, MCD/ Vice-Chairman DDA/Chairman NDMC/Heritage Conservation Committee.

After consideration of the above suggestions and objections, the agency concerned acting on the advice of the Heritage Conservation Committee shall modify ( if necessary) the aforesaid draft separate regulations for streets, precincts, areas and natural features and forward the same to Government for notification.

1.8 ***Road Widening***: Widening of the existing roads under the Master Plan for Delhi/ Zonal Development Plan or in the Layout Plan shall be carried out considering the existing heritage buildings (even if they are not included in a Heritage Precinct) or which may affect listed natural features areas.

1.9 ***Incentive Uses for Heritage Buildings***: In cases of buildings located in non-commercial use Zones included in the Heritage Conservation List, if the owner /owners agree to maintain the listed heritage building as it is in the existing state and to preserve its heritage state with due repairs and the owner /owners/ lessees give a written undertaking to the effect, the owner/owners/lessees may be allowed with the approval of the Heritage Conservation Committee within permissible use zone to convert part or whole thereof of the non-commercial area within such a heritage building to commercial /office use/hotel. Provided that if the heritage building is not maintained suitably or if the heritage value of the building is spoiled in any manner, the commercial /office /hotel use shall be disallowed.

1.10 ***Maintaining Skyline and Architectural Harmony***: After guidelines are framed, building within heritage precincts or in the vicinity of heritage sites shall maintain the skyline in the precinct and follow the architectural style (without any high-rise or multistoried development) as may be existing in the surrounding area, so as not to diminish or destroy the value and beauty of or the view from the said heritage sites. The development within the precinct or in the vicinity of heritage sites shall be in accordance with the guidelines framed by the Commissioner, MCD/ Vice-Chairman DDA/Chairman NDMC on the advice of the Heritage Conservation Committee or separate regulations/ guidelines: if any, prescribed for respective zones by DDA/NDMC/MCD.

1.11 ***Restrictive Covenants****:* Restrictions existing as on date of this Notification imposed under covenants, terms and conditions on the leasehold plots either by Government or by Municipal Corporation of Delhi or by Delhi Development Authority or by New Delhi Municipal Council shall continue to be imposed in addition to Development Control Regulations. However, in case of any conflict with the heritage preservation interest/environmental conservation, this Heritage Regulation shall prevail.

1.12: ***Grading of the Listed Buildings/Listed Precincts***: Listed Heritage Buildings/ Listed Heritage Precincts may be graded into three categories. The definition of these and basic guidelines for development, permissions are as follows:-

Listing does not prevent change of ownership or usage. However, change of use of such Listed Heritage Building/Listed Precincts is not permitted without the prior approval of the Heritage Conservation Committee. Use should be in harmony with the said listed heritage site.

| Grade I | Grade-II | Grade-III |
|---|---|---|
| **(A) Definition**<br>Heritage Grade-I comprises buildings and precincts of national or historic importance, embodying excellence in architectural style, design, technology and material usage and/ or aesthetics; they may be associated with a great historic event, personality, movement or institution. They have been and are the prime landmarks of the region. All natural sites shall fall within Grade-I.<br><br>(B) Objective: Heritage Grade-I richly deserves careful preservation. | Heritage Grade-II (A&B) comprises of buildings and precincts of regional or local importance possessing special architectural or aesthetic merit, or cultural or historical significance though of a lower scale in Heritage Grade-I. They are local landmarks, which contribute to the image and identify of the region. They may be the work of master craftsmen or may be models of proportion and ornamentation or designed to suit a particular climate.<br><br>Heritage Grade-II deserves intelligent conservation. | Heritage Grade-III comprises building and precincts of importance for townscape; that evoke architectural, aesthetic or sociological interest though not as much as in Heritage Grade-II. These contribute to determine the character of the locality and can be representative of lifestyle of la particular community or region and may also be distinguished by setting, or special character of the façade and uniformity of height, width and scale.<br>Heritage Grade-III deserves intelligent conservation (though on a lesser scale than Grade-II and special protection to unique features and attributes)<br>Heritage Grade-III deserves intelligent conservation (though on a lesser scale than Grade-II and special protection to unique features and attributes). |
| (C ) **Scope for Changes**:<br>No interventions be permitted either on exterior or interior of the heritage building or natural features unless it is necessary in the interest of strengthening and prolonging, the life of the buildings/or precincts or any part or features thereof. For this purpose, absolutely essential and minimum changes would be allowed and they must be in conformity with the original. | (Grade-II (A) Internal changes and adaptive re-use may by and large be allowed but subject to strict scrutiny. Care would be taken to ensure the conservation of all special aspects for which it is included in Heritage Grade-II<br>Grade-II (B) In addition to the above, extension or additional building in the same plot or compound could in certain circumstances, be allowed provided that the extension/ additional building is in harmony with ( and does not detract from) the existing heritage building(s) or precincts especially in terms of height and façade. | Internal changes and adaptive re-use may by and large be allowed. Changes an include extensions and additional buildings in the same plot or compound. However, any changes should be such that they are in harmony with and should be such that they do not detract from the existing heritage building/precinct.<br><br>Development permission for the changes would be given on the advice of the Heritage Conservation Committee.<br><br>All development in areas surrounding Heritage Grade-III shall be regulated and controlled, ensuring l that it does not mar the grandeur of, or view from Heritage Grade-III |
| (D)**Procedure**: Development permission for the changes would be given on the advice of the Heritage Conservation Committee. | Development permission for the changes would be given on the advice of the Heritage Conservation Committee. | |
| (E) **Vistas/ Surrounding Development**:<br>All development in areas surrounding Heritage Grade-I shall be regulated and controlled, ensuring l that it does not mar the grandeur of, or view from Heritage Grade-I | All development in areas surrounding Heritage Grade-II shall be regulated and controlled, ensuring l that it does not mar the grandeur of, or view from Heritage Grade-II | |

Nothing mentioned above should be deemed to confer a right on the owner /occupier of the plot to demolish or reconstruct or make alterations top his heritage building/buildings in a heritage precinct or on a natural heritage site if in the opinion of the Heritage Conservation Committee, such demolition/reconstruction/alteration is undesirable.

The Heritage Conservation Committee shall have the power to direct, especially in areas designated by them, that the exterior design and height of buildings should have their approval to preserve the beauty of the area.

*1.13* ***Signs and Outdoor Display Structures Including Street Furniture on Heritage Sites****:* Commissioner, MCD/Vice-Chairman DDA/Chairman NDMC on the advice of the Heritage Conservation Committee shall frame regulations or guidelines to regulate signs, outdoor display structures and street furniture on heritage sites.

*1.14* ***Composition of Heritage Conservation Committee****:-* The Heritage Conservation Committee shall be appointed by the Government comprising of:

| | | |
|---|---|---|
| i. | Special Secretary/Additional Secretary, (Ministry of Urban Development) | Chairman |
| ii. | Additional Director General (Architecture), CPWD | Member |
| iii. | Structural Engineer having experience of ten years In the field and membership of the Institution of Engineers, India Architect having 10 years experience<br>a. Urban Designer<br>b. Conservation Architect | Member |
| iv. | Environmentalist having in-depth knowledge and Experience of 10 years of the subject. | Member |
| v. | Historian having knowledge of the region & having 10 years experience in the field. | Member |
| vi. | Natural historian having 10 years experience in the field. | Member |
| vii. | Chief Planner, Town & Country Planning Organization | Member |
| viii. | Chief Town Planner, MCD | Member |
| ix. | Commissioner (Plg.), DDA | Member |
| x. | Chief Architect, NDMC | Member |
| xi. | Representative of DG, Archeological Survey of India | Member |
| xii. | Secretary, Delhi Urban Art Commission | Member Secretary |
| xiii. | The Committee shall have the power to co-opt up to three additional members who may have related experience. | |
| xiv. | The tenure of the Chairman and Members of other than Government Department/Local Bodies shall be three years. | |

*1.15* ***The terms of reference of the Committee shall inter alia be****:*

(i) To advice the Commissioner, MCD/Vice Chairman DDA/Chairman NDMC whether development permission to be granted under the bye-law 7.26 and the conditions of permission.

(i) to prepare a supplementary list of heritage sites, which include buildings artifacts, structures, streets, areas, precincts of historic aesthetic, architectural, cultural, or environmental significance and a supplementary list of natural feature areas of environmental significance, scenic beauty including but not restricted to sacred groves, hills, hillocks, water bodies ( and the areas adjoining the same), open areas, wooded areas, points, walks, rides, bridle paths etc. to which this Building Bye-law would apply.

(ii) To advise whether any relaxation, modification, alteration, or variance of any of the Building Bye-laws is called for;

(iii) To frame special regulations/ guidelines for precincts and if necessary for natural feature areas to advise the Commissioner, MCD/ Vice-Chairman DDA/Chairman, NDMC regarding the same;

(iv) To advise whether to allow commercial / office/hotel use in the (name the areas) and when to terminate the same;

(v) To advise the Commissioner, MCD/ Vice-Chairman DDA/Chairman, NDMC in the operation of this Building Bye-law to regulate or eliminate/erection of outside advertisements/ bill boards/street furniture;

(vi) To recommend to the Commissioner, MCD/ Vice-Chairman DDA/Chairman, NDMC guidelines to be adopted by those private parties or public/ government agencies who sponsor beautification schemes at heritage sites;

(vii) To prepare special designs and guidelines/ publications for listed buildings, control of height and essential façade characteristics such as maintenance of special types of balconies and other heritage items of the buildings and to suggest suitable designs adopting appropriate materials for replacement keeping the old form intact to the extent possible;

(viii) To appear guidelines relating to design elements and conservation principles to be adhered to and to prepare other guidelines for the purposes of this Regulation;

(ix) To advise the Commissioner, MCD/ Vice-Chairman DDA/Chairman, NDMC on any other issues as may be required from time to time during the course of scrutiny of development permissions and in overall interest of heritage/conservation;

(x) To appear before the Government either independently or through or on behalf of the Commissioner, MCD/ Vice-Chairman DDA/Chairman, NDMC in cases of Appeals under DDA/MCD/NDMC Act in cases of listed buildings / heritage buildings and listed precincts/ heritage precincts and listed natural feature areas.

1.16 ***Implications of Listing as Heritage Buildings****:* The Regulations do not amount to any blanket prevention of demolition or of changes to Heritage Buildings. The only requirement is to obtain clearance from Commissioner, MCD/ Vice-Chairman DDA/Chairman, NDMC and Heritage Conservation Committee from heritage point of view.

1.17 ***Ownership not affected****:* Sale and purchase of Heritage Buildings does not require any permission from Municipal Corporation of Delhi / Delhi Development Authority/ New Delhi Municipal Council or Heritage Conservation Committee. The Regulations do not affect the ownership or usage. However, such usage should be in harmony with the said listed precincts/ buildings.

# ANNEXURE –III

All fees and charges to be decided by concerned Authority / concerned local body as notified from time to time

1. **Fees and Charges** (Please refer clause 2.15 of this document)

a. **Building Permit Fee:** No building application shall be deemed valid unless and until the owner giving notice has paid the building plan fees on building application as per schedule given below:

i. Building Permit fee for Sanction/Revised Sanction/Completion/Regulerisation all buildings shall be calculated at the rate of Rs.10/- per sq.m of covered area(including basement floor, stilt floor)

ii. Fee for additional/alteration/ revalidation shall be same as (i) above.

iii. Revalidation of plans: - Fee shall be same as (i) above.

iv. Fee for layout/land sub-division/approval shall be calculated @ Rs.10, 000/- per acre and same for the part thereof.

v. In case an application of building permit is rejected, then no refund shall be made

b. **Stacking Charges**

i) Rs. 20/- per sq.m of proposed covered area including basement and stilts. — plots size up to 100 sq.m

ii) Rs. 50/- per sq.m of proposed covered area including basement and stilts. — Plots size above 100-2000 sq.m

iii) For plots above 2000 sq.m the material will be stacked inside the plot area, However for the usage of public roads the charges be taken as equivalent to the 2000 sq.m i.e. Rs. 50 per sq.m.

**2. Fees and charges for Group Housing schemes**

a. Fee for approval: Fee for approval of Layout Plan/ Site Plan or Sub-division Plan@ Rs. 10,000/- per acre

b. Betterment levy/additional FAR charges and penalty/compounding charges/special compounding charges:

The gazette notification of 23.07.98 regarding enhanced FAR, number of Dwelling Units shall be charged @ Rs. 450/- sq.m over and above the FAR of group housing given in Master Plan for Delhi- 2001 -

| Notification | Max. FAR | Net Housing Density | Max. height |
|---|---|---|---|
| Dated 1.8.90 | 133 | 140 | 26m |
| Dated 23.7.98 | 167 | 175 | 33m |
| Difference | | 35 | |

c. **Surcharge:** In cases where the additional construction has already been carried out without getting sanction as per notification 23.07.1998 norms but which are within the norms as revised vide notification dated 23.7.1998, the construction will be regularized on payment of the levy plus a surcharge of 10%. This will be addition to the existing compounding fee, etc.

**2.1.1 Fees for Inspection and completion**

a. Notice for inspection of completion work up to plinth level shall be accompanied with fee of Rs.500/- *Please refer* ***Form C-1***
b. Application for completion certificate shall be accompanied with fee of Rs. 10/- per sq.m of covered area.
c. Pre-occupancy charges**: -** Pre-occupancy charge @ Rs. 25,000/- per dwelling unit in case of group housing.

For Commercial building @ Rs. 2000/- per sq.m
For Institutional/Govt./Others@ Rs. 500/- per sq.m

***Note:***

*a. Fees & Charges are to be determined by the Authority / concerned local body from time to time and shall be payable by applicant/Owner.*
*b. Charges for compoundable deviations shall be as per Annexure IV.*
*c. Charges applicable for compoundable construction shall be as per Development Code clause 3(12) of MASTER PLAN for DELHI 2021 (Chapter-17) [Building Bye laws- Annexure IV, Clause 3(12)].*

**2.1.2 Peripheral charges:-** Peripheral charges are to be paid by plot owner of Co-operative House Building Society Group IV for laying of such services by the DDA @ Rs. 70/-(in view of Hon'ble Court orders and consequent office order No. 80 dated. 12.06.03) per sq.m of net plot area at the time of sanction of building plans. Also, individual plot owner will submit an undertaking in the prescribed format for deposition of peripheral charges, at the time of submission of Building Plans. *Please refer* **Form A-11**

3. **Betterment charges for additional construction at Terrace**: **-** As per Notification No.K-12016/10/82-DD IIA dt.10.08.83, the permission of construction at terrace as a dwelling unit was permitted, provided the intending builders deposit betterment charges@150/-per sq.m of built up area either at the time of sanction of building plans or regularization of structure at the time of issue of completion/occupancy certificate. The betterment charges are levied for coverage beyond 25% and in case of provision of regular dwelling unit proposed even with 25% and in case of provision of regular dwelling unit proposed even with 25% coverage, full betterment charges are levied.

4. **Additional FAR charges**: - Means levy payable on the additional FAR allowed @ Rs. 450/- per sq.m to be calculated for additional FAR, applicable on individual residential plot vide Notification No. K-12016/5/79-DD IIA/VA/IB dated. 23.07.98 over and above the FAR applicable vide Notification No. K-12016/5/79-DD IIA/IB dated. 15.05.95 which is shown in Table 1 below:

Table 1: The details of additional FAR applicable on individual residential plots are given in the following table

| S. No. | Area of the Plot (Sq. m) | FAR as per Notification dated 23.07.98 | FAR as per Notification dated 15.05.95 | Difference (FAR to be charged) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Below 32 | 225 | 150 | 75 |
| 2. | Above 32 to 50 | 225 | 150 | 75 |
| 3. | Above 50 to 100 | 225 | 180 | 45 |
| 4. | Above 100 to 250 | 200 | 160 | 40 |
| 5.(a) | Above 250 to 500 | 150 | 140 | 10 |
| (b) | Above 500 to 750 | 120 | 100 | 20 |
| 6. | Above 750 to 1000 | 100 | 83 | 17 |
| 7. | Above 1000 to 1500 | 100 | 83 | 17 |
| 8. | Above 1500 to 2250 | 100 | 83 | 17 |
| 9. | Above 2250 to 3000 | 100 | 83 | 17 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 10. | Above 3000 to 3750 | 100 | 83 | 17 |
| 11. | Above 3750 | 100 | 83 | 17 |

5. **Surcharge**: In cases where the additional construction has already been carried out without getting sanction as per notification 23.07.1998 norms but which are within the norms as revised vide notification dated 23.7.1998, the construction will be regularized on payment of the levy plus a surcharge of 10%. This will be addition to the existing compounding fee, etc.

***Note:*** *The building plans shall be sanctioned subject to certification by the Chief Town Planner, Local Body that up gradation of infrastructure and services has been done or are inexistence and layout/services plans revised in consonance with July 23,1998 Notification.*

6. **Betterment levy/additional FAR charges and penalty/compounding charges**: Betterment levy or additional FAR charges in respect of additional construction shall be chargeable as follows:-

i. The plot owners/allottees seeking extra coverage, additional FAR or part thereof, over and above the original FAR, as has been provided in Notification dated 23.07.1998, Notification dated 22.09.2006 and Notification dated 26.11.14 shall be applicable, as per the FAR differences given in Table 3.1 & Table 3.2. and for charges refer Table 2 S. No.1.

ii. Plot owners/allottees seeking regularization of construction over the coverage allowed as per notification dated 23.07.1998 in terms of the additional coverage allowed under the Notification dated 26.11. 14, shall have to pay penalty/levy/betterment levy charges / compounding charges as mentioned in Table 2, S.No. 2 (a) & 2 (b).

iii. Plot owners/allottees seeking regularization of additional height in terms of notification dated 22.09.2006, shall have to pay penalty and special compounding as given in Table 2 S.No. 2(c) below:-

Table 2: Charges applicable for various colonies

| S. No. | Purpose | A & B Colonies | C & D Colonies | E, F & G Colonies: in plots more than 50 sq.m | E, F & G Colonies: in plots up to 50 sq.m |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | New Construction | 3500 /- | 1400 /- | 700 /- | 490 /- |
| 2 | Regularization of unauthorized construction | | | | |
| (a) | Additional Coverage within sanctioned height | 4020 /- | 1750 /- | 805 /- | 564 /- |
| (b) | Additional Coverage above sanctioned but within permissible height (as per 23.07.1998) | 4375 /- | 1750 /- | 875 /- | 613 /- |
| (c) | Additional Coverage beyond permissible height as per 23.07.1998 but within 15 m | 4900 /- | 1960 /-* | 980 /- | 686 /- |

*Rates in Rs. Per sq.m*

Height permissible as per notification dated. 23.07.98 is 12.5m

***Note:*** *The orders of Hon'ble Supreme Court, dated 14th March 2008, with regard to permissibility in respect of ground coverage, FAR and height according to building norms as per MASTER PLAN for DELHI – 2021 shall be applicable subject to the terms laid down in the above order (in the matter of M.C Mehta v/s UOI and others in IA nos.212-2212 in W.P (Civil) No. 4777 of 1985).*

These charges shall be levied on difference in maximum ground coverage (%), FAR, number of dwelling units and height between notification dated 23.07.1998 and notification dated 26.11.14 are as given below:-

Table 3.1: Difference of FAR for various plot sizes (between Notification dt 23.07.98 and Notification dt. 22.09.06)

| S. No. | Area of the Plot (Sq. m.) | FAR as per Notification dt 23.07.98 | FAR as per Notification dt. 22.09.06 | Difference (FAR to be charged) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Below 32 | 225 | 350 | 125 |
| 2. | Above 32 to 50 | 225 | 350 | 125 |
| 3. | Above 50 to 100 | 225 | 350 | 125 |
| 4. | Above 100 to 250 | 200 | 300 | 100 |
| 5. | Above 250 to 500 | 150 | 225 | 75 |
| 6. | Above 500 to 1000 | 120 | 150 | 30 |
| 7. | Above 1000 to 1500 | 100 | 120 | 20 |
| 8. | Above 1500 to 2250 | 100 | 120 | 20 |
| 9. | Above 2250 to 3000 | 100 | 120 | 20 |
| 10. | Above 3000 to 3750 | 100 | 120 | 20 |
| 11. | Above 3750 | 100 | 120 | 20 |

Table 3.2: Difference of FAR for various plot sizes (between Notification dt 22.09.06 and Notification dt. 26.11.14)

| S. No. | Area of the Plot (Sq. m.) | FAR as per Notification dt. 22.09.06 | FAR as per Notification dt. 26.11.14 | Difference (FAR to be charged) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Below 32 | 350 | 350 | NIL |
| 2. | Above 32 to 50 | 350 | 350 | NIL |
| 3. | Above 50 to 100 | 350 | 350 | NIL |
| 4. | Above 100 to 250 | 300 | 300 | NIL |
| 5(a) | Above 250 to 500 | 225 | 225 | NIL |
| 5(b) | Above 500 to 750 | 150 | 225 | 75 |
| 6. | Above 750 to 1000 | 150 | 200 | 50 |
| 7. | Above 1000 to 1500 | 120 | 200 | 80 |
| 8. | Above 1500 to 2250 | 120 | 200 | 80 |
| 9. | Above 2250 to 3000 | 120 | 200 | 80 |
| 10. | Above 3000 to 3750 | 120 | 200 | 80 |
| 11. | Above 3750 | 120 | 200 | 80 |

Note: All fees and charges to be decided by concerned Authority / concerned local body as notified from time to time. Notwithstanding anything contained in this Annexure, in case of any repugnancy between the provisions of this Annexure and provisions of concerned authority/ local body, the provisions of concerned authority/ local body shall prevail over this Annexure.

# ANNEXURE -IV

**PENAL ACTION FOR VIOLATION OF PROVISIONS OF MASTER PLAN/ZONAL PLAN REGULATIONS/ BYE-LAWS** (Please refer clause 2.29.1 of this document)

All fees and charges to be decided by Authority / concerned local body as notified from time to time

**(A) Non Compoundable Items:** Any deviations from the maximum, minimum prescribed limits regarding:-

1. No. of floors
2. No. of DUs &density
3. Parking norms
4. Light and ventilation provisions
5. Use premises
6. All other provision of these bye-laws except items given in para 'B' below shall not be compounded/ regularized and shall have to be rectified by altering/demolition at the risk and cost of owner. Besides this any other action as per terms &conditions of lease and provisions of Delhi Development Act, 1957 shall proceed.
7. Staircase.

**(B) Compoundable Items**

Authority/concerned local body shall be empowered after levying penalty to compound deviations from limits of coverage/FAR to the extent of 5% of the permissible coverage and FAR, a subject to maximum of 13.5 sq.m in building(s)/ premises at the time of considering the completion/occupancy certificate. In group Housing schemes and Public & semi-public facilities, 5% FAR beyond permissible FAR can be compounded by the authority /concerned Local Body at the time of considering the completion/occupancy certificate. The charges for compounding the deviation shall be as follows:

| | | |
|---|---|---|
| 6.1 | Up to 0.5% | - same charges* as for permissible additional FAR |
| 6.2 | Above 0.5 to 2.5% FAR | - 5 times the charges* as for permissible additional |
| 6.3 | Above 2.5% to 5% FAR | - 10 times the charges* as for permissible additional |

** Charges as notified from time to time by the authority/ concerned local body*

i. **Deviations in terms of covered area**- If a building or part thereof has been constructed unauthorized i.e. without obtaining the requisite building permit from the authority/ concerned local body as required under clause 2.0 of the building bye-laws, the same shall be compounded at the following rates provided the building or part thereof so constructed otherwise conforms to the provisions contained in the Building Bye-Laws and Master/Zonal Plan regulations. For this the owner shall have to submit the request for building permit in the prescribed procedure.

RATES (Prior to Sanction Charges)

a) Rs. 50 per sq.m of the covered area constructed unauthorized in residential building upto 500 sq.m plot size.

b) Rs. 200 per sq.m of the covered area constructed unauthorized in building categorized below:

   (i) All Government Public and Semi-public and Utility buildings

   (ii) Religious, Institutional &Educational Buildings

c) Rs. 500 per sq. m of the covered area constructed unauthorized

(i) Residential buildings above 500 sq. m plot size, Group Housing & Guest Houses

(ii) Industrial Buildings:

(iii) Storage buildings (underground or above ground)

d) Rs. 2000 per sq. m of the covered area constructed unauthorized:

(i) Commercial & Business Buildings

(ii) Cinema & Theatre Buildings

(iii) Petrol Pumps (filling/Service Stations)

(iv) Hazardous Building

***Note:*** *a. The building not covered specifically under the above categories shall be compounded as decided by the authority/ concerned local body, considering the merit of each individual case.*

*b. Item which are exempted from the calculations of the coverage and FAR e.g. cup-boards, canopy, basement &mezzanine, loft, watchman cabins etc. but constructed unauthorized without obtaining prior permission from the authority/ concerned local body, but within the permissible limits shall also be compounded/ regularized at the rate prescribed above.*

*c. Compounding at setback infringements*

The infringement of the setback maximum to the extent of 0.3 m may be compounded by the way of levying compounding fees at the following rates:

| Infringements | Residential Buildings | Non-Residential Buildings |
|---|---|---|
| Up to 0.15 m | Rs. 1000 per sq. m of the area infringing the set back | Rs. 2500 per sq. m of the area infringing the set back |
| above 0.15 m | Rs. 2500 per sq. m of the area infringing the set back | Rs. 5000 per sq. m of the area infringing the set back |

**ii. Deviations of the building bye-laws other than as specified in (A) (Non-Compoundable**).

Deviations up to the maximum extent of 10% from the maximum/minimum prescribed limit (as prescribed by the building bye-laws) shall be compounded at the following rates:-

a. In case of deviations of areas of various components of the buildings, the rate of penalty will be @ Rs.100/- per 1 % of deviation.

b. For deviations in terms of height the penalty shall be @ Rs. 100/ -per 1 % of deviation' for every 10 sq.m or part there of the affected area.

c. Deviations from the prescribed limit of width: length penalty shall be @ Rs. 100/- per 1 % of the deviation for every 10 sq. m or part there of the affected area.

***Notes:***

1. *Notwithstanding the provisions above, no penalty shall be levied for the first 3% of deviation but in case deviation limit exceed 3% penalty shall be levied at the above rates for the total deviation up to 10%.*

2. *The penalties at the above rates as given in ii (a), (b) &(c) shall be charged for each deviation and for every component of the building separately.*

d. In case of increase in size of canopy in front open space from the prescribed limits of bye-laws, the same shall be charged @ Rs. 200/- per sq. m.

e. End walls up to 0.9 m in terrace type construction constructed purely as an architectural feature- Rs. 100/ -each.

f. Enclosing of front balcony by Jali wall which is being used as a part of stair-case Rs. 2500/-Sq. m.

g.

i. An open urinal having wall up to 1.7 m height-No penalty.

ii. Water storage tank over open urinal with walls up to 1.70 m in ht.-No penalty, if sanctioned. If not sanctioned, Rs. 500/-each

h. All roof projections beyond permissible limit of bye-laws as specified shall be counted towards FAR calculations if otherwise the same do not infringe upon other bye-laws except the canopy as said in para (d) above.

i. Plinth steps in setback portion-Rs. 250/-each.

j. Extra slab in mumty constructed without sanction shall be compounded at the rate given in (B) (compoundable item) provided it does not infringe upon the provision of any other bye-laws.

k. Partition walls provided without sanction at any floor if the same are not infringing upon the provision of any other bye-laws Rs. 150/- per sq. m of the surface area of the wall i.e. (length x height).

l. Projection on public land-Not permitted.

# ANNEXURE-V

## DELHI FIRE SERVICE RULES, 2010 UNDER DELHI FIRE SERVICE ACT, 2007

**6.3.1.1 Rule 27: Classes of occupancies likely to cause a risk of fire** (Please refer clause 2.8 and 9.3 of this document)

(1) The following classes of occupancies for the purposes of sub-section (1) of section 25 of the Act shall be construed to likely cause a risk of fire, namely:-

a) Pandal having seating capacity more than 50 persons or covered area more than 50 sq.m
b) Residential buildings (other than hotels and guest houses) having height more than 15 meters or having ground plus four upper stories including mezzanine floor.
c) Hotels and guest houses having height more than 12 meters having ground plus three upper stories including mezzanine floor.
d) Educational buildings having height more than 9 meters or having ground plus two upper stories including mezzanine floor.
e) Institutional buildings having height more than 9 meters or having ground plus two upper stories including mezzanine floor.
f) All Assembly buildings.
g) Business buildings having height more than 15 meters or having ground plus four upper stories including mezzanine floor.
h) Mercantile buildings having height more than 9 meters or having ground plus two upper stories including mezzanine floor.
i) Industrial buildings having covered area on all floors more than 250 sq.m
j) Storage buildings having covered area on all floors more than 250 sq.m
k) All Hazardous buildings having covered area on all floors more than 100 sq.m

**6.3.1.2 Rule 33: Minimum standards for fire prevention and fire safety for buildings**(Bye laws: 2.8, 9.3)

(2) The minimum standards for fire prevention and fire safety for buildings as may be applicable with reference to the height of the building and class of occupancy for the purposes of section 32 and section 35 of the Act shall be as are provided in the building bye-laws or National Building Code of India 2005 relating to the following matters:-

a. Access to building
b. Number, Width, Type and Arrangement of exits.
c. Protection of Exits by means of fire checks door (s) and or pressurization.
d. Compartmentation.
e. Smoke Management System.
f. Fire Extinguishers.
g. First-Aid Hose Reels.
h. Automatic fire detection and alarming system.
i. MOEFA.
j. Public Address System.
k. Automatic Sprinkler System.
l. Internal Hydrants and Yard Hydrants.
m. Pumping Arrangements.
n. Captive Water Storage for firefighting.
o. Exit Signage.
p. Provision of Lifts.
q. Standby power supply
r. Refuge Area.
s. Fire Control Room
t. Special Fire Protection Systems for Protection of special Risks,:

Provided that classes of occupancies or buildings or premises for which fire prevention and fire safety measures are not provided in the building bye-laws or National Building Code of India 2005, the Director may require owner or occupier of such occupancies or buildings or premises to provide fire prevention and fire safety measures in accordance with international standards as may be provided by the Fire Prevention Wing,:

Provided further that where the Government is of the opinion that it is necessary or expedient so to do, it may, by order, for reasons to be recorded in writing, relax or modify or annul any requirement concerning fire prevention and fire safety measures under these rules with respect to any class of occupancy in any building or premises in special areas or in respect of any building or premises in any area that was constructed or which was under construction prior to the date of enforcement of these rules.

(3) Where the Director is of the opinion that it is necessary or expedient so to do, it may, for reasons to be recorded in writing, require the owner or occupier of the buildings or premises to provide additional fire prevention and fire safety measures.

Note: Notwithstanding anything contained in this Annexure, in case of any repugnancy between the provisions of this Annexure and provisions of DELHI FIRE SERVICE RULES, 2010 under DELHI FIRE SERVICE ACT, 2007, the provisions of DELHI FIRE SERVICE RULES, 2010 under DELHI FIRE SERVICE ACT, 2007 shall prevail over this Annexure, as amended from time to time.

# ANNEXURE -VI

## Master Plan Delhi- 2021, Development Control (DC)#

MPD 2021, provides the guide for the preparation of Layout Plans under the various regulations including norms for facilities and circulation system whereas Service Plans for the provision of physical infrastructure like, Water supply, Sewage, Drainage etc. have to conform to the Municipal Bye Laws as provided in the National Building Code. In case of Integrated Plan the Development Control as applicable to different land uses, are applicable on the total plot and subdivisions are for development purposes. While applying developmental polices and development controls for preparation of integrated schemes, MPD-2021 provisions are to be followed.

Where development control are not given for any use premises, the same can be formulated by the authority.

*# These have been reproduced from MPD 2021 and convenience/ reference only. MPD 2021 is amended by issue of Notification from Central Government from time to time. Thus, for the current status for any legal, official purpose the Notification issued by the Central Government to be followed.*

**Master Plan for Delhi -2021(MPD):** –The Development Code applicable for development is given in Master Plan Delhi (MPD)-2021.The purpose of the code is to promote quality of built environment by organizing the appropriate development of the land in accordance with the development policies and land use proposals contained in the Plan. The layout plans are prepared based on Development Control (DCs)/planning norms given in MPD

**Shelter (MPD 2021-Chapter 4)**

4.4.3 Control for building/buildings within residential premises

**A. Residential plot- plotted housing**

Maximum ground coverage, FAR, number of dwelling units for different size of residential plots shall be as per the following table:

| Sl. No. | Area of the Plot (sq. m.) | Maximum Ground Coverage% | FAR | Number of DUs |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Below 32 | 90* | 350 | 3 |
| 2. | Above 32 to 50 | 90* | 350 | 3 |
| 3. | Above 50 to 100 | 90* | 350 | 4 |
| 4. | Above 100 to 250 | 75** | 300** | 4 |
| 5. | Above 250 to 750 | 75 | 225 | 6 |
| 6. | Above 750 to 1000 | 50 | 200 | 9 |
| 7. | Above 1000 to 1500 | 50 | 200 | 9 |
| 8. | Above 1500 to 2250 | 50 | 200 | 12 |
| 9. | Above 2250 to 3000 | 50 | 200 | 15 |
| 10. | Above 3000 to 3750 | 50 | 200 | 18 |
| 11. | Above 3750 | 50 | 200 | 21 |

Notes:

1. The Local Body concerned shall be competent to disregard variation up to 2% in plot size, arising from conversion of area from sq. yard to sq.m. and to grant the norms applicable to the lower category of plot size in accordance to Para (ii) below
2. *100% ground coverage shall be eligible for regularization of construction, already existing as on 22.09.06 on payment of charges as notified.

3. Minimum size of the residential plot shall be 32 sq.m. However, in case of Government sponsored economically weaker section schemes, size could be reduced further.
4. **100% ground coverage and 350 FAR shall be eligible for regularization of construction already existing as on 22.09.06 on payment of charges as per the notification, in respect plot size between 100 to 175 sq.m.
5. Permissible FAR and dwelling units shall not be less than MPD – 2001 norms.

**Terms and conditions:**

i. The additional number of dwelling units would be subject to payment of levy for the augmentation of civic infrastructure.
ii. The total coverage and FAR permissible in any plot in a category, shall not be less than that permissible and available to the largest plot in the next lower category.
iii. Height: the maximum height for building shall be 15m in plots without stilt parking and 17.5m in plots with stilt parking. Such residential building shall not be considered as high rise building. For purpose of fire and life safety requirements, clearance of Fire Department will be obtained by the individual plot owner.
iv. Subdivision of plots is not permitted. However, if there are more than one buildings in one residential plot, the sum of the built up area and ground coverage of all such buildings, shall not exceed the built up area and ground coverage permissible in that plot.
v. The mezzanine floor, and service floor, if constructed, shall be counted in the FAR.
vi. Basement: Basement shall not be counted towards FAR if used for purposes permissible under building bye laws namely household storage and parking. Basement area shall not extend beyond the coverage on the ground floor as per permissible and sanctioned built up area, but may extend to the area below the internal courtyard and shaft. Basement if used in terms of chapter 15.0 Mixed Use Regulations (MPD-2021) shall count towards FAR and shall be liable to payment of appropriate charges, if it exceeds the permissible FAR.
vii. Stilts: If the building is constructed with stilt area of non-habitable height(less than 2.4 m), used for parking, such stilt area shall not be included in FAR but would be counted towards the height of the building.
viii. Parking: parking space shall be provided for within the residential plot as follows:
    a. 2 Equivalent Car Space (ECS) in plots of size 250-300sq.m.
    b. 1 ECS for every 100sq.m. built up area, in plots exceeding 300 sq.m, provided that, if the permissible coverage and FAR is not achieved with the above mentioned parking norms in a plot, the parking norms of the preceding category shall be allowed.

ix. Density: for the purpose of density calculations, the dwelling unit shall be considered to accommodate 4.5 persons and the servant quarter to accommodate 2.25 persons.

x. The minimum setbacks shall be as given in the following table:

| S.No. | Plot size (in sq.m.) | Minimum Setbacks ( in meter) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Front | Rear | Side(1) | Side(2) |
| 1 | Below 100 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Above 100 and up to 250 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Above 250 and up to 500 | 3 | 3 | 3 | 0 |
| 4 | Above 500 and up to 2000 | 6 | 3 | 3 | 3 |
| 5 | Above 2000 and up to 10000 | 9 | 6 | 6 | 6 |
| 6 | Above 10000 | 15 | 9 | 9 | 9 |
| | | | | | |

    a. In case the permissible coverage is not achieved with the above mentioned setbacks in a plot, the setbacks of the preceding category may be allowed.
    b. In the case construction in the future, a minimum 2mx2m open courtyard shall be provided for in residential plots of area of 50 sq.m to 100 sq.m.

xi. Number of servant quarters shall be provided as per approved layout plan and shall be constructed within the stipulated height. However, if the garage block space is merged with the main building, no separate servant quarter block or servant quarter as part of main building shall be allowed. However, provision for a servant's room as part of the dwelling unit within the permissible coverage FAR shall be allowed.

xii. Each servant quarter shall comprise of one habitable room of area not less than 11 sq.m. Floor area exclusive of cooking, verandah, bathroom and lavatory. The maximum size of the servant quarter shall be 25 sq.m If larger in size, the servant's quarter shall be counted in density as a full dwelling unit.

xiii. Plot owners/allottees seeking extra coverage, additional floor or part thereof over above gazette notification dated 23.07.98 as per above mentioned norms shall be charged betterment levy (or additional FAR charges) at the rates notified with the approval of the Government from time to time. This is an addition to the levy payable on the additional FAR allowed vide notification dated 23.07.98 and over the FAR allowed vide notification dated 15.05.95.

xiv. Plot owners/allottees seeking regularization of construction in terms of the additional coverage allowed under this notification shall have to pay a penalty and compounding charges notified with the approval of the Government, over and above the betterment levy referred in Para xiii above.

xv. Plot owners/allottees seeking regularization of additional height in this notification, will have to pay penalty and special compounding charges notified with the approval of the Government, in addition to betterment levy referred to in Para (xiv). – UBBL no 2.15

xvi. The amount so collected be deposited in an escrow account by the local body concerned for incurring expenditure for developing parking sites, augmentation of amenities/infrastructure and environmental improvement programmers' and a quarterly statement of the income and expenditure of the account shall be rendered by the local bodies to the Government.

xvii. Encroachment on public land shall not be regularized and shall be removed before the local body grants sanction for regularization of additional construction or height except following:

a. Projections/chajjas/covered chajjas built up portion which existed before 7.2.2007 up to 1 m above 3 m height from the ground level shall be regularized for plot size up to 175 sq. m on roads below 24 m. ROW on pre 1962 colonies (except for A and B category) already notified by MCD, in unplanned areas (including special areas, village abadi and unauthorized regularized colonies) and resettlement colonies. The owner/occupier shall have to obtain structural safety certificate and fire clearance within a reasonable period of time notified by Government. Such projections/built-up portion thereon shall be counted in FAR and in case of excess FAR over and above permissible FAR, such FAR in excess shall be regularized subject to payment of appropriate charges as approved by the Government.

b. The Local body concerned shall carry out survey within a period of two months from the date of notification of all such projections eligible to be regularized and put such a list in public domain for objections from the occupiers/owners and any person of the public against inclusion /exclusion of such projection in the list and the list thereafter will be finalized within a period of one month after considering such objections received in writing.

xviii. Every applicant seeking sanction or regularization of additional FAR and /or height shall submit a certificate of structural safety obtained from a structural engineer. Where such certificate is not submitted or the Building is otherwise found to be structurally unsafe, formal notice shall be given to the owner by the local body concerned, to rectify the structural weakness with a reasonable stipulated period, falling which the building shall be declared unsafe by the local body concerned and shall be demolished by owner or the local body.

xix. Standard Plan: - There are number of standard building plan design and approved by the authority/ Concerned Local Bodies, such plans would be given relaxation wherever applicable. However, these may be modified as per the applicable Development Control Regulations.

xx. Amalgamation of the two plots up to 64 sq.m maximum will be permitted with following conditions:

- Local Body will simultaneously modify the Layout Plan.
- The maximum Ground Coverage, setbacks, parking, Dwelling Units etc. shall be for the amalgamated plot size.
- The maximum FAR permissible shall not be less than the permissible is case of two individual plots.

**B. Residential Plot - Group Housing**

Minimum size of plot: 3000 sq. m
Maximum Ground Coverage: 33.3 %
Maximum FAR: 200
Height: - No Restriction (Subjected to clearance from AAI/Fire Department and other statutory bodies).

Parking - 2.0 ECS/100 sq.m built up area and 0.5 ECS/100 sq.m for EWS/Service Personnel housing.

i. The upper limit of density be taken as 200DUs/ha.(900pph) with flexible Dwelling Unit sizes to achieve optimal of land. The density of Slum & JJ clusters (In-situ up gradation/Rehabilitation/Redevelopment of slum & JJ clusters, Resettlement Colonies) and EWS Public Housing Schemes be maximum 900DUs/ha

ii. Plots for group housing should be located on roads facing a minimum width of 18 m ROW (7.5m ROW for redevelopment areas/Rehabilitation Area/Special Area/Village (Lal Dora/Firni)/Extended Lal Dora).

iii. Additional floor area minimum 400 sq.m or at rate of 0.6% of permissible FAR shall be allowed free from FAR to cater to community needs such as community/recreational hall, crèche, library, reading room, senior citizen recreation room/club and society office.

iv. The Central Government in consultation with the DDA may relax density and other norms for public housing and projects of national importance.

v. The developer shall ensure that minimum 15% of the proposed FAR to be constructed for Community-Service Personnel / EWS and lower category. Such flats should have a carpet area between 4(25 - 40 sq.m.). This 15% of the proposed FAR for Community Service Personnel / EWS and lower category housing would be over and above 200 Permissible FAR and density of 200DUs. Employer Housing of Central Government, State Government and other Government Agencies, are not required to follow the requirement of FAR or Dwelling Units for Community Service Personnel / EWS and lower income category. 50% of the EWS Housing Stock shall be retained by Developer Entity (DE) and disposed only to the Apartment owners, at market rates, to house Community Service Personnel (CSP) working for the Residents/Owners of the Group Housing. These will be developed by DE at the respective Group Housing site/premises or contiguous site. Remaining 50% of DUs developed by DE to be sold to DDA for EWS housing purpose will be sold to DDA/Local Bodies at base cost of Rs. 2000 per sq. ft. as per CPWD index of 2013 (plus cost of EWS parking) which shall be enhanced as per CPWD escalation index at the time of actual handing over and can be developed by DE at an alternate nearby site. Necessary commercial and PSP facilities shall also be provided by DE for this separate housing pocket. The EWS housing component created by the DE shall be subject to quality assurance checks, as prescribed in this regard by Govt./DDA. The final handing/taking over of this component shall be subject to fulfilling the quality assurance requirements. The DE shall be allowed to undertake actual transfer/transaction of saleable component under its share/ownership to the prospective buyers only after the prescribed land and EWS housing component is handed over to the DDA.

vi. Ground coverage up to 40% may be allowed to achieve low- rise high – density housing without lifts.

vii. Levy on additional FAR shall be rates notified with the approval of Government from time to time.

viii. Stilts: if the building is constructed with stilt area of non – habitable height and is proposed to be used for parking, landscaping etc. the stilt floor need not be included in FAR and shall be counted towards height.

ix. Basement, if constructed, and used only for parking, utilities and services shall not be counted towards FAR.

x. In case of Redevelopment Areas/Rehabilitation area/Special Area/Village (Lal Dora/Firni)/Extended Lal Dora, the minimum size of plot for Group Housing shall be 1670 sq.m. (2000 sq. yds.) on roads having a minimum width of 7.5m ROW subject to meeting parking requirements within the plot and NOC from the Traffic Police Deptt. and the Fire Deptt. of GNCTD. Such plots shall be incorporated as group housing plots in the Development/Layout Plans of these areas to be prepared, subsequently, if such, plans are not already approved.

**C. Cluster Court Housing**

Minimum size of plot: - 3000Sq.m.
Maximum FAR: - 175
Maximum height: - 15.0m with maximum coverage 100% subject to light and ventilation condition.

i. The net housing density permissible shall be 225 DUs per Ha. With 15% variation on either side and could be averaged for more than one pocket.
ii. Minimum Street in front of pocket to be 12 m.
iii. No projection outside the building envelope allowed
iv. Each cluster court house is for one dwelling for a single family.
v. **Basement**:
    a) Basement if constructed shall not be included in FAR calculations.
    b) Basement shall be below the ground floor. Basement area may, however, be extended below the internal courtyard and shaft.
vi. **Stilts**: if the building is constructed with the stilt area of non – habitable height and is proposed to be used for parking, landscaping etc., the stilt floor need not be included in the FAR but would be counted towards height(within stipulated height
vii. **Parking**: parking shall be provided as per group housing norms.
viii. **Density**: for the purpose of density calculations, the dwelling unit shall be considered to accommodate 4.5 persons and the servant quarter to accommodate 2.25 persons.
ix. **Servant quarter**: no separate servant quarter block or servant quarter as part of main building shall be allowed if the garage block space is merged with the main building. Provision for a servant's room as part of the dwelling unit within the permissible coverage and FAR shall be allowed with maximum size of servant quarter as 25 sq.m and if larger in size would be counted as a full dwelling unit.

**D. Foreign Mission**

| | |
|---|---|
| Maximum Ground coverage | 25% |
| Maximum FAR | 75 |
| Maximum Height | 15m |

Basement up to the building envelope line to the maximum extent of 50% of plot area shall be allowed and if used for parking and services should not be counted in FAR.

**E. Hotel/Guest House/Lodging & Boarding House/ Dharamshala**

| | |
|---|---|
| Min. Plot size | 500sqm. |
| Maximum Ground Coverage | 30% |
| Maximum FAR | 120 |
| Maximum Height | 15m |

i. Parking to be provided @ 2ECS per 100sq. m. of built up area.
ii. These norms shall not be applicable for Guest House under Mixed Use Regulation

**F. Night shelter**

| | |
|---|---|
| Min. Plot size | 1000sqm. |
| Maximum Ground Coverage | 30% |
| Maximum FAR | 120 |
| Maximum Height | 26m |

**G. Low Density Residential Area**

| | | |
|---|---|---|
| i | Minimum Plot Area | 0.4 hectare |
| ii | Max. FAR | -20 (without any charges) |
| | | -above 20 up to 30(with additional charges to be notified by the competent Authority |
| | | -For plots more than 1 acre, the portions remaining (if any) after plot subdivision will get the benefit of FAR only on prorate basis. |
| iii | Max. height | 12 meter |
| iv | Min. width of continuous road in front | 6 meter * |
| v | Min. green area | 50% |
| vi | No. of main Dwelling units permitted | - Two Dwelling Units on LDRA plot of one acre (0.4 ha) may be permitted with FAR of 20 and for additional 10 FAR i.e. from 20 to 30 one additional Dwelling Unit is allowed subject to payment of requisite charges as approved and notified by Government of India ] |
| | | -EWS unit is 60sqm per acre in addition to permitted FAR. |

**Other controls:-**

i. Where the property abuts urban road, the dwelling house building should be setback from the Centre line of that road by 30m. Where the property abuts village road, the building setback from the Centre line of that road should be 15m in the front side and 5m in the three sides.
ii. For dwelling unit on National Highway, the prescribed norms of NHAI will be applicable.
iii. For infrastructure roads etc. land holders will be required to cede land to enable the building up of infrastructure after Public notice and hearing by the Authority.
iv. Every part of the building including the basement used for normal habitation will be counted in FAR. Basement used for recreational purpose, home, office, storage, parking services and utilities installation will not be counted in FAR.
v. Pool/pond/water bodies are permitted and excluded from FAR setback norms.
vi. The watch & ward unit will be permitted adjacent to boundary or entrance gate as per provision of building bye laws and it is to be excluded from the FAR and setback norms.
vii. For plots 0.4 to 2 hectare, the use activities such as fitness/wellness Centre's, Naturopathy clinics may be allowed subject to the condition that minimum 50% of plot area be left for soft parking and landscaping. For activities permitted, provision of parking must be ensured within the plot.
viii. Apart from use/activities permitted in (vii) above, for plots more than 2.0ha (5acres) located on roads of minimum width of 18m. use/activities such as recreational/club may be allowed subject to the conditions that minimum 50% of plot area be left for soft parking, maximum 25% of plot area for landscaping and

maximum 25 % of the plot area for functions/building purposes.

ix. No low density residential premises should be built on lands notified for acquisition, the legality of which has been upheld by the Hon'ble Supreme Court except it falls within the boundary of an unauthorized colony listed for regularization as per Union Government's decision of 8th Feb, 2007 in accordance with the regulations No. S.O 683 (E) dated 24.03.2008 pertaining to regulation of unauthorized colonies or unless the acquisition is denotified.

x. Rain water harvesting and waste water recharging shall be mandatory with provision for storage for surface run-off water to improve the depleting ground water levels.

* In certain cases where access to Farm Houses/Country Homes is only by private road or exceptionally restricted by the Dead end Road, the Road width will be governed as per the sanctioned layout plan. For the purpose of subdivision of land which is minimum 2 acres and above, an internal road of minimum width 6m may be planned as a feeder to the subdivided plots (of minimum 1 acre each). Such plots will get benefit of FAR and Ground coverage on proportionate land surrendered for planning of such roads. Necessary provision shall be made by the plot owner for parking of emergency vehicles like Police, Ambulance, Fire tender etc. Owner is required to submit an undertaking along with proposal and plans for sanction of Country Home to Local Authority about his willingness to surrender land for road widening. Reference of this undertaking shall be recorded on plan by Local authority while releasing the plan**.**

**H. Studio Apartments:**

| | |
|---|---|
| Minimum size of plot | 2000 sqm. |
| Maximum Ground Coverage | 33.3% |
| Maximum FAR | 200 |
| Height | NR (Subject to clearance from AAI/Fire Department and Other Statutory bodies) |
| Parking | 2.0 ECS/100 sqm built up area |

Other controls for studio apartments:

i. The maximum size of the apartment will be 60 sqm built-up .
ii. The plots should be located on road facing minimum width of 12m
iii. Basement, if constructed, and used only for parking, utilities and services shall not be counted towards FAR

**<u>Trade & Commerce (MPD 2021- Chapter 5)</u>**

Table 5.4 Development controls- Commercial Centers

| Use / use premises | Max. Cov. (%) | FAR | Height (mts.) | Parking Standard ECS/100 sq.m. of floor area. | Other controls |
|---|---|---|---|---|---|
| *a) Commercial Centers* | | | | | |
| i. Convenience Shopping Centre / Local Shopping Centre / Local Level Commercial areas. | 40 | 100 | 15 | 2 | Max. 10% additional Ground Coverage shall be allowed for providing atrium only in LSC. |
| ii. Service Market | | | | | |
| iii. Organized informal Bazaar | 40 | 100 | 15 | 2 | |
| iv. Community | 40 | 40 | 8 | - | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Centre/Non hierarchical Commercial Centre | 25 | 125 | NR* | 3 | Maximum 10% additional ground coverage shall be allowed for providing atrium. |
| v. District Centre/Sub Central Business District/Sub-City Level Commercial areas. | 25 | 150 | NR* | 3 | Maximum 10% additional ground coverage shall be allowed for providing atrium. |
| *b) Metropolitan City Centre/ Central Business District* | | | | | |
| i. Commercial Plot: Retail & Commerce Metropolitan City Centre i.e. Connaught Place & its Extension. | 25 | 150 | NR* | 3 | i. The size of the plot shall be as in the layout of commercial area and any sub division of the plot in Connaught Place and its extension should not be permitted.<br>ii. The development controls shall be in accordance with the comprehensive plan of the area to be reframed by the local body.<br>iii. (a) In case of Connaught Place, the existing Height shall be maintained and FAR could be achieved by increasing proportionate ground coverage.<br>(b) No basement hall be permitted in middle circle of Connaught Place. |
| ii. Commercial Complex at Fire Brigade Lane and Janpath Lane. | 25 | 150 | NR* | 3 | (c) Mandatory Architectural Controls shall be applicable.<br><br>i. Ground Coverage and FAR shall be calculated on the area of presently available plots.<br>ii. The area shall be developed on the basis of comprehensive scheme. |
| *c) Hotel* | 40 | # Plot below 30 m ROW – 325 (ii) Plot 30 m & above – 375 | NR* | 3 | i. Maximum 10% additional ground coverage shall be allowed for providing atrium. In case, the permissible additional ground coverage for atrium is utilized, 25 % of the utilized ground coverage shall be counted towards FAR.<br>ii. Maximum 20 % of the FAR can be used for the Commercial offices, Retail & service shops.<br>iii. The enhanced FAR will be allowed subject to payment of charges to be prescribed/ notified by the Government. |
| *d) Service Apartments* | 30 | *225 | NR* | *2 | |
| *e) Any other Commercial Centre* | | | | | |
| I. (Including Commercial component along with Railway/MRTS Station/ISBT) | 25 | 100 | NR* | 3 | Subject to statutory clearances. The development controls can vary subject to approved scheme. |
| II. Asaf Ali Road | 80 | 200 | 20 | 3 | Setbacks are not mandatory<br>In case of rebuilding stilts shall be |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| (the area shown as commercial strip in Delhi Gate –Ajmeri Gate Scheme). | | | | | provided for parking. |
| *f)*Motels<br>(with sanctioned plans as on 07-02-2007 or whose proposal of Motel has been acceded to, (including all such proposal of motels which were in process of examination or matter challenged in the court of law or having approval in files from DDA or MCD or not acceded to due to enforcement of MPD-2021 on 07.02.2007 are also eligible for sanction) which are in Commercial Areas or Proposed Facility Corridor in Zonal Development Plans and Other use Zones) | 40 | 175^ | NR* | 3.0 ECS per 100 sq.metres of floor area (as per Development Code Chapter of MPD – 2021) All guest parking must be catered to within the motel premises themselves | i. Maximum 175 FAR as applicable to plot area of one hectare shall be permissible on the plot area disclosed in the sanctioned plan as on 07-02-2007 in conformity with Government of India Notification S.O. 550 (E) dated 16-06-1995 and motel guidelines issued by Government of India, MoUD on 04-03-2002.<br>ii. The motels shall face the road of minimum 30 mts. ROW (if additional land is required for road widening, same to be kept reserved out of the motel area).<br>iii. Other norms and permissible activities shall be the same as applicable to hotel use premise.<br>iv. Water, Electric supply, Sewerage, drainage, traffic circulation, provision of linking road of adequate ROW and other such infrastructure shall have to be provided by the owner at their own cost till the same is made available by the service providing agencies. The Motel owner will have to pay the external development charges including provision of linking road of adequate ROW as demanded by the concerned agencies.<br>v. All motels should follow rainwater harvesting and energy conservation provision laid down under Notification and Building Bye-Laws issued by MoUD/GOI.<br>vi. Disposal of waste in Motels will be responsibility of the Motel owner and net pollution discharge from the Motels should be zero.<br>vii. Modern techniques shall have to be adopted in disposal of waste in motels viz. segregation of solid waste |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | into compostable and non-compostable. Compostable waste should be deposited in localised compost pits; non-compostable should be incinerated in incinerators maintained by the Motel, subject to pollution control norms. The Building shall have dual piping system. Mini sewage treatment plant shall be constructed within premises for treatment of sewage and utilising the treated water for purposes other than drinking, with dual piping system.<br>viii. Revised building plans will be submitted to the local bodies i.e., MCD/DDA as the case may be for sanction under Building Bye-Laws. |

^Note- Additional FAR charges, conversion charges, betterment charges, betterment levy/external development charges etc. shall be payable as decided by the government from time to time.

*No restriction subject to clearance from Airport Authority of India and Fire Department of GNCTD.

i. NR* - No Restriction, subject to clearance from AAI, Delhi Fire Service and other Statutory bodies.)

ii. FAR# , The norms of 325 FAR below 30m ROW or 375 FAR on 30m ROW or above and 40 % ground coverage shall be applicable in respect of all (I) hotels including hotel plots in (a) Commercial Centers ((iv), (v) and (b) Metropolitan City Centre/Central Business District except those located in LBZ area, Civil Lines, Bungalow Area and hotels existing on heritage structures and (II) Hotel-cum-commercial plots. This shall apply to all categories of hotels Mentioned at para 5.8. The FAR for Commercial Centers mentioned at Table 5.4 (a) and (b) as well as Hotel-cum-commercial plots where apportionment of FAR shall be as per original lease conditions and shall stand enhanced automatically to that extent, for this purpose only if not available.

iii. In case of revision of building plans to avail additional FAR, hotel can avail additional FAR only if adequate parking provision is made within the plot itself.

@ - In respect of hotels where the building plans stand sanctioned prior to 27.1.2006, parking standard of 3 ECS for 100 sqm of floor area shall be applicable only for the additional FAR which will be availed consequent upon amendment to MPD-2021. In respect of hotels where the building plans have been sanctioned on or after 27.1.2006, the parking standard of 3 ECS for 100 sqm of floor area shall be applicable to the entire plot.

**Notes:-**

i. The utilities such as, underground water storage tank, roof top water harvesting system, separate dry and wet dustbins, post-delivery counter etc. are to be provided within the plot. All hotels, restaurants, auto workshops, hospitals [1][/tertiary health care centres] etc. will have to make arrangements for solid waste disposal and primary effluent treatment.

ii. Individual plot with floor area of 5000 sq. mt. or above will provide ESS and generator within the plot. They have to submit energy consumption / audit at the time of sanction of building plans.

iii. Height subject to clearance from ASI, Airport Authority of India, Delhi Fire Service and concerned authority.

iv. Wherever parking is provided within the plot / basement and is misused, the same is liable to municipalisation / taken over by the Authority.

v. Wherever redevelopment of existing commercial areas stipulate preparation of a comprehensive scheme, the same can be initiated jointly by the lessees / owners themselves and submitted to land owning agency / Planning Authority for approval. Wherever any enhancement in FAR is approved, the same will be subject to charging appropriate levies from the beneficiaries. For Metropolitan City Centre and, in Special Area, Development Control is as per approved scheme.

** Ground Coverage up to 50% instead of 40% will be permissible to achieve the enhanced FAR at site(s), if their exist any height restriction from Airport Authority of India.

## Wholesale Trade (MPD 2021 Chapter 6)

Table 6.2: Development Controls – Wholesale Trade

| Use/Use Premises | Maximum | | | Parking Standard ECS/100 sq. mt. of Floor area | Definition | Activities Permitted |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ground Coverage (%) | FAR | Height (m) | | | |
| Integrated Freight Complex/ Wholesale Market | 30 | 80 | No Restriction Subject to (i) | 3 | Wholesale Market. A premise from where goods and commodities are sold and delivered to retailers. The premises include storage and godown, loading and unloading facilities. | Wholesale shop, Godown and storage and Commercial Office (Restricted to 25% of the total floor area, Night Shelter |

**Notes:**

i. Height permitted subject to clearance from Airport Authority of India, Fire Department and other statutory bodies.

ii. In case of plots up to 300 sq. mt. Common parking is to be provided.

iii. In case of plots of 300 sq. mt. and above, the utilities such as E.S.S. underground water storage tank, roof top water harvesting system, separate dry and wet dustbins, solar heating /lighting system etc.; are to be provided within the plot.

iv. ~~(iv)~~In case of individual plots not forming part of any comprehensive integrated development scheme, the Development Control Regulations shall be as per already approved scheme/layout plan.

**Industry (MPD 2021 Chapter 7)**

Table 7.3 Development Control Norms

| Use Premises | Maximum | | | Parking standard ECS/100 sqm of floor area | Activities permitted | *Definition |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Gr. Cov(%) | FAR | Ht(m) | | | |
| Industrial plot<br>i. 50 sqm and below.<br>ii. 51 sqm to 400 sqm.<br>iii. 401 sqm and above | 100<br>60<br>50 | 200<br>180<br>150 | 8<br>15<br>15 | 2<br>2<br>2 | Industrial unit's sales outlet and administrative office up to maximum 10% of floor area on ground floor only; residential flat up to the maximum extent of 5% of the floor space or 50sqm. Whichever is less for watch & ward and supervision, incidental storage [-] related to the industry activity, commercial activity as per footnote (vi). | *A premise for industrial activity with non-hazardous non-polluting performance. |
| Flatted group industry (Minimum plot size – 400 sqm.) | 30 | 150 | 26 | 2 | Industrial units; administrative office, watch and ward, maximum up to 5% of floor area or 20sqm. Whichever is less, storage related to the manufacturing activity, commercial activity as per note (vi). | *A premises having a group of small industrial units with common services and facilities of non-polluting nature |

**Notes:-**

i. In case of plots up to 60 sq. mt. common parking shall be provided.

ii. In case of plots of size 500 sq.mt. And above, the utilities such as E.S.S. underground water storage tank, roof top water harvesting system, separate dry and wet dustbins, solar heating/ lighting system etc. shall be provided within the plot.

iii. Identified Service Centers shall be planned as per plotted industrial area norms.

iv. Development of IT hardware and software permissible under industrial use.

v. Banquet hall shall be permissible in Industrial premises subject to specifications/ regulations as may be prescribed, along with conversion charges as prescribed by the Government from time to time

vi. Industrial units/ plots abutting roads of 24 mt. ROW and above shall be eligible for conversion to commercial use within the existing development control norms, subject to payment of conversion charges computed on current market value of commercial area and cost of parking as decided by the Government from time to time The activities permissible in community Centre will be permitted in such plots]. In addition, multilevel parking shall be permissible activity. However, this shall not be permitted on non-conforming/regularized industrial cluster. The above provision shall not affect the Supreme Court orders in any way.

vii. Industrial plots abutting roads of 24m ROW and above shall be eligible for conversion to Hospitals (up to 100 beds) within the existing development control norms, subject to the condition

   a. The number of beds to be accommodated on a plot shall be worked out @ 80sqm of gross floor area per bed and

b. Payment of conversion charges as prescribed by the government from time to time. The activities permissible in hospital (table 13.20) shall be permitted in such plots. However, this shall not be permitted on non-conforming/regularized industrial cluster. The above provision shall not affect the Supreme Court orders in any manner.

viii. In the redevelopment of industrial plots, 1.5 times of permissible FAR has already been notified in notification S.O.683 (E ) dated 01.04.2011 regarding Regulations and guidelines for existing planned Industrial area, therefore the incentive of 1.5 times of permissible FAR shall be allowed on all permissible uses on industrial plot.

ix. Banquet hall, restaurant, recreational club, hostel & old age home, community and recreational hall, nursing home & health Centre are permitted as part of modification in layout plan of industrial area where also enhanced FAR 1.5 times of permissible FAR of respective use shall be allowed.

x. As per the notification S.O. 683(E) dated 01.04.2011, minimum plot size eligible for redevelopment is given 1000sqm. Wherever some of the plots are less than 50-100sqm. From area limit of 1000sqm. In such redevelopment relaxation in area up to 5% in lower limit of plot size shall be permitted.

xi. The development control norms i.e. Ground Coverage, FAR etc., of respective use premises while allowing redevelopment/reconstruction on the individual industrial plots shall be adhered to and there shall be no height restriction. The height shall be as per requirement of AAI/Fire Department. In case of addition, alteration or change of use within permissible category in existing building to achieve permissible FAR, already sanctioned ground coverage shall continue, if parking requirement or sufficient open space around building is made available.

xii. In existing industrial units/plots with an area of 3000sqm. Or above abutting road of 24mtrs. ROW and above shall be eligible for residential use (group housing) within development control norms of group housing along with incentive 1.5 times FAR of permissible FAR of group housing subject to payment of conversion charges as prescribed by the Government from time to time for respective use, required commercial preferably and PSP activity for residential population, and work space up to 15% of permissible FAR shall also be allowed. Sub-division of larger industrial plot or amalgamation of smaller industrial plots will be allowed in existing areas as well as approved schemes/layouts/building plans on these industrial plots. Rain water harvesting preferably with Rain water storage for re-use & STP. Dual piping system use of solar electricity shall be provided to minimize the additional burden on infrastructure services. This shall not affect any Court Orders.

## Government Offices (MPD 2021 Chapter 8)

Table 8.2 Development Controls- Govt. offices

| Use/Use Premises | Maximum | | | Parking Standard ECS/100 sq. mt. of Floor area | **Definition** | **Activities permitted** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ground Coverage (%) | FAR | Height (mt.) | | | |
| i) Integrated Office Complex | 30 | 200 | NR, Subject to approval of AAI, Fire Department and other statutory bodies. | 1.8 | Premises used for the office of Central Government, Local Government and Local Bodies. | Government Offices, Watch and Ward Residence / residential maintenance staff (maximum 5% of FAR), Retail shop of Chemist, Book and stationery, Consumer Store, Canteen, |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Post office, Bank Extension Counter etc. Public sector Undertaking / Commercial offices (restricted to 10% of the total floor area) |
| ii) District Court | 30 | 200 | NR, Subject to approval of AAI, Fire Department and other statutory bodies. | 1.8 | Premises used for the offices of Judiciary. | Court, Residential maintenance staff (maximum 5% of FAR), Canteen, Restaurant, Ancillary services and Retail shop, Library, Dispensary, Administrative offices, Banks, Post offices, Police post, Fire post, Lawyer's chamber. |

**Notes**:-

(i) The norms for Local Government Offices/Public Sector Undertakings under Government Land use shall be as per integrated office complex.

(ii) The norms of Government use (undetermined) shall be as per approved layout/scheme, which development controls shall be as per respective use premises.

## Environment (MPD 2021 Chapter 9)

**9.5 Amusement Park**

Amusement park up to 10 HA. May be permitted in District Park following development controls shall be applicable

i. Max. Ground Coverage – 5%
ii. ~~ii)~~ Max. FAR – 7.5
iii. ~~iii)~~ Max. Height – 8 mt
iv. Parking – 3 ECS/100 sqm. of floor area with the stipulation to provide min. parking for 100 cars.

Development of green areas such as city park, district park, community park at sub city level, neighborhood park, housing area park, tot lot at housing cluster level at neighborhood level and city multipurpose ground, district multipurpose ground and community multipurpose ground for multipurpose grounds, the norms in terms of plot area and the population along with control for these Use for soft parking or other activities are given under table 9.1, 9.2& 9.3 of chapter 9, MPD-2021.

Multi-gyms would be permissible in parks having an area of one ha. and would have built-up area up to 225 sq.m

**9.7 Bio-diversity Park**

The activities and development control norms permitted in Bio-diversity Parks are as under:

Orchards, Specialized Parks like Butterfly Parks, Fernarium etc. Facilities for Flora & Fauna, Water Harvesting Structures, Open Air-Theatre, Food courts, Scientific Laboratories, Interpretation Centre, Administrative Office, Camping Site., Amenity Structures – Toilet Block, Pump Room, Electric Room, Guard Room and Equipment Room.

a. Maximum Permissible Area of built structures shall be 0.5% of Biodiversity Park area or 10000 sqm., whichever is less.
b. Building within the Bio-diversity parks would be restricted to 2 storeys with a maximum height of 12 m for sloping roof structures and should meet "green building" criteria (Griha 4 star rating).
c. Parking may be provided in the lots of 20 to 25 ECS at different locations, as per requirement.

**Transportation (MPD 2021 Chapter 12)**

**12.12.2 Fuel Stations**

The regulations for locating the fuel stations –cum-service stations, the development control and permissibility shall be governed by the policy /decision by competent Authority / Government Notifications issued from time to time. New fuel stations shall be regulated by the following controls:

i. Fuel stations shall be located on roads of minimum 30m ROW.
ii. The plot size for fuel stations shall be minimum of 30m X 36m and maximum of 33m X 45m (75m X 40m for CNG mother station as per requirement).
iii. The minimum distance of plot from the road intersections shall be as follows:
    a. For minor roads having less than 30m ROW- 50m.
    b. For roads of ROW 30m or more- 100m
    c. Frontage of plots should not be less than 30m.

iv. Maximum Ground Coverage: 20%, Maximum FAR: 40
v. Maximum Height: 6m
vi. Canopy: equivalent to ground coverage within set back.
vii. Maximum 10 FAR permissible for non-inflammable, non-hazardous commercial activities subject to payment of conversion charges/ levies as may be prescribed by the government from time to time.
viii. In case of existing petrol pumps the provision of maximum 10 FAR for commercial activity would be permissible only to those fuel stations / petrol pumps which conform to the controls given in i, ii, and iii, above subject to payment of appropriate fees/ levies/ misuse, penalty and other charge

**12.13.7 Multi level parking**

Multi level parking facility should preferably be developed in the designated parking spaces or in the residential, public-semi-public facilities, commercial, transport node, DTC depot, etc. with the following Development Controls:

i. Minimum Plot Size – 1000 sqm.
ii. In order to compensate the cost of Multi-level parking and also to fulfill the growing need of parking spaces within urban area, a maximum of 25 % of gross floor area may be utilized as commercial / office space.
iii. In addition to the permissible parking spaces on max. FAR, 3 times additional space for parking component shall be provided.
iv. Maximum FAR permissible shall be 100 (excluding parking area) or as per the comprehensive scheme. However, no FAR shall be permissible in plots / existing buildings

where 5% addl. ground coverage is permissible (Refer para 8 (4) i) Parking Standards, Chapter 17.0 Development Code).

v. Maximum ground coverage shall be 66.6%. The maximum height shall be restricted to permissible height of the land use in which the plot falls. There will be restriction on the number of levels of basement subject to structural safety.

vi. In case of comprehensive schemes, development controls including height shall be as per approved scheme.

vii. Number of basements - No Limit, subject to adequate safety measures.

viii. For development of Multilevel Parking, models should be worked out to encourage the private sector initiative with restricted commercial component, not exceeding 10% limited to FAR 40 on the plot.

ix. Specific proposals requiring relaxation in above-mentioned norms would be referred to the Authority.

A number of multilevel parking sites have been identified by the local bodies / agencies. (List given in the Annexure I).

Table 12.7: Development Controls for Transportation

| Sl. No. | Use Premises | Activities Permitted | Development Controls (4) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Area under Operation (%) | Area under building (%) | FAR* | Floor area that can be utilized for passenger accommodation |
| 1. | Airport | All facilities related to Airport/Aviation Passengers as decided by Airport authority of India including watch & ward | - NA- | | | |
| 2. | Rail Terminal/ Integrated Passenger Terminal Metropolitan Passenger Terminal | All facilities related to Railway, Passengers, operations, goods handling, passengers change over facilities, including watch & ward, Hotel, Night Shelter. | 70 | 30 | 100 | 15% |
| 3. | Rail Circulation | All facilities related to Railway Tracks, operational areas including watch & ward. | | - NA- | | |
| 4. | Bus Terminal/Bus Depot | All facilities related to Bus & Passengers, parking including watch & ward, Soft Drink & Snack Stall, Administrative Office, Other Offices, Night Shelter and Hotel. | 50 | 50 | 100 | 25% |
| 5. | ISBT | All facilities related to Bus & Passengers, parking including watch & ward, Bus Terminal, Soft Drink & | a. Ground Coverage: 25%<br>b. FAR: 100, subject to the following : | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Snack Stall, Administrative Office, hotel, Night Shelter. | (i) FAR shall be available on a maximum area of 10 ha. Or area of site whichever is les<br>(ii) ISBT, including operational structures Maximum FAR 70<br>(iii) Hotel/ Passenger accommodation and facilities Maximum FAR 30.<br>c. Parking: In addition to the requirement of parking for ISBT / buses, parking for Hotel/Passenger accommodation and facilities shall be at the rate of 2 ECS per 100 sq. mt. of floor area.<br>d. The development shall be undertaken in a composite manner. | | | |
| 6. | Toll Plaza | Toll collection booth, utilities, facilities and required infrastructure. | - NA- | | | |
| 7. | Road Circulation | All types of road, street furniture, bus shelters, under ground & over ground services utilities, signals, metro tracks as part of r/w, sub-ways, under-passes, ROB & RUB including watch & ward. | -NA - | | | |
| 8. | Metro Yards | Idle parking of coaches, washing and cleaning facilities, maintenance related facilities, watch & ward and staff related facilities. | 80% | 20% | 100 | 15% |

***** The FAR is to be calculated on the Building plot. Area under Bus Shelter not to be included in FAR

**Development Controls for Metro Station:**

1. Metro Stations along with property development (composite development) up to a maximum area of 3.0 ha. Shall be permitted in all Use Zones, except in Recreational and Regional Park/ Ridge Use Zone, Lutyens' Bungalow Zone and Heritage Zones,

2. This enabling provision of property development would have the following broad development controls:

i. 25% ground coverage and 100 FAR, including area under Metro Station with no height restrictions and subject to approval of the statutory bodies such as ASI, Airport Authority, and Delhi Urban Art Commission etc.

ii. In addition to the requirement of parking for Metro Stations, parking for the commercial component will be @ 2 ECS per 100 sq. m.

iii. The development shall be undertaken in a composite manner and DMRC shall obtain approval of all the concerned local bodies/ agencies.

3. The following structures shall be treated as operational structures:

i. All Metro Stations and tracks supporting at grade, elevated and underground including entry structures, ancillary buildings to house DG sets, chilling plants and electric substation, supply exhaust and tunnel ventilation shafts etc.
ii. Depots and maintenance workshops.
iii. Traction Sub-stations.
iv. Operational Control Centres
v. Police Station.
vi. Recruitment and Training Centers for operational and maintenance staff
vii. Housing for operational staff and Metro security personnel only
viii. Rehabilitation work to be undertaken for the construction of Metro Project
ix. Shops in Metro Stations to cater to the public amenities
x. Structures above platform over the foot print of the Metro Stations]

**Social Infrastructure (MPD 2021 Chapter 13)**

Development controls of the following activities as given in MPD 2021

### 13.1 Health

Size of hospital plot will be restricted up to 1.5 ha. In residential area, with preference to plot having three side open and having minimum 18m ROW on one side. Total floor area of the hospital shall be governed as per the total number of beds allowed in it.

**Table 13.2: Development Controls for Health Facilities**

| Sl No. | Category | Maximum | | | Other Controls |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Ground Coverage | FAR | Height | |
| 1. | Hospital/Tertiary Health Care Centre | Ground coverage to be decided by interse building to building distances as per Building Bye laws and fire tender movement requirements, subject to a maximum 40% excluding 5% additional ground coverage for multi-level parking | FAR on plot facing ROW should be subject to NOC from all concerned agencies depending on locations shall be as under.<br>1. RoW less than 24m — 250<br>2. RoW24m UP TO 30M — 300<br>3. RoW 30M and above — 375<br><br>For plots falling under Influence Zones of MRTS/Major Transport Corridors such as Metro and BRT Corridors, 50% more FAR should be available. | No height restriction subject to clearance from AAI, DFS, DMA, NMA to process the proposed revision of NBC as soon as possible. Till the time the NBC is revised, Delhi Fire Service (DFS) may allow no restrictions of height for health care facilities with commensurate fire and life safety measures, subject to clearance from AAI, DFS, DMA, NMA and other statutory provisions | 1. Upto 25% if the permitted FAR can be utilized for residential use of essential staff, dormitory/ hostel for attendants of the patients, crèche etc.<br><br>2. Parking standard @ 2.0 ECS/100 Sqm of floor area.<br><br>3. Maximum 10% ground coverage shall be allowed for providing atrium* in case, the permissible additional ground coverage for atrium is utilized |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 25% of the utilized ground coverage shall be counted toward FAR.<br><br>4. Multi-Level Podium parking shall be permissible to the extent of building envelope lines, free from FAR and ground coverage to facilitate ample parking in spaces, subject to structural safety.<br><br>5. Common areas such as waiting halls, reception and fire stair cases shall be allowed free from FAR.<br><br>6. Service floor of height 1.8m shall not be counted in FAR |
| 2. | Other Health facilities<br>a.<br>i. Maternity Home<br>ii. Nursing Home /Polyclinic/Dispen | 30% | 150 | 26 m | Parking Standard @ 2.0 ECS/100 Sqm of floor area. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | sary<br>b.<br>i. Family Welfare Centre<br>ii. Paediatric<br>iii. Geriatric Centre<br>iv. Diagnostic Centre | | | | |
| 3. | a. Veterinary Hospital for pet animals and birds<br>b. Dispensary for pet animals and birds | 30%<br><br>35% | 150<br><br>100 | 26 m<br><br>26 m | Parking standard @ 1.33 ECS/100Sq m of floor area.<br><br>Parking standard @1.33 ECS/100 Sqm of floor area. |
| 4. | a. Medical College | As per norms of Medical Council of India/Regulatory Body | | | |
| | b. Nursing and Paramedic Institute | 30% | 150 | 26 m | Parking standard @ 2 ECS/100 Sqm of floor area. |
| | C. Veterinary Institute | As per the Veterinary Council of India/ Ministry norms | | | |

Natural sky light condition is exempted for Atrium and construction over the Atrium may be allowed.

# Height restriction of 30 mts. In Hospital Buildings should be reviewed in consultation with Fire Deptt. Of GNCTD.

**Notes:**

1. Plot area for all Hospital/Tertiary Health care Centre would be worked out @ 80 sqm of gross floor area per bed. However, for other health facilities like Maternity/ Nursing homes, family Welfare and other centers, the plot area would be worked out @ 60 sqm of gross floor area per bed.
2. Max. up to 300 sqm of floor area shall be allowed to be used for community space/religious shrine/ crèche/ chemist shop/ bank counter on Hospital sites and also Medical college/ Nursing and Paramedic Institute sites.

**Other Controls:**

a. In case of super specialty medical facilities/hospitals duly certified as such by the competent authority, the gross area shall be worked out @ up to [3][ 80.]sq. mt. Per bed.
b. In case of existing premises/sites, the enhanced FAR shall be permitted, subject to payment of charges as may be prescribed by the Authority / land owning agency and other clearances.
c. Basement after utilization for Parking; Services Requirements such as air conditioning plant and equipment, water storage, boiler, electric sub-station, HT & LT panel rooms, transformer compartment, control room, pump house, generator room; staff locker room,

staff changing room, staff dining facilities without kitchen facility, Central sterile supply deptt., back end office; Other Mechanical Services; Installation of Electrical and firefighting equipment's; and other services like kitchen, laundry and radiology lab and other essential services required for the maintenance/functioning of the building may be used for healthcare facilities with prior approval of the concerned agencies.

d. Other controls related to basements etc. are given in the Development code chapter.
e. The bed count of a Health Facility may be allowed as per permissible FAR, needs of the Community and demand studies.
f. Environment clearances shall be made mandatory considering that bio-wastes are generated. Environment clearances are mandatory as per the prevailing regulations related to the environment.
g. Zero discharge for sewerage shall be enforced at the cost of the promoters and post treatment water can be used by premises for its needs of horticulture, flushing, coolant tower, washing or disposal to other construction sites. These issues concerned the local bodies and can be dealt accordingly as per existing regulations as the time of sanctioning the plan.
h. The additional power requirements shall be met by power supply from grid and till such time by means of suitable captive generation.

**13.2 Education**:

Table 13.4 Development Controls for Education Facilities

| S.No | Category | Maximum | | | Other Controls |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Gr.Cov.** | **FAR** | **Height** | |
| 1. | Play School, Coaching Centre, Computer Training Institute, physical Education Centre etc. | N.A. | N.A. | N.A. | 1. Practice of providing dedicated Nursery School plots in the layout plan discontinued as same is permissible in Mixed use. Parking standard @ 1.33 ECS /100 sq. mt. of floor area. |
| 2. | Nursery School | 33.33 % | 100 | 15 mt. | 2. In case of schools for mentally / * [3][differently abled persons], 20% of the maximum Far can be utilized for residential use of essential staff and student accommodation. **Parking Standard**: Primary School / Middle School @ 1.33 ECS/100 sq. mt. of floor area. Sr. Secondary School @ 2.00 ECS/100 sq. mt. of floor area. The areas earmarked for parking if misused, liable to be municipalized /taken over. 3. Other controls related to basements etc. are given at end of this chapter. |
| 3. | Primary School | 30% | 120 | 18 mt. | |
| 4. | Senior Secondary School/ [4][*Secondary School. | 35% | 150 | 18 mt. | |
| 5. | School for Mentally Challenged. | 50% | 120 | 18 mt. | |
| 6. | School for [5][differently abled persons. | 50 % | 120 | 18 mt | |

**Notes:**
Pre-Primary Schools/Nursery Schools/Montessary Schools/Creche, Play Schools, are permissible in residential use premises as per Mixed use policy.

**Other Controls:**

1. In case of new schools, the front boundary wall shall be recessed by 6 mt. to accommodate visitors parking within setback area.
2. Upto 10% variation in plot size is permitted. Differential norms will be applicable to Special Area, Regularized Unauthorized Colonies, Urban Villages and Resettlement Colonies.
3. Playground shall be developed on pool basis in different areas at neighborhood level.

Table 13.6 Development Controls for Education Facilities (Higher Education)

| Sl.No | **Category** | **Maximum** | | | **Other Controls** |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Gr. Cov.** | **FAR** | **Height** | |
| 1. | Vocational Training Centre (ITI/Polytechnic /Vocational / Training Institute/Management Institute / Teacher Training Institute etc.) Research and Development Centre. | 35% | 225 | 37mt. | 1. Up to 30% of Max the permissible FAR can be used for hostel accommodation for the students.]<br>2. Parking standard @ 1.33 ECS / 100 sq. mt. of floor area. The areas earmarked for parking if misused liable to be municipalized/ taken over by the authority.<br>3. Other controls related to basements etc. are given in the chapter 17, Development Code of MPD- 2021. |
| 2. | General College | | | | |
| 3. | Professional College (Technical) | | | | |
| 4. | University Campus including International Education Centre (IEC) – Large campus (10 ha. And above) will be divided into following four parts: | | | | 1. Parking standard @ 1.33 ECS/100sq.m of floor area.<br>2. Other controls related to basements etc. are given in the chapter 17, Development Code of MPD- 2021.<br>3. Landscape plan to be prepared. |
| | a) Academic including Administration ( 45% of total land area) | 30% | 225 | 37 mt. | |
| | b) Residential (25% of total land area | 1. Regulations for group housing shall apply.<br>2. The land shall be reserved for facilities as per | | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | residential norms. |
| | c) Sports and Cultural activities 15% | 10% 15 26 mt. |
| | d) Parks and Landscape (15%) | - NA - |
| 5. | College<br>i. In case of old colleges plot will be divided as follows:<br>Area per college 4.0Ha<br>a) College building area: 1.8 ha 45% area<br>b) Play field area: 1.8 ha. 45% area<br>c) Residential including Hostel area: 0.4ha 10% areas.<br>ii. In case of variation in area the % to be followed. | 1. Development control norms for academic college building area & residential will be as S.No.4 above |

### 13.3 Sports

Para 13.3.3 (MPD 2021) Development controls for the various sports facilities will be indicated below:

| | |
|---|---|
| Maximum Ground Coverage | 20% including amenity structures |
| Maximum FAR | 40 |
| Height | NR ( Subject to clearance from AAI, Fire Department and other statutory bodies) |
| Parking | 2 ECS/100 sq. mt of floor area. |

**Other Development Controls**:

i. To incentives development of sports facilities and swimming pool (up to maximum 100 sq. mt.) Within the group housing areas, schools, clubs, etc. shall not be counted towards ground coverage and FAR.

ii. All these various sports facilities shall have layout plan, landscape plan, and parking plan, etc.

### 13.4 Communication – Post / Telegraph / Telephone Facility

Table 13.9 Development Controls for Communication Facilities

| Sl.No | **Category** | **Maximum** | | | **Other Controls** |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Gr. Cov.** | **FAR** | **Height** | |
| A | POST & TELEGRAPH | | | | |
| 1. | a. Post Office Counter (without delivery)<br>b. Courier Service Office | No specific site reservation to be kept in the layout plan since permitted in all use zones/ under mixed use as per requirement, except in recreational use zone. | | | |
| 2. | Telegraph Office (Booking & Delivery) | | | | |
| 3. | Head Post Office with Administrative Office & | 30% | 120 | 26 mt. | 1. Up to 15% of maximum |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | with/without delivery office. | | | | FAR can be utilized for residential use of essential staff.<br>2. Parking standard @ 1.33 ECS / 100 sq. mt. of floor area.<br>3. Other Controls related to basements etc. are given in,Development Code , MPD - 2021 |
| B | TELEPHONE | | | | |
| 4. | a. Telephone Exchange<br>b. RSU (Remote Subscriber Units) | 30%<br>30% | 120<br>100 | 26 mt.<br>15 mt. | |

### 13.5 Security – Police

Table 13.11 Development Controls for Security (Police) Facilities.

| Sl .No | Category | Maximum | | | Other Controls |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gr. Cov. | FAR | Height | |
| 1. | Police Post | 35% | 150 | 15 mt. | 1. Up to 30% of maximum FAR can be utilized for residential use of essential staff (except Police Station which will as per of Notes below the table)<br>2. Parking standard @ 2.00 ECS/ 100 sq. mt. of floor area.<br>3. Additional space available in police station due to increased development controls shall be used for locating Civil Defense and Home Guards etc.<br>4. Up to 15% of maximum FAR can be utilized for residential use/hostel for essential staff and student accommodation, in Police Training Institute/ College.<br>5. Other controls related to basements etc. are given in Chapter 17,Development Code , MPD – 2021 |
| 2. | Police Station | 30% | 200 | 26 mt. | |
| 3. | District Office & Battalion | 30% | 120 | 26 mt. | |
| 4. | Police Lines<br>i). Administration<br>ii.) Residential<br>iii). Sports & Facilities<br>iv). Open Spaces | Land Distribution:<br>- 20%<br>- 30%<br>- 10%<br>- 40% | | | |
| 5. | District Jail | 30% | 120 | 26 mt. | |
| 6. | Police Training Institute/College* | 30% | 120 | 26 mt. | |
| 7. | Police Firing Range | 12.5% | 25% | 9 mt. | |
| 8. | Police camp including Central Police Organization/Security Forces* | 12.5% | 255 | 9 mt. | |
| 9. | Traffic and Police Control Room | 1. As per requirement on major road junctions/ stretches etc. as part of road right of way based on site feasibility.<br>2. Maximum are – 25 Sq. mt. | | | |

Notes:
** 60% of the Plot land shall be utilized for the Police Station with 200 FAR and 40% of the plot land shall be utilized for Police Personnel Housing with 400 FAR. Whereas other Development Control Norms i.e., ground coverage, set-back and parking requirement, etc. shall be as prescribed in Table 13.11 and para 4.4.3B Residential Plot-Group Housing, respectively. Existing police station sites shall also be eligible for afore-said provision.

### 13.6 Safety

Table 13.13 Development Controls for Safety / Fire Facilities

| Sl .No | Category | Maximum | | | Other Controls |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gr. Cov. | FAR | Height | |
| 1. | Fire Post | 30% | 120 | 26 mt. | 1. Up to 25% of maximum FAR can be utilized for residential use of essential staff in fire station.<br>2. Parking standard @ 1.33 ECS/100 sq. mt. of floor area.<br>3. Up to 15% of maximum FAR can be utilized for residential use/hostel for essential staff and student accommodation, in Fire Training Institute/College.<br>4. Other controls related to basements etc. are given in Development Code , MPD - 2021 |
| 2. | Fire Station | 30% | 120 | 26 mt. | |
| 3. | Disaster Management Centre | 30% (on building area only) | 120 | 26 mt. | |
| 4. | Fire Training Institute/College | 30% | 120 | 26 mt. | |

### 13.7 Distributive facilities

Table 13.15 Development Control for Distributive Services

| SI.No | Category | Maximum<br>Ground Coverage | FAR | Height | Other Controls |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Milk booth/Milk and fruit & vegetable booth | Permitted in all zones as per approved layout plan. | | | |
| 2. | LPG godown including booking office. | i. Plot size- up to 600sqm including booking office and security hut.<br>ii. Permitted in all use zones except in residential and recreational use zones subject to statutory clearances. | | | |
| 3. | SKO/ LDO outlets | i. Permitted in all use zones except in residential and recreational use zones subject to statutory clearances. | | | |

### 13.8 Socio – cultural facilities

Table 13.17 Development Controls for Socio- Cultural Facilities

| Sl.No | Category | Maximum<br>Gr. Cov. | FAR | Height | Other Controls |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | a. Multipurpose Community Hall.<br>b. Banquet hall | 30%<br>30% | 120<br>120 | 26m<br>26m | 1. Parking standard @3.0ECS/100sq m of floor area.<br>2. Other controls related to basements etc. are given at end of this chapter. |
| 2. | a. Community Recreational Club.<br>b. Recreational Club | [1][30% | 120] | 26m | Parking standard @2ECS/100sq.m of floor area. |
| 3. | Socio- cultural activities such as auditorium, music, dance & drama centre/mediation & spiritual centre etc. | 35% | 120 | 26m | 1. Parking standard @2ECS/100sq.m of floor area.<br>2. A proper scheme for visitors parking and parking adequacy statement shall be prepared taking into consideration large number of visitors. |
| 4. | Exhibition cum Fair Ground | 20% | 20 | - | Subject to statutory clearances. |
| 5. | Science centre | 30% | 120 | 26m | Parking standard@2ECS. |
| 6. | International Convention Centre | 30% | 120 | NR. Subject to approval of AAI, Fire Department and other statutory bodies | Parking standard@2ECS. |

**Notes:**

i. The Recreational Clubs located in LBZ Area, Civil Lines Bungalow Area, Recreational Use Zones and existing on Heritage Structures will be dealt on case to case basis and Technical Committee of DDA will approve the Development Controls norms based on the existing status.

ii. In the open area apart from outdoor games/sport facilities, swimming pool would be permissible up to an area of 300sqm. Free from ground coverage

iii. In case of banquet hall,

a) Basement within the ground envelope shall be allowed for parking, stilt floor for parking is permissible.

b) 30% of basement area for services, storage shall not be counted in FAR.

iv. In case of International Convention Centre, maximum 10% ground coverage shall be allowed for providing atrium. In case, the permissible additional ground coverage for atrium is utilized, 25% of the utilized ground coverage shall be counted towards FAR.

### 13.9 Other community facilities:

Development Controls for old age homes, religious facilities, etc. are given in table below

*Table 13.19 Development Controls for other community facilities

| Sl.No | **Category** | **Maximum** | | | **Other Controls** |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Ground Coverage** | **FAR** | **Height** | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | Old Age Home/Care Centre for Differently Abled Persons] /Mentally Challenged/Working Women/Men Hostel/ Adult Education Centre/Orphanage/Children's Centre/Night Shelter. | 30% | 120 | 26m. | 1. Parking standard@ 1.8 ECS/100 sqm of floor area.<br>2. Other controls related to basement etc. are as given in Chapter 17,Development Code , MPD - 2021 |
| **2.** | Religious<br>a) At neighbourhood level<br>b) At sub city level in urban extension* | 35%<br><br>25% | 70<br><br>50 | 15m. including shikhara<br>26m. | |
| **3.** | Anganwari<br>a) At Housing area/Cluster level | 30% | 60 | 15m. | |
| **4.** | Service Apartment | 30% | 225 | NR* (Subject to approval of AAI, Fire Department and Other Statutory Bodies) | Parking @ 2ECS per 100 Sqm. of floor area.<br><br>Other controls related to basements etc. are given in the Development Code Chapter. |

These facilities should be developed in a composite manner to accommodate a number of religious institutes/premises with common facilities.

**Note**: - sites of dhobi Ghats/laundry shall be provided in residential use zone/PSP facilities areas as per the norms of local body.

**13.11 Public & Semi –Public Facilities/Premises (Para No. 13.11 of MPD 2021)**

The following norms shall be applicable in case of PSP facilities/premises for which specific development controls have not been specified.

1. Max. Ground Coverage 30%
2. Max. Floor Area Ratio 120
3. Max. Height 26m

Other controls:-

Parking @2ECS/100sqm. Of floor area other controls as given in Development Code Chapter.

Note:

i. In case of plots allotted to political parties by the government land housing agencies, up to 15% of maximum FAR may be utilized for residential hostel accommodation.

ii. Amalgamation of the smaller PSP plots or sub division of the larger PSP plots for a single or its multiple use, is allowed with permissible PSP facilities as per the provisions of MPD-2021.

**Development Code (MPD-2021 Chapter -17)**

Development Control

Clause 2.0 **Definitions**

2(4) Layout Plan means a Plan indicating configuration and sizes of all Use Premises. Each Use Zone may have one or more than one Layout Plan depending upon the extensiveness of the area

under the specific Use Zones and vice versa. A layout plan shall have at least two use premises (apart from Recreational, utilities and transportation) and a minimum area of 1 Ha. Below which it shall be termed as site plan or sub division plan.

2(5) Site Plan: A detailed Plan showing the proposed placement of structures, parking areas, open space, landscaping, and other development features, on a parcel of land, as required by specific sections of the development code.

Clause 3.0 **Establishment of Use zones and Use premises**

3(4) The layout plans already approved by the Authority or any other local Authority concerned in accordance with law shall be deemed to have been approved under this code.

3(5) An area in respect of which there is no approved Layout Plan shall be governed by the provisions of the Master Plan /Zonal Development Plan.

3(6) In case of urban design schemes, redevelopment along MRTS Corridor, Urban renewal schemes etc. on comprehensive basis the minimum area prescribed for planning and approval:

a. Scheme area for redevelopment – 4 Ha.
b. Plot area for redevelopment – 3000 sqm.

3(7) Accommodation Reservation (AR) and Transfer of Development Control Rights (TDR) are used as development control tools for implementing plans for redevelopment schemes in urban areas.

3(8) A landscape Plan shall be prepared in case of the premises of size 3000sqm. and above.

3(9) The natural drainage pattern shall not be disturbed.

3(10) Rainwater harvesting shall form an integral part of the storm water drainage plan, at the time of sanction of any Layout Plan.

Sanction of Plans:-

3(11) Layout Plana/site plan and building plans shall be approved by the local bodies and Authority in their areas of jurisdiction.

3(12) Authority/Local Body(s) shall be empowered after levying penalty to compound deviations from limits of coverage/FAR to the extent of 5% of the permissible coverage and FAR, a subject to maximum of 13.5 sqm. in building(s)/premises at the time of considering the completion/occupancy certificate. In group Housing schemes and Public & semi public facilities, 5% FAR beyond permissible FAR can be compounded by the authority /Local Body at the time of considering the completion/occupancy certificate.

3(13) Wherever required, the Technical Committee of the DDA shall formulate policy guidelines for the sanctioning of local area plans, layout plans, comprehensive schemes, re-development schemes, urban renewal schemes and multistoried buildings in all land use categories. The Technical Committee shall be empowered to call for the plans from the development organizations/Local Bodies and would give directions/ recommendations wherever necessary.

**New Temporary cinemas** shall not be permissible, however already existing Temporary Cinemas shall be allowed to continue on permanent basis as per the conditions given below:

i. Seat Capacity : Minimum 300 seats in one or more cinema halls
ii. Minimum road R/W in front - 18 m.
iii. Parking Requirement - 3 ECS per 100 sq.m of Built up space (with in Plot Area)
iv. Maximum Ground Coverage - 50% (subject to minimum setbacks as per MPD – 2021 to be adhered)
v. FAR - 100 subject to a maximum built up area of 3000 sq.m.

In case, the plot size is more than 4000 sq.m and is located on 24 mt. ROW, maximum FAR allowed not to exceed 4000 sq.m subject to undertaking traffic impact study, availability of the road width and the surrounding development so that it may not cause traffic congestion in the area.

vi. Plot size: Min. 1200 sq.m & max. 4000 sq.m. In case a Cinema hall has more land, the rest of the area would be kept Green.

vii. Max Permissible height : 15 m

viii. Commercial activity shall be permissible after excluding the space required for capacity of 300 seated cinema hall. The commercial space will be for the activities as permissible for Local Shopping Centre (LSC) in MPD – 2021.

ix. Cinema would confirm to the Cinematography Act and other statutory provisions. Multiplexes shall accordingly be permissible.

x. Landuse conversion charges, FAR charges, betterment levies and other charges will be levied as approved by the Government from time to time.

xi. The local body and licensing Authorities shall ensure that the above conditions are compiled before renewing the license.

xii. The temporary cinema existing on government land shall not continue.

xiii. The excess land in such cases if required for larger public purposes shall be acquired and developed as per the local area needs/Master Plan provisions by the concerned local agencies.

Individual cases will be processed as per the above provisions after the enabling provisions are made in the MPD- 2021 for change of landuse.

It should be ensured that adequate parking facilities are provided within the respective plot areas.

**Clause 8.0 sub division of use zones, permission of use premises in use zones and control of buildings.**

**General notes**

1. Where development controls are not stipulated for any premise, the same can be formulated by the Authority.
2. The mezzanine floor and service floor wherever provided shall be considered as a part of the total FAR. In case of the buildings with 26m. and more height in all use-zones, Technical Committee of DDA may permit the following in special circumstances:

    a) In case of provision of stack-parking in stilt floor or basement, minimum height should be 2.5m.

    b) Intermittent service floor may be permitted for installation of equipments and services required for the maintenance of the building with prior approval of the agencies concerned and are not to be counted in FAR. The height of the service floor is to be decided based on the depth of structural members, the height requirement for providing water-reservoirs, other equipment's, etc. The height of Service floor in the building shall be limited to 1.8m.]

3. If the building is constructed with stilt area of non-habitable height (2.4mts) and is proposed to be used for parking, landscaping, etc. the stilt floor need not be included in FAR.
4. Wherever the building regulations are given for different categories of plots, the area covered and the floor area shall in no case be less than the permissible covered area and floor area respectively for the largest size of plot in the lower category.
5. In case of all the plots of size 1000 sq.m. and above, except 'Residential Plot – Plotted Housing', atrium will be permitted with stipulations – Maximum 10% additional ground coverage shall be allowed for providing atrium. In case, the permissible additional ground coverage for atrium is utilized, 25% of the utilized ground coverage shall be counted towards FAR.

Table 17.1: Minimum Setbacks (other than Residential Plotted Development)

| Sl.No. | **Plot Size( in sq. mt)** | **Minimum setbacks** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Front** (mt.) | **Rear** (mt.) | **Side** (mt.) **1** | **Side**(mt.) **2** |
| 1. | Up to 60 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | Above 60 & up to 150 | 3 | 1.5(avg.) | - | - |
| 3. | Above 150 & up to 300 | 4 | 2(avg.) | - | - |
| 4. | Above 300 & up to 500 | 4 | 3 | 3 | - |
| 5. | Above 500 up to 2,000 | 6 | 3 | 3 | 3 |
| 6. | Above 2,000 up to 10,000 | 9 | 6 | 6 | 6 |
| 7. | Above 10,000 | 15 | 12 | 12 | 12 |

i. In case the permissible coverage is not achieved with the above given setbacks, the setbacks of the preceding category may be followed.

ii. The setbacks are subjected to requirements of height and ventilation as per building byelaws.

iii. In case a layout is sanctioned with more than the minimum prescribed setbacks, the same shall be followed in the sanction of the building plans.

iv. The technical committee of DDA may relax setbacks, ground coverage and height in special circumstances.

v. ESS wherever required to be provided within the plot, is allowed by shifting of side/rear setbacks.

8(4) **Parking Standards:**

Parking standards have been prescribed in each use premises however, where it is not prescribed, it will be followed as given in the table 17.2

Table 17.2 Parking Standards

| S.No | **Use Premises** | **Permissible Equivalent Car Spaces (ECS) per 100 sqm. Of floor area** |
|---|---|---|
| 1 | Residential | 2.0 |
| 2 | Commercial | 3.0 |
| 3 | Manufacturing | 2.0 |
| 4 | Government | 1.8 |
| 5 | Public and Semi – Public Facilities | 2.0 |

i. In existing buildings having plot area of more than 2000sqm; an extra ground coverage of 5% shall be permissible for construction of automated multi-level parking to provide dedicated parking structures for additional needs.

ii. For the provision of car parking spaces, the spaces standards shall be as given in table below.

Table 17.3 **Space Standards for Car Parking:**

| Sl. No. | **Type of Parking** | **Area in Sq. mt. per ECS** |
|---|---|---|
| 1. | Open | 23 |
| 2. | Ground floor covered | 28 |
| 3. | Basement | 32 |
| 4. | Multi level with ramps | 30 |
| 5. | Automated multilevel with lifts | 16 |

iii. In the use premises, parking on the above standards shall be provided within the plot.

**iv.** In cases, where the building (except hotel) with sanctioned plan is existing/under construction and where building plans stand sanctioned as per MPD-2001, the parking is to be provided for additional FAR availed, shall be as per the parking standards prescribed in MPD-2021.

8(5) **Basements:**

a. Basement(s) up to setback line maximum equivalent to parking and services requirement, such as Air Conditioning Plant and equipment, water storage, Boiler, Electric Sub-station HT and LT Panel rooms, Transformer Compartment, Control Room, Pump House, Generator Room and other mechanical services and installation of electrical and firefighting equipment's, and other services required for the maintenance of the building with prior approval of the concerned agencies, could be permitted and not to be counted in FAR. However, the area provided for services should not exceed 30% of the basement area. In case of Hotels Laundry, Cold Room for storing Food articles, Linen store, Garbage room, Housekeeping store and cold storage may be allowed.
b. The basement(s) beyond building line shall be kept flushed with the ground and shall be ventilated with mechanical means of ventilation; and
c. Basement(s) shall be designed to take full load of the fire tender, wherever required and subject to adequate safety measures.
d. In case the basement is used for activity in conformity with the use premises, wherever permitted, the same shall be counted in FAR subject to clearance from the Fire Authorities and other statutory bodies.
e. Parking area, if misused, is liable to be municipalized / taken over by the Local Body/Authority.
f. The ESS, firefighting installations and underground water tank shall neither be counted in ground coverage nor in FAR.

8(6) **Services Plan:**

The Development Agency should provide for the following in layout plans of plots of size 3000 sqm. and above:

i. Recycling of treated waste water with separate lines for portable water and recycled water. Dual piping system to be introduced.
ii. Ground water recharge through rain water harvesting, conserving water bodies and regulating groundwater abstraction.
iii. Treated sewage effluent should be recycled for non-potable uses like gardening, washing of vehicles, cooling towers, etc.
iv. Utilities such as, underground water storage tank, roof-up water harvesting system, separate dry and wet dustbins etc. are to be provided within the plot.
v. All hospitals, commercial, industrial, hotels, restaurants, auto workshops, etc. will have to make arrangements for primary effluent treatment within the plot.
vi. Provide ESS and generator and to submit energy consumption/audit will be submitted at the time of sanction of building plans.
vii. Provision of cavity walls, atriums, shading devices in building will be encouraged to make them energy efficient.
viii. Solar heating system will be provided on all plots with roof area of 300 sqm. and above.
ix. In order to encourage the above, 1% to 4% extra ground coverage and FAR, on each, may be given as an incentive by the local bodies, depending upon the provisions made. In exceptional cases 5% incentive may be permitted.
x. These incentives shall be based on the rating criteria prescribed by 'Green Rating for Integrated Habitat Assessment' (GRIHA) for green buildings.
xi. In case of non-compliance of above, after obtaining occupancy certificate, penalty at market rate shall be levied for incentive FAR by land owning agency.

The regulation for enforcement of above shall be prepared by the Director, Local Self Government, GNCTD in consultation with Environment Department, GNCTD within a period of six months (after notification of modifications) and notified with the approval of the Authority/Central Government.

8. (6).1 Neighborhood Level

i. The listed water bodies and/or any water body above 1 ha. size are mandatory to be systematically included in the landscape plan.
ii. Decentralized STP's with smaller capacities are to be provided at the community level. Possibility of generating energy/gas as fuel from sewage shall be explored.
iii. Municipal Waste of biodegradable and recyclable waste is to be segregated at source, decentralized treatment at neighborhood level may be adopted; whereas for non-biodegradable waste centralized treatment may be followed.]

**8 (7) HIGH RISE BUILDINGS**

a. Buildings taller than 15M (without stilt) and 17.5M (including stilt) in all use zones will be considered as a High Rise Building.
b. In case of provision of stack-parking in stilt floor, minimum height of 2.4 m. for stilt floor may be relaxed. However, in case of stack parking the height shall be as per design and structural safety requirement.
c. Intermittent service floor may be permitted for installation of equipments and services required for the maintenance of the building with prior approval of the agencies concerned and is not to be counted in FAR. The height of the service floor is to be decided based on the depth of structural members, the height requirement for providing water-reservoirs, other equipments, etc. Height below bottom of any beam shall not be more than 1.8 m. from the finished floor level excluding false floor if any.
d. Basement will be permitted within the setback lines subject to clearance from local bodies / departments concerned, Municipal Corporation and Fire Department. Where there are no setbacks, basements should be permitted up to 2 meters and where there is setback, it should be 6 meters from the plot boundary.
e. Podium(s) will be permitted within the setback lines subject to clearance from the fire department. The movement of vehicles and parking shall be restricted within the podium. Rooftop to be allowed for uses such as swimming pool, landscaping, and related structures.
**f.** Other conditions for basement will be as Sub-Clause 8(5).

**DCR for Civil line/Bungalow area**: For civil line/bungalow area the Draft Zonal Development Plan for Zone – "C" (Civil lines Zone) approved by Authority ON 30.10.2007 Vide item No.82/2007, Area Planning – II, Delhi Development Authority.
Reference: - http://dda.org.in/planning/docs/Zone-C,Report040108.pdf

*Development Control norms applicable for land assembly & land pooling (chapter- 19, Para19.6)

i. Development Control Norms under the policy are:-

a. Residential FAR 400 FOR Group Housing to be applicable on net residential land which is exclusive of the 15% FAR reserved for EWS housing.net residential land to be a maximum of 55% of gross residential land.

b. FAR for city level commercial and city level PSP to be 250.

c. Maximum ground coverage shall be 40%.

d. Density of FAR 15% for EWS population shall be considered over and above the permissible gross residential density of 800-1000pph.

e. Adequate parking as per norms of 2 ECS/100sqm of built up to be provided for residential development by the DE, however, in case of the housing for EWS, the norms of 0.5ECS/100sqm of BUA to be provide.

f. Incentives for green building norms as per MPD 2021 to be applicable to group housing developed under this policy.

g. Basement below and beyond building line up to setback line may be kept flushed with the ground in case mechanical ventilation is available. In case not prescribed, basement up to 2mts from plot line shall be permitted.

ii. Sub-division of gross residential areas and provision of facilities (local and city level) shall be as per MPD-2021.

iii. Local level facilities to commensurate with the density specified at a 19.6(i) (d) above.

iv. Tradable FAR is allowed for development, however, in case of residential use, tradable FAR can only be transferred to another DE in the same planning Zones having approval/license of projects more than 20 Ha.

# ANNEXURE –VII

## Protection against Hazards (Please refer clause 9.2.2 of this document)

**1. Protection of areas from earthquakes**

a. In those areas where there are no dangers of soil liquefaction or settlements or landslides, all building structures and infrastructures should be designed using the relevant Indian Standards as provided in the Building Regulations and the National Building Code

b. Soils subjected to liquefaction potential under earthquake shaking can be improved by compaction to desired relative densities, so as to prevent the possibility of liquefaction.

c. Buildings and structures could be founded on deep bearing piles going to non-liquefiable dense layers.

d. Steep slopes can be made more stable by terracing and construction of retaining walls and breast walls, and by ensuring good drainage of water so that the saturation of the hill-slope is avoided.

e. Any other appropriate engineering intervention to save the building structures or infrastructure from the fury of the earthquake.

**1.1 For structural design the Seismic Microzonation Thematic Maps prepared by India Metrological Department shall be referred. Details of Maps are as under:**

**MAP-1**: Average Sheer velocity at 30 m depth(m/s), **MAP-2**: Peak Frequency Map based on H/V ratio, **MAP-3**: Peak Ground acceleration (PGA) at surface for MCE, **MAP-4**: Peak Ground Acceleration (PGA) at surface for DBE, **MAP-5**: Spectral Acceleration at 0.1 Second for DBE, **MAP-6**: Spectral Acceleration at 0.3 second DBE, **MAP-7**: Spectral Acceleration at 0.5 second DBE, **MAP-8**: Spectral Acceleration at 1.0 second DBE, **MAP-9**: Spectral Acceleration at 0.1 second for MCE, **MAP-10**: Spectral Acceleration at 0.3 second for MCE, **MAP-11**: Spectral Acceleration at 0.5 second for MCE, **MAP-12**: Spectral Acceleration at 1.0 second for MCE, **MAP-13**: Liquefaction at 0.9 mbgl, **MAP-14**: Hazard index

**2. Protection from cyclonic wind damage**

Buildings, structures and infrastructures in the cyclone prone areas should be designed according to the Indian Standards and Guidelines as provided in the Regulations and the National Building Code.

***Note:*** *Similar protection methods could be used against flooding caused in cyclone prone areas by high intensity rains or by the storm surge.*

*The concept of land zoning should be kept in mind for areas where protection works are taken up to decide inter-se priority for location of structures considering possibility of failure of protection works during extreme disaster events.*

# ANNEXURE -VIII

**Number and Type of Lifts Required for Different Occupancies and Space for Electrical Installations** (Please refer clause 9.4.2 of this document)

1. The number and type of lifts required depending on the capacity of lift, desired speed nature of operation are as given in table below.

Table: Number and types of lifts for non-residential Multistoried Building

| S.No | No. of floors | Capacity of lifts in person | No. of persons that can be carried by a lift | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Speed m/s | In 6 min | | In 30 mins | | In 50 mins | | In 60 mins | |
| | | | | Manually operated | Automatic | Manually operated | Automatic | Manually operated | Automatic | Manually operated | Automatic |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** |
| 1 | 7 | 6 | 0.6-0.75 | 17 | - | 102 | - | 170 | - | 204 | - |
| 2 | 7 | 8 | 0.6-0.75 | 22 | - | 132 | - | 220 | - | - | - |
| 3 | 7 | 10 | 0.6-0.75 | 26 | - | 156 | - | 260 | - | 312 | - |
| 4 | 7 | 10 | 1.0 | 30 | - | 180 | - | 300 | - | 360 | - |
| 5 | 7 | 13 | 1.0 | 37 | - | 122 | - | 370 | - | 444 | - |
| 6 | 11 | 6 | 0.6-0.75 | 11 | - | 70 | - | 115 | - | 140 | - |
| 7 | 11 | 8 | 0.6-0.75 | 15 | - | 90 | - | 150 | - | 180 | - |
| 8 | 11 | 10 | 0.6-0.75 | 18 | - | 108 | - | 180 | - | 216 | - |
| 9 | 11 | 13 | 0.6-0.75 | 22 | - | 132 | - | 220 | - | 264 | - |
| 10 | 11 | 10 | 1.0 | 21 | - | 126 | - | 210 | - | 252 | - |
| 11 | 11 | 10 | 1.5 | 24 | - | 144 | - | 240 | - | 288 | - |
| 12 | 11 | 13 | 1.5 | 28 | - | 156 | - | 260 | - | 312 | - |
| 13 | 11 | 13 | 1.5 | 32 | - | 180 | - | 300 | - | - | - |
| 14 | 16 | 10 | 1.0 | 17 | - | 100 | 126 | 170 | 210 | - | 252 |
| 15 | 16 | 13 | 1.5 | 20 | 24 | 120 | 145 | 200 | 240 | 248 | 290 |
| 16 | 16 | 13 | 1.5 | 23 | 30 | 138 | 180 | 230 | 300 | - | 360 |
| 17 | 16 | 16 | 1.5 | 25 | 33 | 150 | 198 | 250 | 330 | 300 | 356 |
| 18 | 21 | 10 | 1.5 | 18 | 32 | 108 | 132 | 180 | 220 | 214 | 264 |
| 19 | 21 | 13 | 1.5 | 21 | 26 | 126 | 156 | 210 | 250 | 250 | 312 |
| 20 | 21 | 14 | 1.5 | 23 | 28 | 138 | 168 | 230 | 280 | - | - |

***Note-1**:*

*a) For all non-residential buildings, the traffic cleared in 50 minutes is considered adequate and is approved by Authority / concerned local body. As such for calculation the number of lifts required, the rate of the clearance of traffic in column 9 and 10 and the population shall be taken into consideration.*

*b) In addition to total number of lifts required as above, provision of one lift of the same capacity shall be considered to serve as stand-by.*

***Note-2**: The population shall be worked out on the basis of useful carpet area which the person occupies (excluding area of Verandah, Lobbies, Halls, Passages, Lavatory blocks, etc.)*

***Note-3****: The population on ground and first floor may not be taken into consideration since these floors are not generally served by lifts.*

***Note-4***

*0.75 meter per sec. Equivalent to 150 ft. per Min.*

*1.00 meter per sec. Equivalent to 200 ft. per Min.*

*1.5 meter per sec. Equivalent to 300 ft. per Min.*

***Note-5*** *The height of buildings for lift installation i.e. the travel on the lift presumed in the above statements is as below:*

*7 floors- 21.0 m*

*11 floors- 33.0 m*

*16 floors- 48.0 m*

*21 floors- 64.0 m*

Table: Number and types of lifts for Residential Building

| S.no | No. of floors | No | Passenger unit capacity Persons | Speed in m/s | Landing Gate Type | Central System | Service Lift No. | Capacity Persons | Type of Gate | Central System |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5 to 8 | 2 | 6 | 0.0 to 0.5 | - | Automatic push button operation both from car and landing | - | - | - | - |
| 2 | 9 to 11 | 2 | 8 | 1.6 to 1 | - | -do- | 1 | 8 | - | Push button car handle switch control |
| 3 | 11 to 13 | 2<br><br><br><br>1 | 8<br><br><br><br>6 | 1.6 to 0.74 | -<br><br><br><br>Power operated doors | -do- and without collection system<br><br><br><br>-do- | 1 | 8 | - | -do- |
| 4 | 13 to 19 | 2<br><br>2 | 8<br><br>8 | 1<br><br>1 | -<br><br>Power operated doors | -do- | 1 | 8 | - | -do- |

* For buildings more than 15 m in height collapsible gates shall not be permitted.

The dimensions and relevant information for lift installations like lift well, pit depth, machine room, clearance from top floor landing to machine room flooring is given in table below:

Dimensions and required information for Lift Installation in Building.

| Carrying capacity of lift (person) number | Load( kg) | Lift speed | Dimension of lift well front depth(in cm.) | | (Cm ) | Leading pit entrance( cm) | Dimension of machine room | | | Clearance from top floor landing to machine room flooring cm | Imposed load in tones on top of lift well due to installation.it may be noted that figures do not include weight of the machine from floor and well etc. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** |
| 4 | 272 | Up to & including 1 m/s | 175 | 115 | 70 | 140 | 230 | 275 | 245 | 450 | 6.5 |
| 6 | 408 | Do | 195 | 135 | 80 | 140 | 230 | 335 | 275 | 450 | 7.0 |
| 8 | 544 | Up to & including 1 m/s | 200 | 170 | 80 | 150 | 245 | 395 | 275 | 450 | 8.5 |
| 10 | 680 | Up to & including 1.5 m/s | 225 | 170 | 90 | 150 | 245 | 395 | 305 | 475 | 10.5 |
| 13 | 884 | --do-- | 235 | 188 | 90 | 150 | 245 | 425 | 335 | 470 | 13.0 |
| 16 | 1088 | --do-- | 235 | 205 | 105 | 150 | 245 | 520 | 335 | 480 | 15.0 |
| 20 | 1360 | --do-- | 235 | 255 | 105 | 150 | 245 | 520 | 335 | 480 | 15.0 |

***Notes:***

*i) All lift well dimensions are minimum clear finished plumb requirements.*
*ii) Where more than one lift is located in the lift well, extra width of 10 cm. Separator beam should be provided.*
*iii) 1 m/s = 200 ft./min.*
*iv) The height of landing entrance should be 210 cm. (about 7 ft.) for all lifts.*

# ANNEXURE -IX

1 **Space for Electrical Installations** (Please refer clause 9.4.3 of this document)

The spaces required for different electrical installations are given from 1.1 to 1.3

1.1 **Electric Sub-station –** The norms given in 1.1.1 and 1.1.2 shall be adopted for provision of space for sub-station.

1.1.1 Area Requirements for Sub-Station for buildings

| S.No | Total covered area(in sq.m) | Transformer capacity(in KVA) | Substation Size required(in sq.m) |
|---|---|---|---|
| 1 | 2500 | 1 X 400 | 70 |
| 2 | 4500 | 1 X 630 | 70 |
| 3 | 8000 | 2 X 630 | 100 |
| 4 | 10,000 | 2 X 630 | 130 |
| 5 | 15,000 | 4 X 630 | 160 |
| 6 | 20,000 | 5 X 630 | 175 |
| 7 | 25,000 | 6 X 630 | 200 |
| 8 | 30,000 | 7 X 630 | 220 |

***Notes:***

*1. For additional 1000 sq.mt. Covered area, a load of 90 KVA will come up with 150 KVA TR. Capacity at 60 % loading.*

*2. For additional of one transformer as per covered area, a space of additional 16 sq.m is to be provided.*

*3. In case of any deviation in space size due to unavoidable circumstance, the same shall be considered with the approval of Electricity Board.*

*4. The floor of the sub-station shall have cable trenches of 0.6 m depth, the layout for which will be given at the time of actual construction. For this purpose, a dummy floor of 0.6 m depth shall be provided to facilitate cutting/digging of floor for installation of equipment's and making subsequent changes in trenches. This floor shall be capable to withstand minimum load of 10 tones of each transformer mounted on flour wheels. The break-up spaces required for different installations in a sub-station are given as below:*

a) Supply company's Switchgear room and or space of meters.

b) ***Transformer Rooms****:* The number and size of transformer rooms shall be ascertained from the total power requirements of the company. To determine the size of transformer and clearance around a transformer, reference shall be made to good practice (I.S.1887-1967 code of practice for installation and maintenance of Transformer). A 500 KVA transformer shall be provided with a minimum space of 4 m x 4 m. If transformer is to be installed outdoor space shall be provided on similar considerations and adequate provision for safety enclosure is to be made. Transformer can be installed inside or outside provided movement of fire tender is unobstructed. For transformer having large oil content (more than 2000 lt.) soak pits are to be provided in accordance with rule 64 of Indian Electricity Rules, 1956. Only dry type transformer shall be permitted if installed in 1st basement.

c) ***High Voltage Switch Rooms*** – In case of sub-station having one transformer, the owner is required to provide only one high voltage switch. In the case of single point supply for two transformers, the number of switches required is 3 and for 'n' transformers the number of switches is n+1. The floor area required in case of a single switch will be roughly 4 m x 1m and for every additional switch the length should be increased by 1mt.

d) ***Low Voltage Switch Rooms*** – The floor area requirement in respect of low voltage switchgear room cannot be determined by any formula.

e) ***Room for Stand-by-Generator*** – A room space not less than 6 m x 9 m shall be provided for housing a standby Generator set of 50 KW.

1.1.1 **A: Location of electric sub-station in basement of multistoried buildings:**

The electric sub-station should be provided in the approved/sanctioned covered area of the buildings not below the first basement level and should be on the periphery of the building with clear independent round the clock approach having proper ramp with slope.

1.1.2. **Other Requirements for Sub-station**

a) The sub-station will preferably be located on the ground level failing which it can be in the basement floor in no case at higher level.

b) Substation can be split at various levels as per space availability.

c) The minimum width of the sub-station space shall not be less than 6 m.

d) The areas given above in respect of the different categories of rooms hold good if they are provided with windows and independent access doors.

e) All the rooms should be provided with partition up to the Ceilings and shall have proper ventilation. Special care should be taken to ventilate the transformer rooms and where necessary, louvers at lower levels and exhaust fans at higher level shall be provided at suitable locations.

f) In order to prevent storm water entering the transformer and switch rooms through the soak pits, the floor level of the sub-station shall be at least 15 cm above the highest flood water level that may be anticipated in the locality.

g) DG & panels to roof : Allowed on roof and setback provided movement of fire tender is unobstructed

1.2 **Cable Trenches Shafts Etc.**

1.2.1 Suitable number of vertical shafts, rising mains, distribution boxes, etc. shall also be provided as per the requirements at suitable location. Cable trenches with suitable handy covers for entry of the cables up to the substation onwards up to the street adjoining other building shall also be provided as per the requirements. These vertical shafts, rising mains, distribution boxes, cable trenches, etc. shall be so constructed as to be accessible only to authorized personnel. The rising mains and other installations in the vertical shafts, tap off boxes distribution boxes etc. required at each floor shall be provided, installed and maintained by the owner at their own cost.

Adequate enclosed space shall also be provided at each floor for installation of equipment's for distribution on respective floors such as distribution boxes, cut-out, and meter boxes and main switches.

1.2.2 ***Location of Switch Room****: In* large installations other than where a sub-station is provided, a separate switch room shall be provided. This shall be located as closely possible to the electrical load center and suitable ducts shall be laid with minimum number of bends form the point of entry of the supply to the position of the main switchgear. The switch room shall also be placed in such a position that rising ducts may readily be provided there from to the upper floors of the building in one straight vertical run. In larger building, more than one rising duct and horizontal ducts may also be required for running cables from the switch room to the foot of each rising main. Such cable ducts shall be reserved for the electrical services only, which may, however, include medium and low voltage installations, such as call bell systems. Telephone installation should be suitably segregated.

1.2.3 ***Location and Requirement of Distribution Panels****:* The electrical gear distribution panels and other apparatus, which are required on such floor, shall conveniently be mounted adjacent to the rising mains, and adequate space should be provided at each floor for this purpose.

1.2.4 ***Location and Requirement of PBX/PABX Room****:* Information regarding provision and location of PBX/PABX room, telephone outlets and riser shall be ascertained form the relevant Authority / concerned local body. Adequate space should be provided for installation of Sub-Distribution Board.

1.3. **General**

1.3.1 The maintenance of the built up space for electric sub-station, distribution equipment,

Vertical shafts and enclosure at each floor shall be done by the owner. The standby arrangement for electricity supply up to and including the sub-station equipment and distribution pillars at the sub-station shall be provided compulsorily.

# ANNEXURE – X

## Provisions for Green Building (Please refer Chapter 10 of this document)

**1. Water Conservation and Management-** Bye laws: 10.2 (1)

Considering an ever increasing demand for water, efforts are needed to substantially reduce water consumption in buildings. Integrated and sustainable water management focusing on least anthropogenic water discharge from human activities should be pursued. The use of water conserving fixtures, landscaping, rain water harvesting, aquifer recharging and waste-water recycling need to be given due consideration.

**a. Rain Water Harvesting from roof and non-roof areas (by Recharge)**

Design rainwater harvesting system to capture at least 'peak-month rainfall' runoff volume from roof and non-roof areas.

**b. Low Water Consumption Plumbing Fixtures**

Use water efficient plumbing fixtures (as applicable) whose flow rates meet the baseline criteria in aggregate. The total annual water consumption of the building should not exceed the total base case water consumption computed. The baseline criteria are as below:

Table 8: Baseline Flow Rates / Consumption for Plumbing Fixtures

| S. No. | Fixture Type | Maximum Flow Rate / Consumption | Duration Estimated Daily Uses per FTE** |
|---|---|---|---|
| 1 | Water Closet (Full Flush) | 6 LPF | 1 for male<br>1 for female |
| 2 | Water Closet (Half Flush) | 3 LPF | 2 for female |
| 3 | Urinals | 4 LPF | 2 for male |
| 4 | Faucets / Taps* | 6 LPF | 4 |
| 5 | Health Faucet* | 6 LPF | 1 |
| 6 | Shower Head / Handheld Spray* | 10 LPF | 0.1 |

Source: Uniform Plumbing Code – India

***Notes:***

1. *LPF: Litre per flush*
2. **Reporting pressure for these fixtures shall be at 3 bar.*
3. ***Full Time Equivalent (FTE) represents a regular building occupant who spends 8 hours per day in the building. Part-time or overtime occupants have FTE values based on their hours per day divided by 8.*
4. *Plumbing fixtures certified by IGBC under Green Product Certification Programme can be used by the project to show compliance, as and when certified fixtures are available*

*As per MoEF&CC guidelines, water reduction can be achieved up to 36% using water conserving fittings with sensors, auto valves, pressure reducing device wherever possible which can result in significant reduction in water consumption.*

i. **Water closets (WCs):**

- Conventional toilets use 9 litres of water per flush. Low flush toilets are available with flow rate of 6.0 litres and 3.0 litres of water per flush.
- Dual flush adapters can be used for standard flushing for solid waste and a modified small flush for liquid waste
- Flush valves with 20-25 mm inlets can be used for restricting the water flow

ii. **WC faucets, wash basin taps, and kitchen taps:**

- Faucets and taps can have flow rates upto 25 litre/min. The flow rate can be reduced without compromising on the water pressure by having restrictors, pressure inhibitors and aerators. Auto control valves can further help in reducing wastage.
- Pressure reducing device: Use of aerators can result in flow rates as low as 2 litre/min, which is adequate for hand washing purpose.
- Auto control valves: Installation of magic eye solenoid valve (self-operating valve) can result in water savings. The sensor taps has automatic on and off flow control. It functions with parameters such as distance and timing.

iii. **Urinals:**

- The conventional urinals use water at a rate of 7.5-11 litres per flush.
- Low flush urinals use only 2 litre/flush
- Use of electronic flushing system or magic eye sensor can further reduce the flow of water to 0.4 litres per flush
- Waterless urinals use no water

iv. **Shower heads:**

- Conventional showerheads can deliver water at flow rates above 25litres/min.
- A perfectly pleasant shower can however, be obtained with flow rates well below 10 litres / min.
- Shower heads fitted with aerators and pressure regulators can reduce flow rates as low as 4.5litrs/min and their use will show a significant saving.

**c. Waste Water Recycle and Reuse**

i. **Waste Water Treatment:** Design an on-site treatment system to handle 100% of waste water generated in the building, to the quality standards suitable for reuse, as prescribed by Central (or) State Pollution Control Board, as applicable.

ii. **Waste Water Reuse:** Use treated waste water for at least 25% of the total water required for landscaping, flushing, and cooling tower make-up water (if the project uses water-cooled chillers).The treated waste water could be used for landscaping, flushing and air-conditioning.

***Notes:***

1. *Waste water here refers to both grey and black water*
2. *Waste water can be treated in-situ and reused in-situ*
3. *In case the local authorities insist the project to divert waste water to a centralized/ common waste water treatment plant, then the project can show compliance, by reusing treated wastewater from the centralized/ common/ any other waste water treatment plant*
4. *Treated waste water from other sites/ local authorities through permanent piped connections or other means can also be considered to show compliance*
5. *Captured rain water can also be considered to show compliance*

6. *The water requirement and average number of watering days for landscaping shall be considered as 6 liters per sq.m. per day (i.e. 6 liters/ sq.m./ day) for a minimum of 300 days (or) Justify if the water requirement and the average number of watering days for landscaping is less than the above requirement.*

**d. Reduction of hardscape**

At least 50% of the total paved area on site should either be soft-paved and/or shaded under trees/ pergolas/ solar photovoltaics, etc.

**Note:**

1. Limit use of turf on the site to conserve water and/ or ensure that landscaped area is planted with drought tolerant / native / adaptive species.
2. Avoid disturbance to the site by retaining natural topography (and/ or) design vegetated spaces on the ground, for at least 15% of the site area.
3. Restore disturbed site area by designing vegetated spaces over built structures and on the ground, for at least 30% of the site area (including development footprint).
4. Preserve or transplant at least 75% of existing fully grown trees within the project site / campus.
5. Plant tree saplings that can mature into fully grown up trees within the next 5 years on the project site, as per the below criteria (including existing and transplanted trees in the project site).
6. The landscape here refers to soft landscaping which includes only pervious vegetation.
7. Areas planted with turf should not exceed a slope of 25 percent (i.e., a 4:1 slope).
8. Landscape areas over built structures such as basements, podium, roofs, etc., can be considered for the calculation.
9. Retaining 'Natural Topography' in its broad sense means preserving the natural features of the terrain such as exposed natural rocks, water body, etc.,
10. Grass medians, grass pavers, jogging track, open-air theatre, parking areas, driveways, walkways, playground, swimming pool, etc., are considered as site disturbances.
11. Native / adaptive vegetation shall be retained as much as possible.
12. Potted plants shall not be considered as vegetation.

**2. Solar Energy Utilization** Bye laws: 10.2 (2)

All efforts need to be made towards optimum and efficient use of energy sources for life sustenance. The increasing thrust on using non-fossil fuel energy for all needs have to be given priority consideration. The tapping of renewable sources of energy for lighting, heating, cooling and ventilation needs, deserve special attention.

***Note:*** *For captive solar power generation, a minimum of 15 % of sanctioned load is the requirement.*

**a. Installation of Solar Photovoltaic Panels**

Solar photovoltaic (PV) systems are direct energy conversion systems that convert solar radiation into electric energy. Roof of buildings as well as other exposed areas such as of parking shade, can be installed with solar PV system.

**b. Installation of Solar Assisted Water Heating Systems**

i. Solar water heating systems should be made in the building for hospitals, hotels, hostels, guest houses, police men/ army barracks, canteens, laboratories and research institutions, schools and colleges and other institutes.

ii. The solar water heating system should be mandatory in the hospitals and hotels, where the hot water requirements are of continuous nature. These buildings must be provided with auxiliary back-up system.

iii. The use of solar water heating system is recommended in the following type of buildings in Government/ Semi-Government and Institutional buildings where the hot water requirements may not be continuous/ permanent.

- Guest Houses

- Police men/Army barracks
- Canteens
- Laboratory & Research Institutions where hot water is needed.
- Hostels, Schools, Colleges and Other Institutes.

iv. The Installation of the electrical back up in all such water heating system shall be optional depending on the nature of requirements of the hot water.

v. It is suggested that solar heating systems of the capacity of about 100 liters per day based on thermos phonic with necessary electrical back-up be installed at residential buildings like hostels.

vi. In order to facilitate the installation of the solar water heating systems, the new buildings shall have the following provisions:

vii. All such buildings where solar water heating systems are to be installed will have open sunny roof area available for installation of solar water heating system.

- The roof loading adopted in the design of such building should be at least 50 kg per sq. m. for the installation of solar water heating system.
- A solar water heating system can also be integrated with the building design. These either can be put on the parapet or could be integrated with the south facing vertical wall of the building. The best inclination of the collector for regular use throughout the year is equal to the local latitude of the place. The Collectors should be facing south. However, for only winter use the optimum inclination of the Collector would be (Latitude + 15 degrees of the south.). Even if the Collectors are built in south facing vertical wall of building the output from such Collectors during winter month is expected to be within 32% output from the optimum inclined Collector.
- All the new buildings to be constructed shall have an installed hot water line from the rooftop and insulated distribution pipelines to each of the points where hot water is required in the building.
- The capacity of the solar water heating system to be installed on the building shall be described on the basis of the average occupancy of the building. The norms for hospitals, hotels and other functional buildings are given below:

Table 9: Recommended capacity in various types of Buildings

| Sr. No. | Type of Buildings | Capacity recommended - liters per capita per day |
|---|---|---|
| 1 | Hospitals | 100 |
| 2 | Hotels | 150 |
| 3 | Hostels & other such Building | 25 |
| 4 | Canteen | As required |
| 5 | Laboratory & Research Institutions | As required |

- An Open area of 3 sq.m would be required for installation of a collector which supplies about 100 liters of water per day. At least 60% of the roof area may be utilized for installation of the system.
- The specification for the solar water heating system laid down by the Ministry of Non- Conventional Energy Sources can be followed. Flat plate collector confirming to Bureau of Indian Standards - latest standard should be used in all such solar water heating systems.

**3. Energy Efficiency** Bye laws: 10.2 (3)

a. **Low Energy Consumption Lighting Fixtures**

Lamps, luminaries, ballasts and the controlling systems should be monitored for achieving energy efficiency through artificial lighting.

i. **Interior Lighting**

- For Residential Buildings
  - ➢ Lamps – Lamps used for general lighting scheme shall conform to the following
  - Point Light Source – All the point light sources installed in the building for general lighting shall be CFL or LEDs or equivalent.
  - Linear Light Source – All the linear light sources installed in the building for general lighting shall be T-5 or at least 4 Star BEE rated TFLs or equivalent
  - ➢ The installed interior lighting power shall not exceed the LPD (lighting power density) value as recommended by ECBC 2007 (Chapter 7, section 7.3)
- For buildings other than residential
  - ➢ Lamps – Lamps used for general lighting shall conform to the following
  - Point Light Source – All the point light sources installed in the building for general lighting shall be CFL or LEDs or equivalent.
  - Linear Light Source – All the linear light sources installed in the building for general lighting shall be T-5 or at least 4 Star BEE rated TFLs or equivalent
  - ➢ The installed interior lighting power shall not exceed the LPD (lighting power density) value as recommended by ECBC 2007 (Chapter 7, section 7.3)
  - ➢ Lighting controls shall be installed as recommended by ECBC 2007 (Chapter 7, section 7.2.1) in buildings with connected load of 100 kW or more.

* Exemption to (a) – Spaces in the building where high bay lighting is required

ii. **Exterior Lighting**

For Commercial, Multi-storey Residential Complexes, Group Housing Societies, Apartment complexes, etc.

- Lamps – External lighting sources shall have minimum luminous efficacies as per the table given below

Table 10: Minimum allowable luminous efficacy of various light sources

| S No. | Light Source | Minimum allowable luminous efficacy (lm/W) |
|---|---|---|
| 1 | CFLs (compact fluorescent lamps) | 50 |
| 2 | LEDs (light emitting diodes) | 50 |
| 3 | Fluorescent Lamps | 75 |
| 4 | Metal Halide Lamps | 75 |
| 5 | High Pressure Sodium Vapour Lamps | 90 |

- The installed exterior lighting power density for the respective applications shall be in accordance with ECBC 2007 (Chapter 7, section 7.4)
- Lighting controls shall be installed as recommended by ECBC 2007 for external lighting (Chapter 7, section 7.2.1.4)

b. **Energy Efficiency in HVAC systems design (Applicable to all use premises) (mandatory for commercial and desirable for residential):**

Energy efficiency in HVAC system design for buildings

- The inside design conditions of a conditioned space shall conform to National Building Code 2005 (Part 8, section 3)
- The outside design conditions shall conform to National Building Code 2005 (Part 8, section 3)
- Efficiency of the equipment installed shall comply with ECBC 2007 requirement (Chapter 5, section 5.2.2)
- The distributed cooling systems (Unitary air conditioners/ Split air conditioners) shall be at least BEE 3 Star rated products.
- To avoid the conductive heat losses through piping and ductwork insulation shall be provided as recommended by ECBC 2007 (section 5.2.4)

**4. Waste Management** Bye laws: 10.2 (4)

Facilitate segregation of waste at source to encourage reuse or recycling of materials, thereby avoiding waste being sent to landfills.

a. **Segregation of Waste**

i. **Building-level Facility -** Provide separate bins to collect dry waste (paper, plastic, metals, glass, etc.,) and wet waste (organic), at all the floors and common areas of the building, as applicable. Divert the collected waste to a centralized facility, which is easily accessible for hauling.

ii. **Centralized Facility -** In addition to dry and wet waste bins, provide separate bins for safe disposal of the following hazardous waste, at the centralized facility:

- Batteries
- 'e' waste
- Lamps
- Medical waste, if any

**Note:** The project has to follow the Hazardous Waste Management Guidelines as prescribed by the Ministry of Environment & Forest (MoEF), Government of India.

b. **Organic Waste Management**

Ensure effective organic waste management, so as to avoid domestic waste being sent to landfills and to improve sanitation & health. Install an on-site waste treatment system for handling at least 50% of the organic and landscape waste generated in the building (including tenant-occupied areas). The generated manure or biogas shall be utilized as appropriate.

***Note:***

*For calculation, food waste can be considered as 0.1 kg per person per day (i.e. 0.1 kg/ person/ day) or as prescribed by the local byelaw, whichever is more stringent; landscaped waste can be considered as 0.25 kg per sq.m per day (i.e. 0.25 kg/ sq.m/ day).*

# ANNEXURE-XI

## Guidelines for Integration of Art in Building Projects (Please refer Chapter 13 of this document)

Art has always been an integral part of man's living spaces. From ancient times, the most attractive architecture has invariably provided for adequate expression of artistic forms. The elites built their buildings with liberal use of the design ideas of local craftsmanship; the common man displayed his artistic sensibilities often by using his own craftsmanship. Tribal and rural societies were and still are very conscious about the integral role of art in their design forms. However, scientific and technological progress, industrialization and specialization have tended to separate art from architecture. The construction methods of the modern industrial age and the development of mass housing in stereotyped dull forms have tended to segregate art from the built form and have thereby left both art and architecture much the poorer for it.

The Delhi Urban Art Commission has from time to time emphasized the need for incorporating works of art in building projects and in many cases has received encouraging response. There is a growing feeling among city administrators, artists, art critics and enlightened citizens that greater concerted efforts need to be made to incorporate art in the design of development projects in the nation's capital New Delhi in particular and the country in general.

With a view to creating wider awareness of this issue among concerned persons, and to promote incorporation of art in the built form the Delhi Urban Art Commission has decided to issue the specific guidelines given below.

### 1. Building as an Art Form

While trying to re-establish the relationship of art and built habitat, it has to be recognized that the prime form of man's art is the building itself, be it a monument or a modest family home. The proportion of buildings and their relationship to one another, the scale of public and private open space, the patterns created by openings and apertures, the materials used and their textures and finishes, the landscape and the environment should all be perceived as expression of art.

The structure of the building itself can often make a strong statement of aesthetic expression without the need for ant establishment. A bridge or an overpass, carefully designed, can be as beautiful as the sculpture of a great artist. There can be no stronger expression of art in a building that the purity of its structural form and the honesty of its expression.

Inexpensive material, sensitivity used and allowed to reveal their original texture, can create highly aesthetics patterns and forms. By using local material and adopting simple construction practices, architects have been able to create inexpensive yet elegant buildings. The tendency, occasionally seen today, to design and construct buildings under the influence of contemporary architecture and then clad them with rustic materials to give them a traditional a traditional look divorces appearance from reality and undermines the basis of architecture as an honest art form. While mixing of materials and architectural designs might be appropriate in certain situations, the promoters and architects of buildings should recognize the limitations inherent in such approaches and, wherever feasible, try to re-establish the purity of form, structure and materials.

### 2. Building and Craft

Until the earlier part of this century, the expression of art in buildings was largely through crafts. Craftsmen, such as stone workers, wood carvers, metal workers and potters enhanced the aesthetic value of buildings through their creative work. The building artisan himself was, to a large extent, a craftsman who wielded his trowel in a way that gave life to the brick and stone work. Hence art appeared in buildings not as an appendage but as an integral part of the building activity itself.

It is often difficult to say where craft ends and art begins. Thus, any effort to weave art into the built form should begin with the revival of crafts as an integral part of the building activity. Such

integration can manifest itself in brick and stone work, trellises, patterns of paving, street furniture and so on. The aesthetic effect of this can be seen not only on monumental buildings but also on ordinary dwelling; the economic and social impacts include a major boost to the revival of traditional crafts and ideas and providing employment to local craftsmen.

**3. Art as integral to Building**

While promoting art in the built form, a mistake often made is to treat it as an appendage, to be conceived and added on after the building is completed. The policy of earmarking one to two per cent of the building costs for works of art in one sense relegates art to being a separate activity. As a matter of fact, affixing murals on blank walls and placing sculptures in vacant spaces in buildings as an afterthought has not, in many buildings done sufficient justice to either the works of art or to the building itself. The process of buildings is itself a creative activity and the expression of the human spirit in material form. Specific provision for works of art as a percentage of the cost of the building work is made only to ensure that the conception and incorporation of art becomes an integral part of the design and building process.

**4. Scope of Art in Building Projects**

There are various art forms which can have relevance to building projects. These can broadly be classified as follows:

1. Outdoor sculptures
2. Water fountain sculptures
3. Various landscape and street furniture elements such as railings, gates, compound walls, lighting, tree guards, screens, balustrades, hard and soft surfaces, steps, mosaic or other paved floors, plazas, courts, etc.
4. Murals and frescos
5. Mobiles and bas-relief
6. Folk and Tribal Art
7. Artisan art made of materials such as brick, concrete, cement blocks, hardware, etc.
8. Indoor sculptures
9. Paintings
10. Tapestry, wall hangings and floor coverings
11. Functional elements, such as screens, notice boards, counters, drinking water fountains, etc.
12. Other art forms relevant to the habitat.

One or more of the art forms mentioned above may be on interest depending upon the nature of a building project. In individual homes, artisan, folks or tribal arts and crafts may be appropriate. In a commercial complex or a residential neighborhood, practically all the types of art forms may have relevance. The cost of the functional elements, however, should be built into the cost of the building project and not into the funds earmarked for works of art.

**5. Role of Local Authorities**

The Delhi urban Art Commission urges the Delhi Development Authority (DDA), civic authorities, central and state government departments, promoters of public and private institutions, private developers, individual builders and home owners that in all commercial, industrial, institutional, office and housing projects executed by public authorities or private developers, expenditure up to two per cent but not less than one per cent of the cost of the building works should be provided for works of art. Design proposals submitted to the Delhi Urban Art Commission must outline how the sum of money allocated to art is to be utilized. Local authorities, while giving building approvals, should see that the scheme for incorporation of art, as approved by the Delhi Urban Art Commission, is effectively implemented.

# ANNEXURE-XII

## Simplified Procedure for Government Building Plan Sanction

**(Please refer Clause 3.1.3 of this document)**

**A. SCOPE**

1. In the existing laid down procedure, further simplification has been made for sanction of Building Plan to the Government buildings which forms part of approved layout plan of the colony.

2. "Government Building" means building being constructed on a land having ownership of Central Government, GNCTD or Local Bodies; and being constructed by the Government through its consolidated fund/ Urban local Bodies (ULB) Fund; and which are meant for public use. It does not include buildings/plots of subordinate organizations/ PSUs but include such buildings where the subordinate organization/ PSU is / are construction agency on behalf of Government.

3. Building Plan Application shall be prepared by the Architect of the concerned Department as per the provisions of MPD / these Building Bye Laws. In case, there is no Architect available with the concerned Department, the services of Architect of any other Government Department or subordinate agency can be availed. In case of private architect (registered with the Council of Architecture). The proposal shall be entertained, if the same is authenticated / endorsed by the Architect of above stated Government Departments.

The guidelines for approval of sanction of Building Plans for Government buildings shall be under:-

| | |
|---|---|
| (i) | This procedure is applicable for the plots which forms part of the approved layout plan with respect to its size, shape and area of plot and its land use as shown in the approved layout plan. |
| (ii) | Building Plan Application will be prepared by the Architect concerned as per the provision of MPD / these Building Bye laws. |
| (iii) | The Building Plan proposal shall be within the ambit of Master Plan and other zoning regulations, such as permissible ground coverage FAR, Height, right of way of road etc., applicable for the instant proposal. The Architect / Owner/ applicant shall be responsible to ensure that the application is submitted in accordance with these Building Bye Laws/ Master Plan for Delhi. |
| (iv) | The concerned department shall obtain the NOC regarding applicability of Development Control Norms from the Town Planning Department, MCD. |
| (v) | The Building Plan proposal submitted by the Architect /owner/ applicant of the concerned government Department shall also fulfill all the statutory requirements applicable for specific plots such as clearance from Delhi Urban Art Commission, Delhi Fire Service, Environment Clearance, ASI, DCP(Licensing), AAI, DMRC, Heritage Conservation Committee(HCC), NOC from lessor in case of leased sites, NOC from the Chief Controller of Explosives, Nagrpur, Services Deptt. etc. (wherever required). |
| (vi) | "The statuary clearances as required and mentioned at S.No (v) above shall be obtained directly by the concerned Department. However, for approval/ NOC from |

| | |
|---|---|
| | DUAC, the Government Department concerned shall submit a request letter with two sets of building plans along with profoma dully filled it for referring the proposal to DUAC- after incorporation of recommendations of Delhi Fire Service in the proposal". The application shall accordingly be forwarded to DUAC by the concerned local body to enable the DUAC to abide by their Act, by affixing a stamp as Under:<br>" Proposal Received under simplified procedure for _____ (name/ category of Government Building) forwarded to Delhi Urban Art Commission for Approval". |
| (vii) | After obtaining the requisite clearance/ approval, the applicant shall submit building plan application along with building tax as applicable under building bye laws and other applicable regulations along with requisite documents/ affidavits/ undertaking etc. |
| (viii) | In case, there are number of blocks for a particular Government building/ project, prior approval of layout plan is required. It would be necessary for the Department to obtain approval of Layout plan separately under provision of DMC Act (i.e. Clause No. 312 & 313) from the competent authority. Subsequently, building plan approval for such blocks can be processed under this Simplified Procedure. However, the approval of layout in such cases under Section 313/313 of the DMC Act, shall be required only when new streets within the site are created for connecting with an existing public or private street. |
| (ix) | Reliance/authenticity & validity with regard to ownership documents, statutory requirements, affidavits / undertakings for the proposal shall lie upon concerned owner/ architect / applicant. |
| (x) | The concerned Govt. Deptt. Shall maintain the record of such proposal for sanctioning of Building Plan for future references. |

**B. PROCEDURE TO BE ADOPTED FOR ACCEPTANCE OF BUILDING PLANS FOR GOVERNMENT CASES SHALL BE AS PER FOLLOWED:-**

| | |
|---|---|
| (i) | The proposal with all requisite information / details, such as building plans, documents, affidavits / undertakings, indemnity bond, NOCs and certifications duly signed by the owner/ architect / applicant shall be submitted to the designated authority in MCD. It is incumbent upon the receiving officer in MCD to ensure submission of all documents before receiving the application (i.e. number of documents required along with requisite clearances / NOCs of concerned Departments are submitted). The sanction shall be accorded within one week of payment of requisite fees, levies and charges etc. |
| (ii) | All the plans and documents shall be duly signed & stamped by the owner(s) applicant, Architect, Structural Engineer (as defined in National Building Code). The Architect shall indicate his / her name & address and Registration Number on the plans and the forms as required preferably in the form of stamp. |
| (iii) | Sanction shall be accorded on the basis of documents / affidavits/ undertakings etc. Submitted by the applicant. The Architect/ applicant shall owe the responsibility of correctness/ genuiness of all the documents. |
| (iv) | TEST CHECK<br>After sanction of such cases, a random check of 10% of cases of proceeding month shall be carried out by the staff of the concerned building department ascertain veracity of information supplied by the concerned Architect(s) and Owner(s) at the time of immediate sanction. In case, any discrepancy / misrepresentation surfaced, necessary action including revocation of the sanction will be initiated togetherwith referring the lapses to concerned Department for taking disciplinary action against the defaulting architect and applicant. |

## C. CONDITION OF SANCTION

| | |
|---|---|
| (i) | Building Plans application will be entertained / accepted and sanction will be issued under Section 336 of the DMC Act, 1957 and under the provisions of these Building Bye Laws, Master Plan for Delhi & other zonal regulations. |
| (ii) | A stamp shall be affixed on the plans and the sanction letter that the sanction has been accorded on the basis of documents / affidavit / undertaking submitted by the Government Architect/ registered architect(s) and the owner(s). In case, misrepresentation. Discrepancy in respect of provision of MPD, these BBL other zoning regulation and statutory requirements the sanction shall be deemed revoked besides other actions as per Law.<br>The contents of the stamps are as under:-<br><br>**CONDITION OF IMMEDIATE SANCTION**<br><br>This immediate sanction has been accorded on the basis of documents, affidavits / undertakings submitted by the owner(s) and the Government Architect / registered Architect(s) under the Simplified Procedure. In case any discrepancy / misrepresentation are found at any stage, MCD shall not be responsible for such mistake / discrepancy. |
| (iii) | A separate register shall be maintained for such sanctions of Government cases. |

The above procedure will come into force with immediate effect.

**Additional Commissioner (Engg.)**

1. All Deputy Commissioners of the Zones
2. SE (Planning)
3. All Superintending Engineer (Bldg.) HQ/ Zones.

**Copy for information to**:-

1. Secy. To Commissioner
2. PS To Commissioner
3. All Additional Commissioners
4. Engineer-in-Chief
5. All Chief Engineers
6. Chief Town Planner for necessary action.
7. Chief Architect
8. Council of Architecture.

**Copy for kind information to**:-

1. Hon'ble mayor, MCD
2. Dy. Mayor, MCD
3. Chairman, Standing Committee
4. Dy. Chairman, Standing Committee
5. Leader of the House
6. Leader of the Opposition.

**Additional Commissioner (Engg.)**

**APPLICATION FOR SANCTIONING OF BUILDING PLAN IN RESPECT OF PROPERTY NO. _____ SITUATED AT - _____**

**BELONGING TO _____**

**"INDEX OF SUBMITTED DOCUMENTS, AFFIDAVITS, CERTIFICATES ETC."**

| S.NO | DESCRIPTION | PAGE NO. |
|---|---|---|
| 1. | | |
| 2. | | |
| 3. | | |
| 4. | | |
| 5. | | |
| 6. | | |
| 7. | | |
| 8. | | |
| 9. | | |
| 10. | | |
| 11. | | |
| 12. | | |
| 13. | | |
| 14. | | |
| 15. | | |
| 16. | | |
| 17. | | |
| 18. | | |
| 19. | | |
| 20. | | |
| 21. | | |
| 22. | | |
| 23. | | |
| 24. | | |
| 25. | | |

**Signature of Architect**

**Name & Address**

**Signature of Authorized Authority (With Official Seal)**

**Name & Address**

**APPLICATION FORM FOR SANCTIONING OF BUILDING PLAN**
**(For Government Buildings)**

1. File No. with date _____
2. Name of Zone _____
3. Proposal: _____
4. Details of property for which approval is sought
    a. Plot No.
    _____
    b. Block No. _____
    c. Name of Street _____
    d. Locality
    _____
    e. City _____
5. Name of applicant (only owners)

    (I) Sh./Smt./Kumari/M/s _____

    Official Address
    _____
6. Name of Architect _____

    Counsel of Architecture No.
    _____

    Address:
    _____
7. Name of Engineer
    _____

    Registration No.
    _____

    Address.
    _____

    _____

**Signature of Architect**

**Signature of Authorized Authority**
(With Official Seal)

**Note for sanction of building plan in respect of plot No._____ situated at_____**
**New Delhi belonging to M/S**

I (Name of architect)_____having Council of Architecture

Registration No._____ valid upto _____ have been engaged by the authorized signatory of the above mentioned property. I have also been engaged /directed to prepare Building plans in accordance with these Building Bye Laws (BBL), Master Plan For Delhi and other concerned regulations applicable as on date in this regard. It will also supervise the proposed construction to ensure that it has been carried out in accordance with the provision of these BBL, MPD and regulation applicable.

**The salient features of the proposed are as under:-**

1. The details of property (for which he sanction ids being sought) Owners, Architect, Engineer are available in the Profoma at page _____.
2. **Ownership**

   The owner has given the copy of

   (i) Sale Deed

   (ii) Lease Deed

   (iii) Conveyance Deed

   (Iv) NOC from Lessor

   (v) Any other document- to be specified

Supported with an affidavit from the owner(s) to the fact that on the strength of submitted document he/she/they is/ are the owner(s) of the property this is placed at page _____. If his/her/their claim is found false at any stage FIR shall be lodged by me.

3. **Leasehold Plot**:

   In this case I have examined the lease and extension of time from lessor is required /not required.

If required the extension of time from lessor has been obtained vide their letter No. _____ dated _____ which is valid upto _____ and is placed at page _____.

4. Form-I application to erect, re-erect and to make alteration in any place in a building as per byelaw No. 6.1 is placed at page _____.
5. Form-II for specification of proposed building byelaw No. 6.2.6 is placed at page_____.

6. Form of supervision-I from Architect as per bye-law No. 6.2.7 is placed at page _____.

7. Copy of certificate of Architect is placed at page _____.

8. Form for supervision No-II from licensed Engineer/Plumber as per bye-law No. 6.2.8 is placed at page _____.

9. Certificate of structure stability is placed at page _____.

10. Certificate of malba removal/no nuisance is placed at page _____.

11. Certificate of rain water harvesting is placed at page _____.

**Signature of Architect** **Signature of Authorized Authority**

12. Data to be furnished as required by NBO in triplicate are placed at page_____
to _____

13. Estimated cost of construction for calculation of labour cess charges is placed at page _____.

14. Latest House Tax paid receipt Issued vide No. _____ dated _____ is placed at page _____.

15. Certificate to the fact that Solar Water Harvesting System shall be provided before obtaining occupancy certificate, in case the plot area is more than 500 sqm. is place at page_____.

**"AFFIDAVITS AND UNDERTAKINGS"**

16. Indemnity Bond in case of proposal for construction of a basement placed at page _____.

17. An Affidavit for declaration non-collaboration / collaboration agreement is placed at page _____.

18. An Undertaking for not creating extra dwelling unit is placed at page _____.

19. An Undertaking for IIIrd Floor in view of the orders of Hon'ble Supreme Court of India in case of M.C Mehta Vs. UOI & Others is placed at page _____.

20. An Affidavit to the fact that there is no Court Case is pending among the Coparceners in case of HUF hold Properties.

**"NOCs"**

21. NOC from Delhi Fire Service department is required/ not required and if required and if required the same has been obtained vide letter No. _____ dated_____ issued by _____and is placed at page_____.

22. NOC from Delhi Urban Art Commission is required / not required and if required the same has been obtained vide letter No. _____ dated _____ issued by _____ and is placed at page_____.

23. NOC from Services Department (DJB, Electricity Deptt., SW Drain etc.) is required /not required and if required the same has been obtained vide letter No. _____ dated _____issued by _____ and is placed at page _____.

24. NOC from D.C.P (Licensing) is required / not required and if required the same has been obtained vide letter No. _____ dated _____ issued by _____ and is placed at page_____.

25. NOC from the Chief Controller of Nagpur, Explosive Department, Nagpur (In case of hazardous building) is required/not required and if require the same has been obtained vide letter No. _____dated _____ Issued By _____ ad is placed at page_____.

26. NOC from ASI is required/not required and if required the same has been obtained vide letter No. _____ dated _____ issued by _____ __is placed at page_____.

27. NOC from DMRC is required/not required and if required the same has been obtained vide letter no. _____ _____dated _____ issued by _____ and is placed at page_____.

28. NOC from Airports Authority of India is required/not required the same has been obtained vide letter No. _____ dated _____ issued by _____ and is place at page _____.

29. NOC from the Environment Department is required/not required and if required the same has been obtained vide letter No. _____dated _____ issued by _____ and is place at page_____.

30. Clearance from Heritage Conservation Committee is required/not required and if required the same has been obtained vide letter No. ____ _____dated ____ _____Issued by _____ and is placed at page _____.

31. NOC from the C.I.F is required / not required and if required, the same has been obtained vide letter No. _____ dated _____ issued by _____ and is place at page_____.

**"DETAILS OF EXISTING STRUCTURE"**

32. Copy of previous Sanction Plan sanctioned vide file No. _____ dated _____ is placed at page _____.

33. Copy of C, & D from issued vide file No. _____ dated _____ and is placed at page No._____.

34. Copy of Occupancy Certificate issued vide File No. _____ dated _____ and is placed at page No_____.

**"ADDITION / ALTERATION IN EXISTING BUILDING"**

35. In case of the existing building, it is certified that the existing structure is inconformity with the Provisions of these Building Bye Laws, Master Plan for Delhi and Zoning Regulations and constructed within the validity of sanctioned period and occupancy certificate has been obtained. There is nothing to be compounded.

36. In case, if the existing structure require compounding / regularization, the requisite NOC required for the same shall also be obtained including NOC for the proposed construction. Compounding fee as per the provisions Building Bye Laws, Master Plan & other Zoning Regulations as applicable, has been calculated and calculation sheet is placed at page _____/c.

37. **At site no structure is existing without sanction.**

**Signature of Architect** **Signature of Authorized Authority**

**"SPECIFICATION OF PLANS"**

38. The dimension and area of plot exiting at site is as per ownership document(s) **Yes/No**

39. **Details of coverage**

**Plot area:** _____sq.m

Permissible FAR _____ as per MPD

| Sl.No | Floor | Coverage details in Sq.m. | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **Permissible % Age** | **Permissible Covered area** | **Existing covered area** | **Proposed covered area** | **Total covered area** |
| 1. | Basement | | | | | |
| 2. | Stilt | | | | | |
| 3. | Ground | | | | | |
| 4. | First | | | | | |
| 5. | …… | | | | | |
| 6. | …… | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Certified that the above provisions are as per terms & conditions and provisions of MPD.

40. Permissible ground coverage = %

41. Proposed ground coverage
(Area at GF/Plot area ×100) = %

42. Permissible FAR = _____

43. Proposed FAR
(GF+FF+SF+TF+…..+Mezz)×100 = _____
Area of Plot

44. **Height of Building** Maximum Permissible = _____M.
Proposed Height of Building

| Sl. No. | Floor | Permissible Height | | Proposed Height |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Basement | (a) Above ground level | 1.5 m | |
| 2. | | (b) Below Ground Level | Minimum 0.9 m subject to (a) + (b) = minimum 2.4 m | |
| 3. | Plinth | Minimum 0.45 m | | |
| 4. | Stilt | Maximum 2.4 m to the soffit of the beam and max. 2.70m to the soffit of the slab | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5. | Ground Floor | Minimum 2.75 m.<br>Maximum 4.00 m | |
| 6. | & so on | Minimum 2.75 m.<br>Maximum 4.00 m. | |

Total Height = _____m. which is less than the permissible.

**Signature of Architect** **Signature of Authorized Authority**

**45. Set Back:**

| **Side** | **Minimum Set back in meter as per MPD** | **Proposed/existing set back** | **Remarks** |
|---|---|---|---|
| Front | | | |
| Side 1 | | | |
| Side 2 | | | |
| Rear | | | |

Certified that the above provisions are as per terms & conditions and provisions of MPD.

46. The other provisions of the Bldg. in these Bye-laws, Master Plan for Delhi, Zoning regulation and other prevailing laws have been adhered to by me in preparation of drawing which are placed at page_____ to _____.

47. **ECS**:
For the total coverage _____ no. of ECS is required which has been
Adjusted as under:

a. In open _____ no. of ECS.
b. In stilt _____no. of ECS.
c. In Basement _____ no. of ECS.
d. In Garage Block_____ no. of ECS.
e. The total no of ECS adjusted is equivalent to or more than required.

48. **Land Use**:
The permissible use of the land is _____ and the proposed use of the building is _____ which is in conformity of the MPD, Zoning Regulation and other prevailing laws.

49. **At site no structure is exists without sanction**.

50. It is certified that plot forms part of approved layout plan of the colony.

51. In view of the above facts I _____(Architect) fully satisfied and submitting my proposal for sanction of Building Plans of above mentioned property before the _____ SE (Bldg.)HQ/EE(Bldg.) of _____ Zone subject to following:-

I) Payment of Bldg. Tax
II) Payment of stacking charges, If required.
III) Payment of Compounding Fee (If required).
IV) Payment of Cess Charges
V) Any other charges.

**Signature of Architect** **Signature of Authorized Authority**
(With official seal)

**Name & Address** **Name & Address**

## AFFIDAVIT

**Affidavit of Architect on Rs. 10/- Non-judicial stamp paper**
**to be attested by Notary Public / Metropolitan Magistrate**

## AFFIDAVIT-CUM-UNDERTAKING

I, _____, occupation Architect, office at_____ directed / engaged by the authorized authority do hereby solemnly affirm and declare as under:

1. That, I _____ _____Architect by profession and working at the _____ OR Architect (registered) with the Council of Architects vide registration no. _____.
2. That I have been engaged as an Architect for preparing the building plans and to supervise construction till its completion in respect of Plot No, _____ Block No. _____ situated at _____.
3. That I have prepared the building plans in respect of the aforesaid plot.
4. That I have studied the layout plan of the colony and have gone through the instructions, policy decisions and other relevant documents in respect of the plot and the colony.
5. That I have personally inspected the site, which forms part of the approved layout plan with respect to its location, size, shape and area of the plot and is proposed land use is also in conformity with the approved layout plan. The plot has been demarcated at site and the site and the size, shape and areas of plot available at site tallies with the approved layout plan.
6. That the ownership documents are I shape of registered sale-deed/lease deed in favor of the applicant and have been thoroughly examined and the ownership in favor of the applicant is in order.
7. That there is no construction in existence at the plot and no construction shall commenced before sanction of the building plans.
8. That there is no encroachment on the municipal land/road/other property and road widths as shown in the layout plan are available at site.
9. That the proposals are in conformity with the terms and conditions of lease-deed which is still operative and period of construction as per lease-deed and the extension granted by the Lessor is valid upto _____.
10. That the proposals have been prepared strictly in accordance with these building Bye-law, rules, regulations and practice of the Department and no mis interpretation or inference of Provisions of these Building Bye-Laws has been exercised while preparing the plans. The construction shall be carried out strictly in accordance with the sanctioned building plans and in case any deviation is carried out, I shall inform the Municipal Corporation of Delhi immediately**.**
11**.** That in case of appointment of other Architect I the Project at any stage whatsoever, I shall inform the M.C.D within 48 hours.
12. That mandatory setbacks as proposed shall be maintained in accordance with the provision of MPD/ layout plan.
13. That before submission of proposals, necessary information/clarification have been obtained from the Town Planning Office and Superintending Engineer (Planning)

Office at 8th Floor, Civic Center, Minto Road, New Delhi-110002. There is no dispute/affect of any scheme or the roads widths etc. on the plot/site. Building activities for designated use, i.e. _____, are allowed as per MPD.

14. That no development /additional development /deficiency charges are dues against this plot (in case development/additional development/deficiency charges are due, the details be given in a separate para.)

15. That nothing has been concealed and no mis representation has been made while preparing and submitting the building plans.

16. That in case anything contrary to the above id found or established at any stage, the M.C.D shall be at liberty to take any action as deem fit including revocation of sanction of building plans and debarring me for submission of building plans with the M.C.D under the Scheme and also can lodge a complaint with the Council of Architecture for appropriate action.

17. That the instructions/guidance contained in the Office Order No. D/04/SE(B)HQ/12 dated 18.04.2012 have been carefully gone through, which are acceptable to me and the proposals have been prepared accordingly.

**DEPONENT**

**Verification:**

I, the above named deponent, do hereby verify at Delhi/New Delhi on this _____ day of _____ 20 _____ that contents of the above Affidavit are true and correct to my knowledge and behalf and nothing is false therein or has been concealed therefrom.

**DEPONENT**

**AFFIDAVIT**

**Affidavit of applicant/authorized Authority on Rs. 10/- Non-judicial stamp paper to be attested by Notary Public / Metropolitan Magistrate**

**AFFIDAVIT-CUM-UNDERTAKING**

I/We (Authorized Signatory) _____

office address_____do

herby solemnly affirm and declare as under:

1. That, I/we am /are the only /owners/lessee/lessees of Plot No. _____ Block no._____ situated at _____ and there are no other owner/lessees whatsoever in respect thereof.

2. That, I/We have engaged /directed Sh. _____, Registration No. _____ as an Architect for preparing the building plans and to supervise construction till its completion in respect of the aforesaid Plot.

3. That in case I/We dispense with the services of the Architect above named at any stage till actual completion of the construction, I/We shall inform the Municipal Corporation Of Delhi within 48 hours.

4. That the plot under proposal forms part of the approved layout plan with respect to its location, size, shape and area of the plot and proposed land use is also in conformity with the approved layout plan. The plot has been demarcated at site and the size, shape and areas of plot available at site talles with the approved layout plan.

5. That the ownership documents are in shape of sale-deed/lease-deed and there is no dispute/discrepancy/from law point of view and the plot is free from all encumbrances.

6. That there is no construction is existence at the plot and no construction shall be started before sanction of the building plans.

7. That there is no encroachment on the Municipal land/road/other property and road widths as shown in the layout plan are available at site.

8 That the proposals are in conformity with the terms and conditions of lease-deed which is still operative and period of construction as per lease-deed and the extension granted by the Lessor is valid upto _____.

9. That the proposals have been prepared strictly in accordance with these Building Bye-laws, rules, regulations and practice of the Department and no misinterpretation or inference of Provisions of these Building Bye-Laws, has been exercised while preparing the plans. The construction shall be carried out strictly in accordance with the sanctioned building plans and in case any deviation is carried out, I/We shall inform the Municipal Corporation of Delhi within 48 hours.

10. The mandatory setbacks have been proposed and shall be maintained in accordance with the setbacks marked in the layout plan /MPD.

11. That before submission of proposals, necessary information/clarification have been obtained from the Town Planning Office and Superintending Engineer (Planning) Office at 8th Floor, Civic Centre, Minto Road, New Delhi-110002. The plot safe and is not affected in any scheme or the roads widths. Building activities are as per approved layout plan.

12. That no development/additional development /deficiency charges are payable against this plot. (in case development/additional development/deficiency charges are payable, then its details be given in a separate para.)

13. That no non-compoundable deviations shall be carried out during the course of construction or thereafter.

14. That nothing has been concealed and no mis-representation has been made while preparing and submitting the building plans.

15. That in case anything contrary to the above is found or established at any stage, the M.C.D shall be at liberty to take any action as it may deem fit including revocation of building plans and demolition/sealing of the premises.

16. That the instructions/guidance contained in the Office Order No. D/04/SE(B)HQ/12 dated 18.04.2012 have been carefully gone through, which are acceptable to me/us and the proposals have been prepared accordingly.

17. That after completion of the building, the building shall not put to use before occupancy certificate from MCD and will be put to use for which it will be sanctioned.

18. That I/We give solemn undertaking that I/We shall raise the construction exactly in accordance with the sanctioned building plans and these Building Bye-Laws. In case any deviation is made, apart from any other action, the total constructions shall be deemed to be unauthorized and the M.C.D would be at liberty to demolish/seal the whole or any portion of the construction and I/We shall not claim any compensation, damage or loss on account thereof from the M.C.D or from any of its office(s). This is addition to any other action which may be taken by the M.C.D under the provisions of the D.M.C Act, 1957 (as amended from time to time) and these Building Bye-Laws.

**DEPONENT**

**Verification:**

I/We , the above named deponent(s), do herby verify at Delhi/New Delhi on this _____day of _____,20_____ that contents of the above Affidavit are true and correct to my/our knowledge and behalf and nothing is false therein or has been concealed therefrom.

**DEPONENT**

# ANNEXURE-XIII

*(See clause 3.1.2)*

**Categories of Materials of storage for Warehouses as per combustion risk**

**A. Non-combustible materials:**

Articles (which are Non-Combustible, Non-Flammable, Non-Corrosive, Non-toxic, Non-poisonous, Non-Explosive) such as Cement, brick, mortar, hardware items, metals in solid bar/metal goods (excluding those having melting point below $1000^{o}$ C).

**B. Combustible materials in following 4 sub-categories**

| Category | Material Specifications | Stacking Height (in m) | |
|---|---|---|---|
| | | Medium | High |
| **Category I** | Articles such as Carpets, Non synthetic/synthetic yarn and fabrics. Mechanical and electrical goods (dominantly metal parts), Glassware and crockery, fiberboards, groceries, metal goods, Papers other than those listed under categories Moderate and High, Powdered and canned foods, Plastic/glass bottles containing non-flammable liquids, etc. | **4** | **6.5** |
| **Category II** | Articles such as Batteries, Baled cotton/synthetic fibers, Books, Baled cork, Baled waste paper, Cartons containing alcohols ( in cans/bottles), Cartons of canned lacquers which dry by solvent evaporation, Chipboard, Cardboard rolls (horizontally Stored), Cereals/Grains/Foodstuff/ Flour/Sugar in sacks, Cellulose/Cellulose pulp, Electrical goods other than those stated in Category low, Flammable liquids in non-combustible containers, Leather goods, Palletized liquor stocks, Plastics (non-foamed, other than cellulose nitrate), Rolled pulp and paper and asphalted paper (Horizontal storage), Veneer sheets, Wooden patterns, Metal/wooden furniture with plastic seats, etc. | **3** | **5.5** |
| **Category III** | Articles such as Bitumen/Wax coated paper, Candles, Carbon black, Card board rolls (vertically stored), Charcoal, Coal> cellulose nitrate, Foamed plastic and foam rubber products, Flammable liquids in combustible containers, Linoleum products, Matches, Plastics other than those stated in Category Moderate, Rolled pulp and paper and asphalted paper (vertical storage), Rubber goods including tyres and tubes, Sawn timber, Ventilated wood stacks, Waxed and | **2** | **4.5** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | asphalt coated papers and containers in cartons, Wood wool, wooden pallets and flats (idle), Ail materials having wrappings or pre-formed containers of foamed plastics, etc. | | |
| **Category IV** | Offcuts and random pieces of foamed plastic or rubber rolls of sheets of foamed plastic or foamed rubber, Foam mattress, Expanded polystyrene packaging, Foam upholstery, etc | **1.25** | **3.5** |

**Explanations:**

| | | |
|---|---|---|
| # | The deflector of the sprinkler fitted in the ceiling shall be at more than 1.5 m from the goods stored below. However, in case of jute storage, no jute stock shall reach within 2 m of the deflectors of the sprinkler heads. | Goods stored not higher than what is stated above for the appropriate category or not higher than the eaves height of the roofs or within 1 m of a flat ceiling whichever is the lowest shall be regarded as moderate hazard storage. If the above conditions are not met, the risk shall be regarded as high hazard storage |
| # | In case of storage in racks or shelves, if the height of storage is more than what is specified, intermediate sprinklers shall be provided for each shelf/rack in addition to the ceiling sprinklers and overall design density and AMAO shall be maintained as per Table 5 of IS: 15105. | |
| # | The aisle width between the storage stacks shall not be less than 2.5 m and the maximum area of each storage stack shall not be more than 150$m^2$. If these parameters are exceeded, the design density applicable shall be loaded by 2.5 L/min/$m^2$. | |
| # | In case of mixed storage (both moderate and high hazard storage) in buildings, the parameters will be governed by the most hazardous occupancy | |

***Notes:***

*1. Any new use which increases the number of occupants to a figure comparable with other classes of occupancy shall change the classification of the building to that of the new use (for example, Warehouse used for office purposes).*

*2. Warehouse buildings shall not include any article which is highly combustible or explosive materials or products which are liable to bum with extreme rapidity and or which may produce poisonous fumes or explosions for storage, handling and which involve highly corrosive, toxic or noxious alkalis, acids or other liquids or chemicals producing flame, fumes and explosive, poisonous, irritant or corrosive gases; and for the storage, handling of any material producing explosive mixtures of dust which result in the division of matter in to fine particles subject to spontaneous ignition as such buildings fall in Hazardous Building Category*

# ANNEXURE-XIV

## Constitution of High Powered Committee for Single Window Plan Sanction and Completion

[illegible]

Nirman Bhavan, New Delhi
Date:12th March, 2015.

OFFICE MEMORANDUM

Subject: Constitution of High Powered Review and Monitoring Committee to fast track approval of building plans having land area of 5,000 sq. m. or more for commercial/industrial and 10,000 sq. m or more for residential in Delhi.

It has come to the notice of the Government that approval of building plans in Delhi takes long time due to requirement of No Objection Certificates (NOCs)/clearances from various authorities besides the approval of plan by the concerned Urban Local Bodies (ULB). Such delays have resulted in India's rank being rather unattractive [illegible]

2. To boost a business conducive environment in Delhi, it is necessary to overcome such delays. It has been felt that this issue can be addressed by constituting a committee that will review and monitor all building plans having land area of 5,000 sq. m. or more for commercial/industrial and 10,000 sq. m or more for residential, so that such plan can be scrutinised and approved in a time bound manner i.e. within 30 days from the date of application.

3. In view of the above, a High Powered Review and Monitoring Committee is hereby constituted. The composition of the Committee will be as follows:

i) Vice-Chairman, DDA - Chairman
ii) Chairperson, New Delhi Municipal Council
iii) Commissioner, South Delhi Municipal Corporation
iv) Commissioner, North Delhi Municipal Corporation
v) Commissioner, East Delhi Municipal Corporation
vi) Representative of Ministry of Environment and Forest
vii) Representative of Ministry of Defence
viii) Representative of Airport Authority of India
ix) Representative of National Highways Authority of India
x) Representative of Central Pollution Control Board
xi) Representative of National Monuments Authority
xii) Representative of Delhi Fire Service
xiii) Representative of Delhi Pollution Control Committee
xiv) Secretary, Delhi Urban Art Commission
xv) Member Secretary, Heritage Conservation Committee
xvi) Commissioner (Planning), DDA - Member Secretary

4. The Chairman of the Committee is authorized to co-opt any other members as he may deem fit.

5. [illegible]

6. The terms of reference for the Committee will be as follows:

a) The Committee shall meet, at least, once every month.
b) The Committee shall review all the cases of sanction of building plans having land area of 5,000 sq. m. or more for commercial/industrial and 10,000 sq. m or more for residential.
c) The Committee shall sort out inter-departmental issues to ensure that the NOCs/clearances from various departments/authorities are given within 30 days of the date of application.
d) The Committee may call the applicant to its meetings if, in its opinion, doing so will bring clarity and help to resolve outstanding issues pertaining to its application.

7. Member Secretary of the Committee will notify the details about this Committee along with his/her email and contact details on DDA's website (also to be uploaded on ULBs' websites) so that any applicant, if he/she has a grievance, may write to Member Secretary directly for taking up the case in the Committee's meeting for review.

8. This will come into force with immediate effect.

(Sunil Kumar)
Under Secretary to the Government of India
Tel: [illegible]

1. Vice-Chairman, DDA
2. Chairperson, New Delhi Municipal Council
3. Commissioner, South Delhi Municipal Corporation
4. Commissioner, North Delhi Municipal Corporation
5. Commissioner, East Delhi Municipal Corporation
6. [illegible]
7. [illegible]
8. [illegible]
9. National Highways Authority of India
10. Central Pollution Control Board
11. National Monuments Authority
12. Delhi Fire Service
13. Delhi Pollution Control Committee
14. Secretary, Delhi Urban Art Commission
15. Member Secretary, Heritage Conservation Committee
16. Commissioner (Planning), DDA

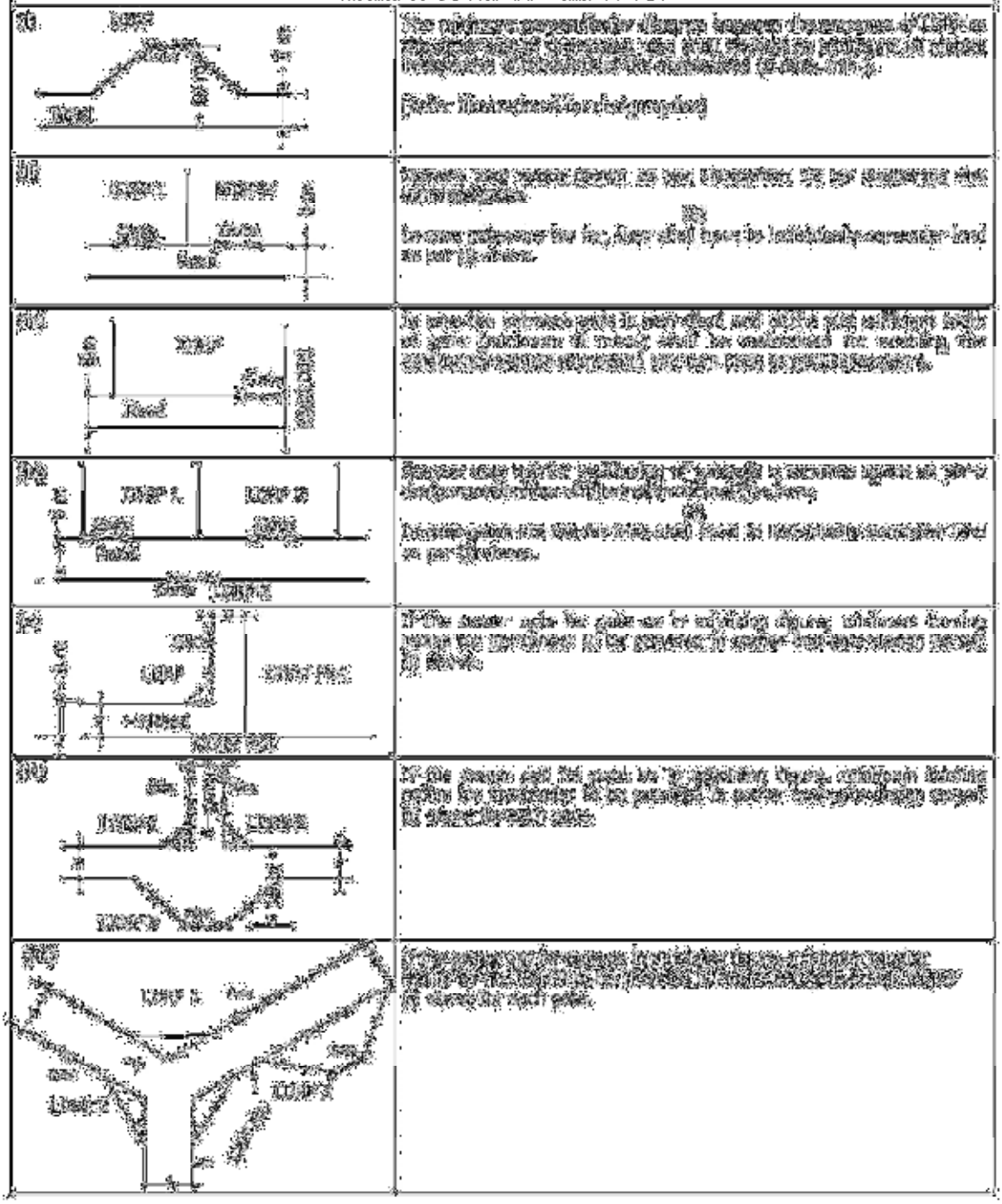
Copy, for information, to:

1. PS to UDM/ PS to MoS(UD)
2. [illegible]
3. [illegible]

# ANNEXURE-XV

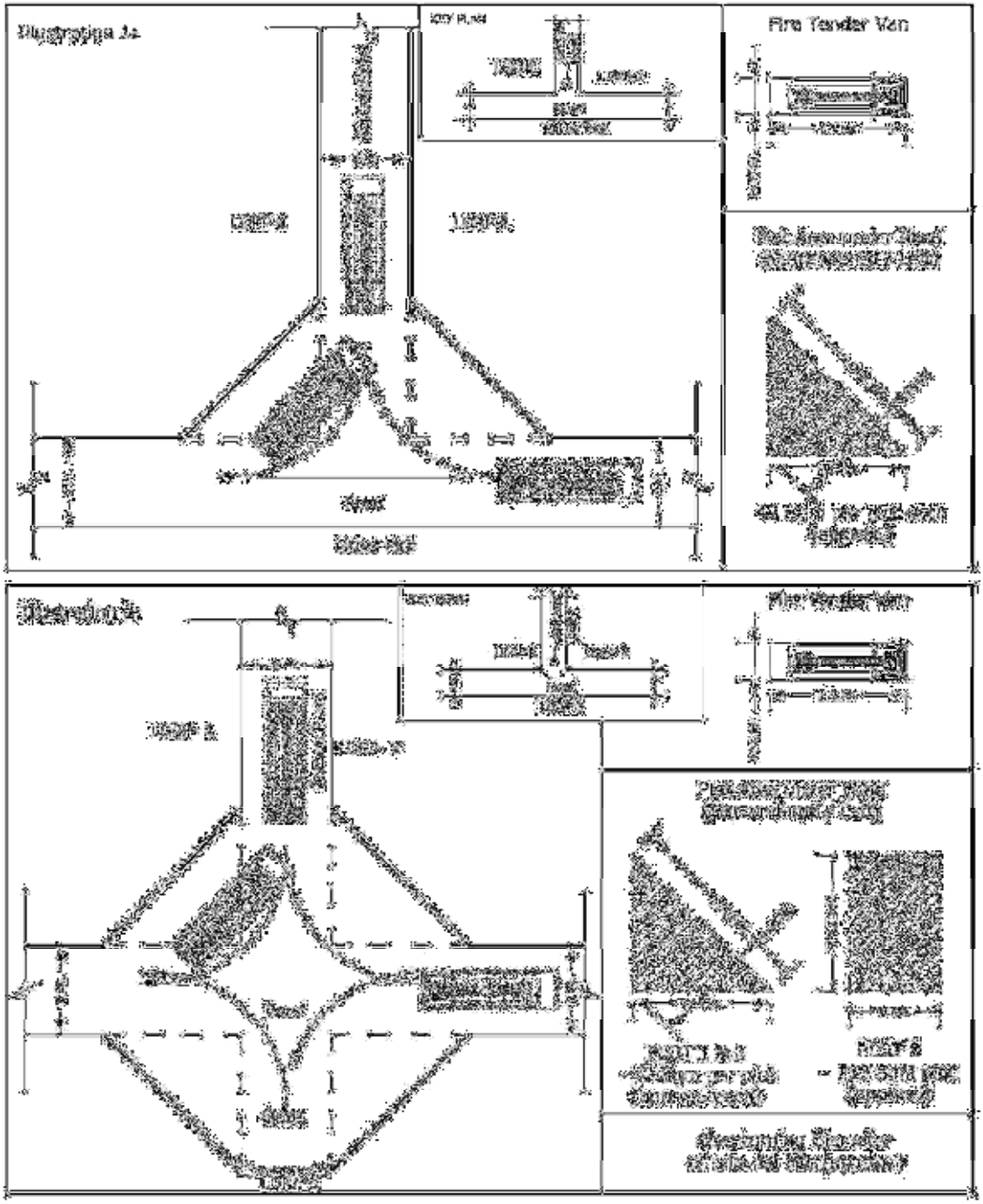
**OTHER ILLUSTRATIONS**

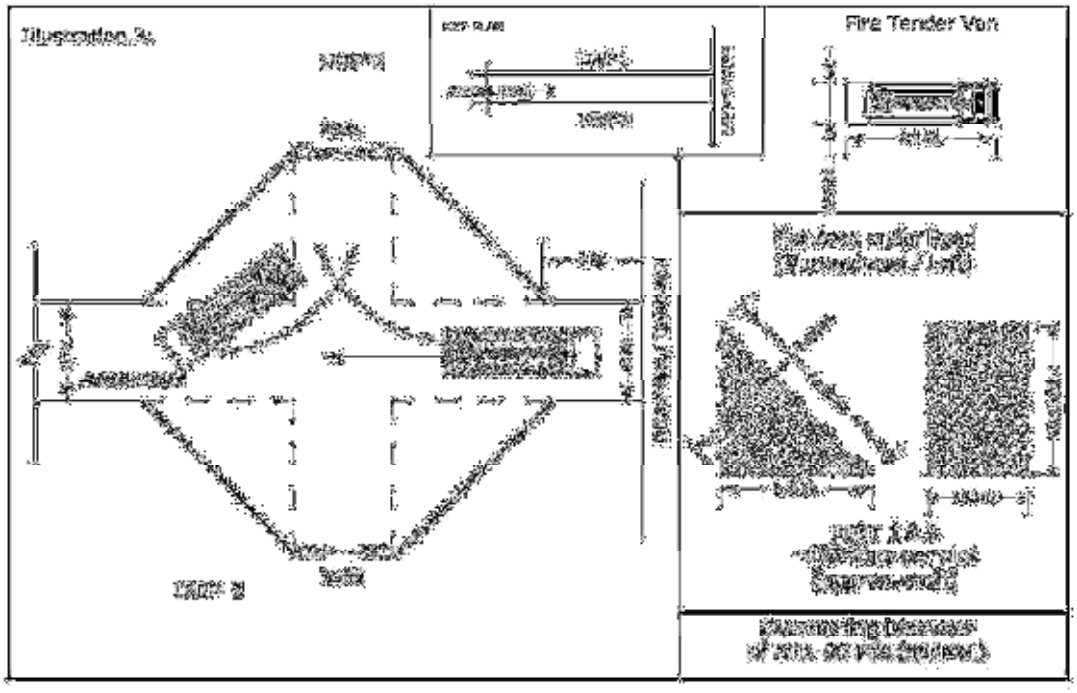
[The following illustrations are not exhaustive and shall be adopted for different width of access roads (9 mts. minimum) and different entrance gates widths.]

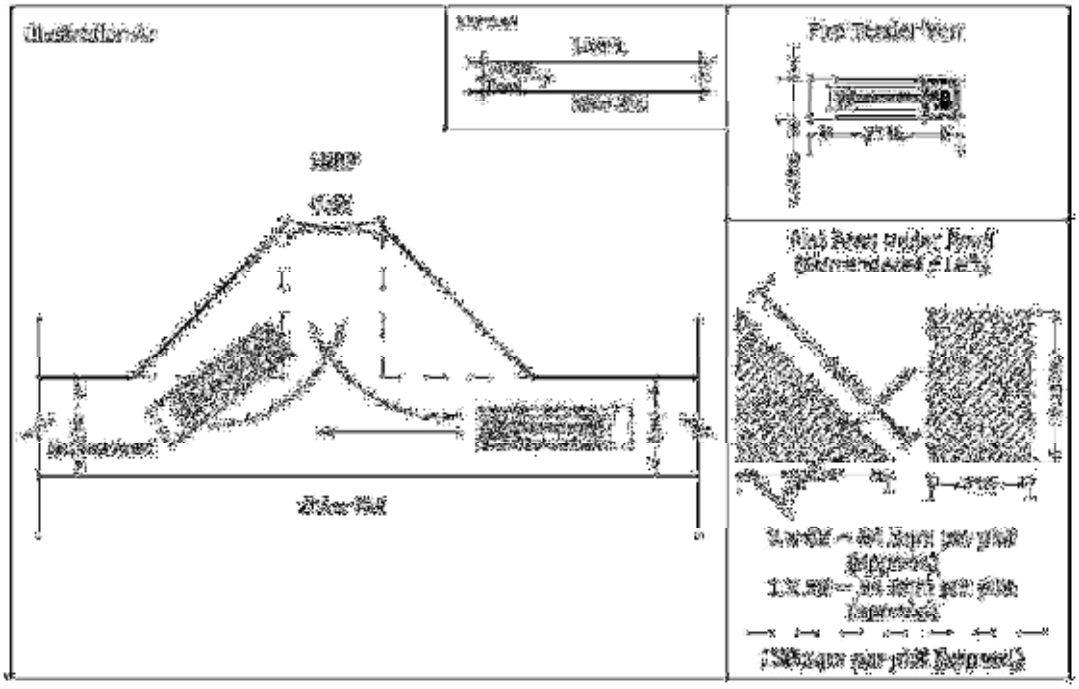


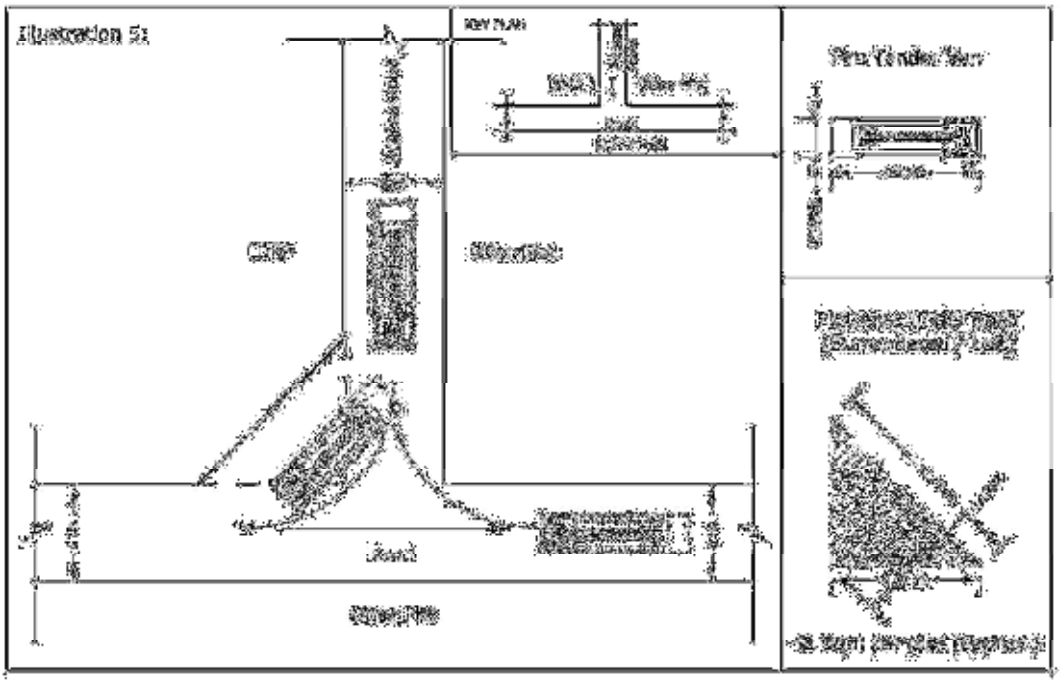
**Proposed Road Geometrics for Low Density Residential Plot with 6 metres ROW**

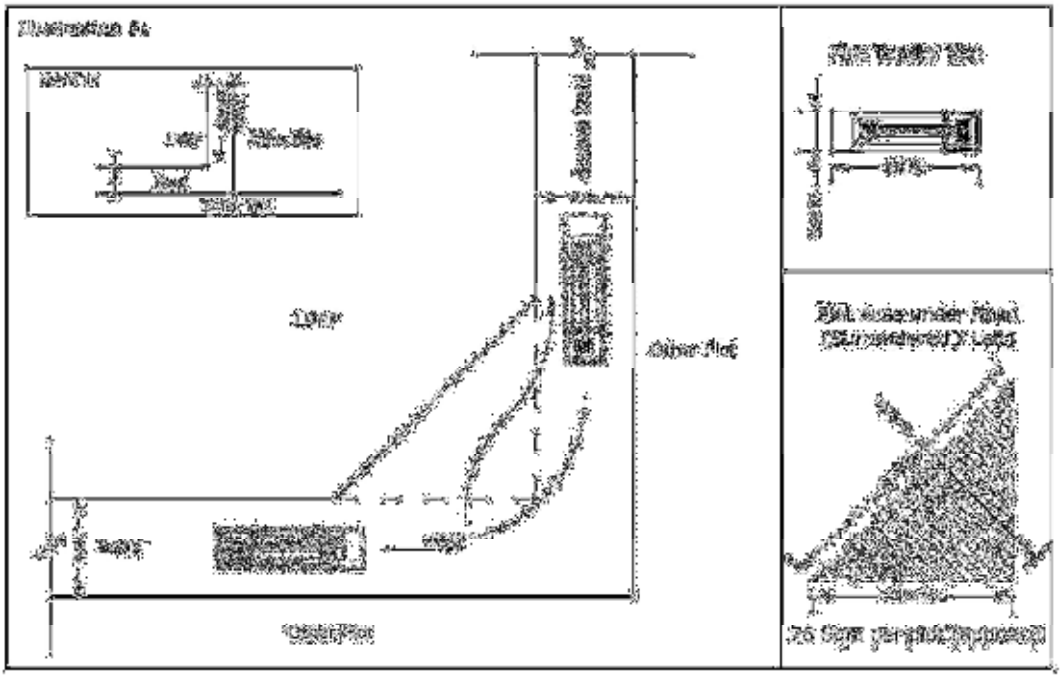
[illegible] illustrations are not exhaustive and were based on a wide curved radius for both the [illegible] which should be the minimum radius as per Urban Design Guidelines of MoUD, 2015.
The following illustrations are based on the road width of 6 mtrs minimum and up to upto of plots abutting other roads having width more than 6 mtrs. The land required for the turning circle may be reduced proportionately as per road geometrics. In case any other configurations not covered in the illustrations (1-12) given below, the same principles of clear fire tender movement shall apply (Annexure 4.8 (IV)).]

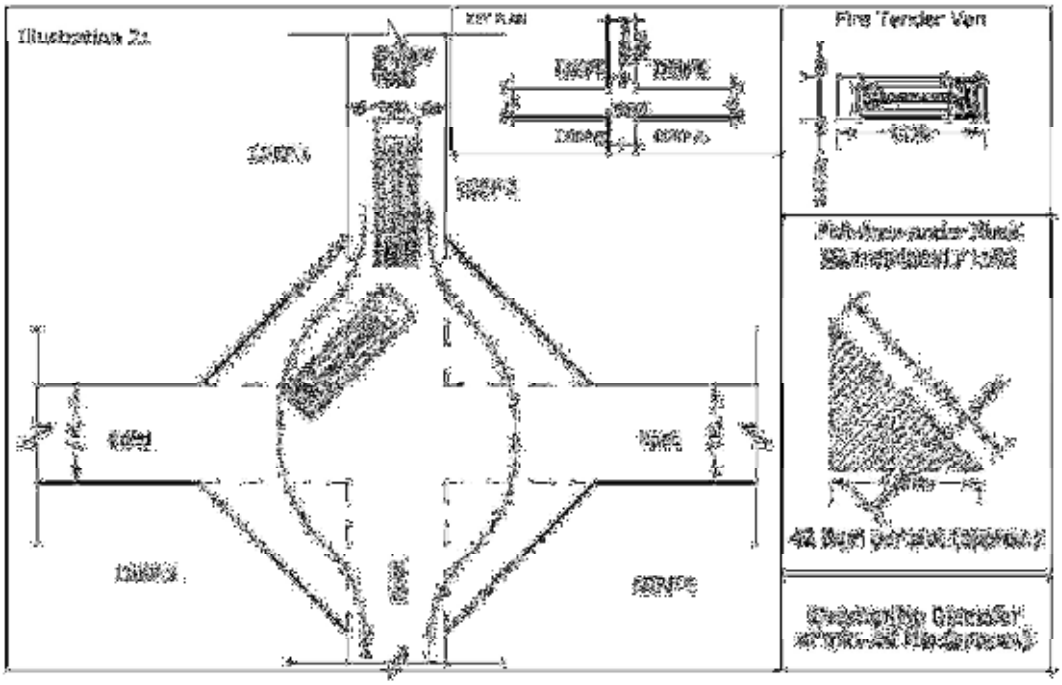


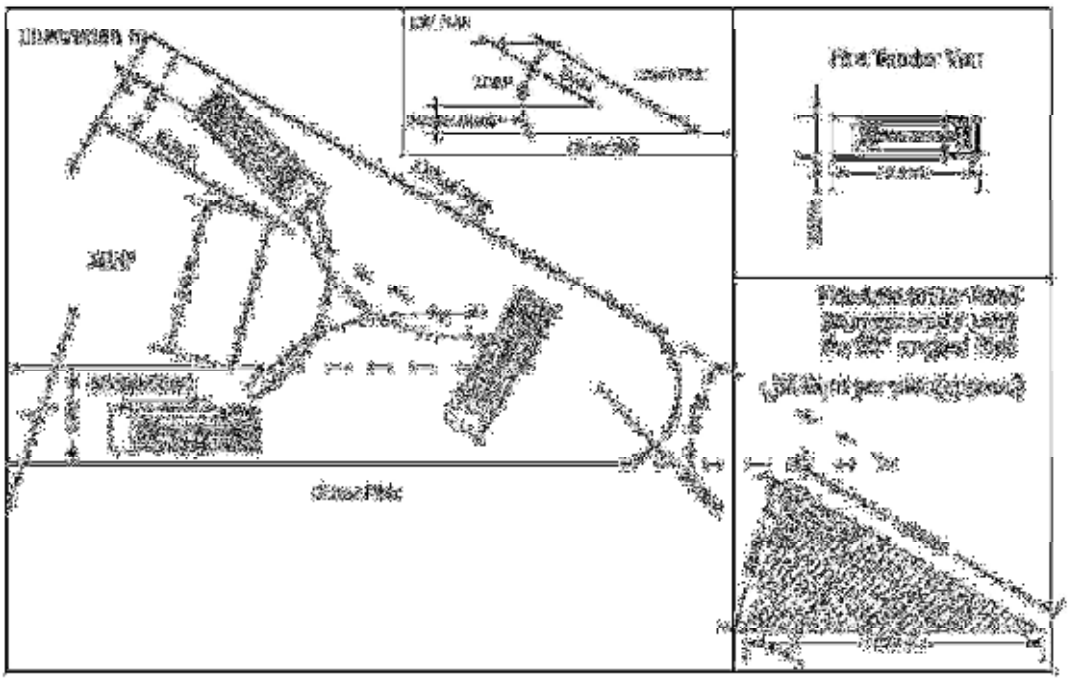

Fire Tender Van

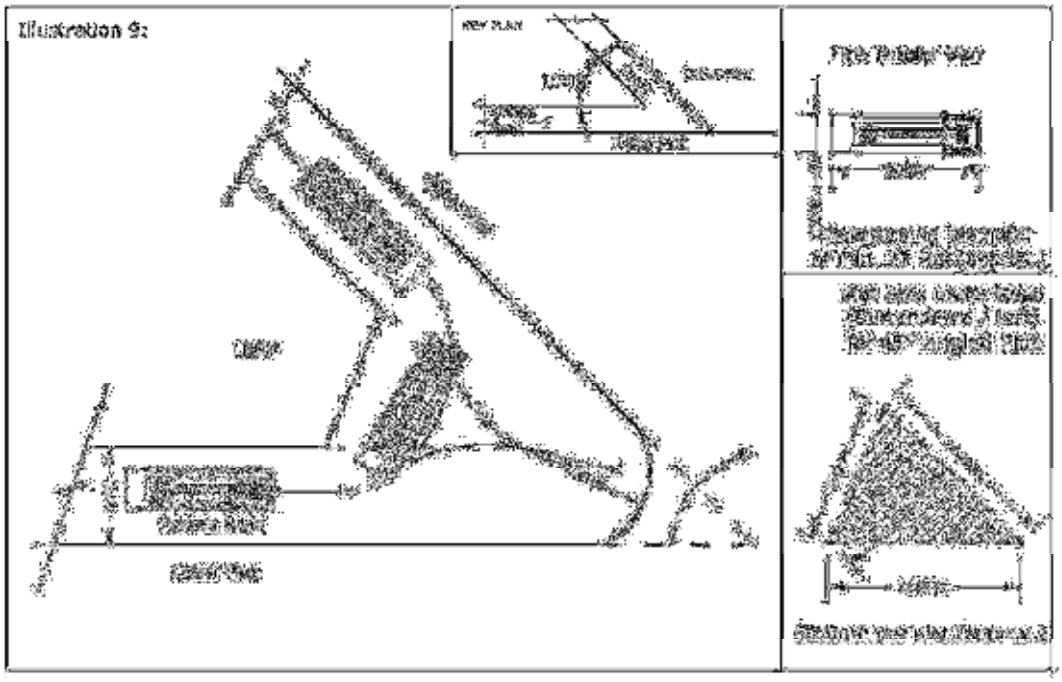

Fire Tender Van

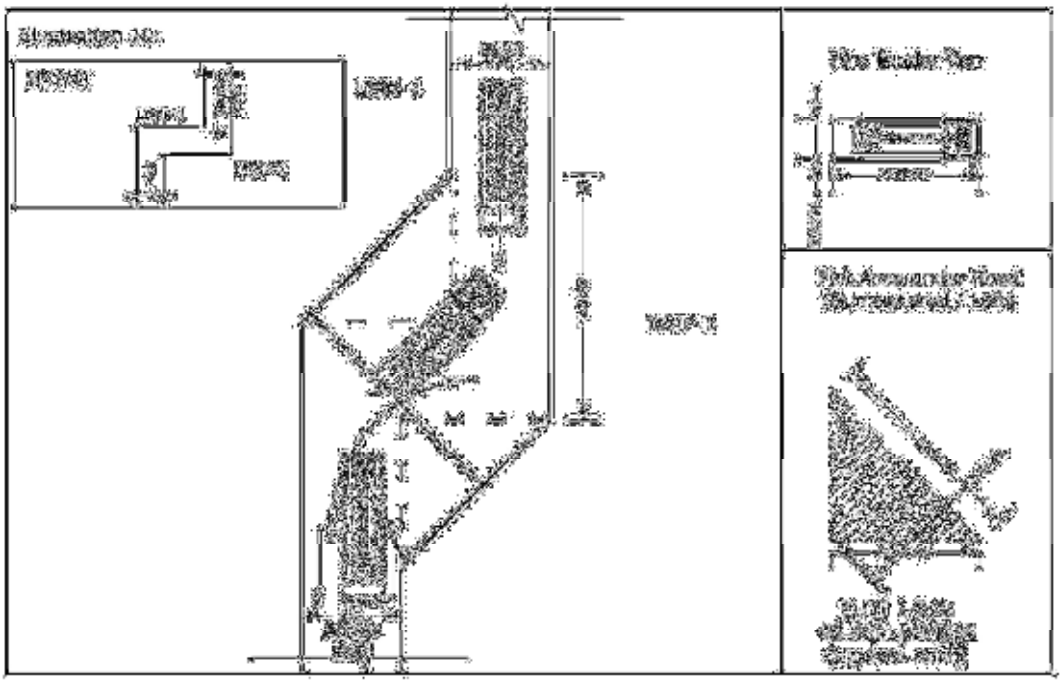


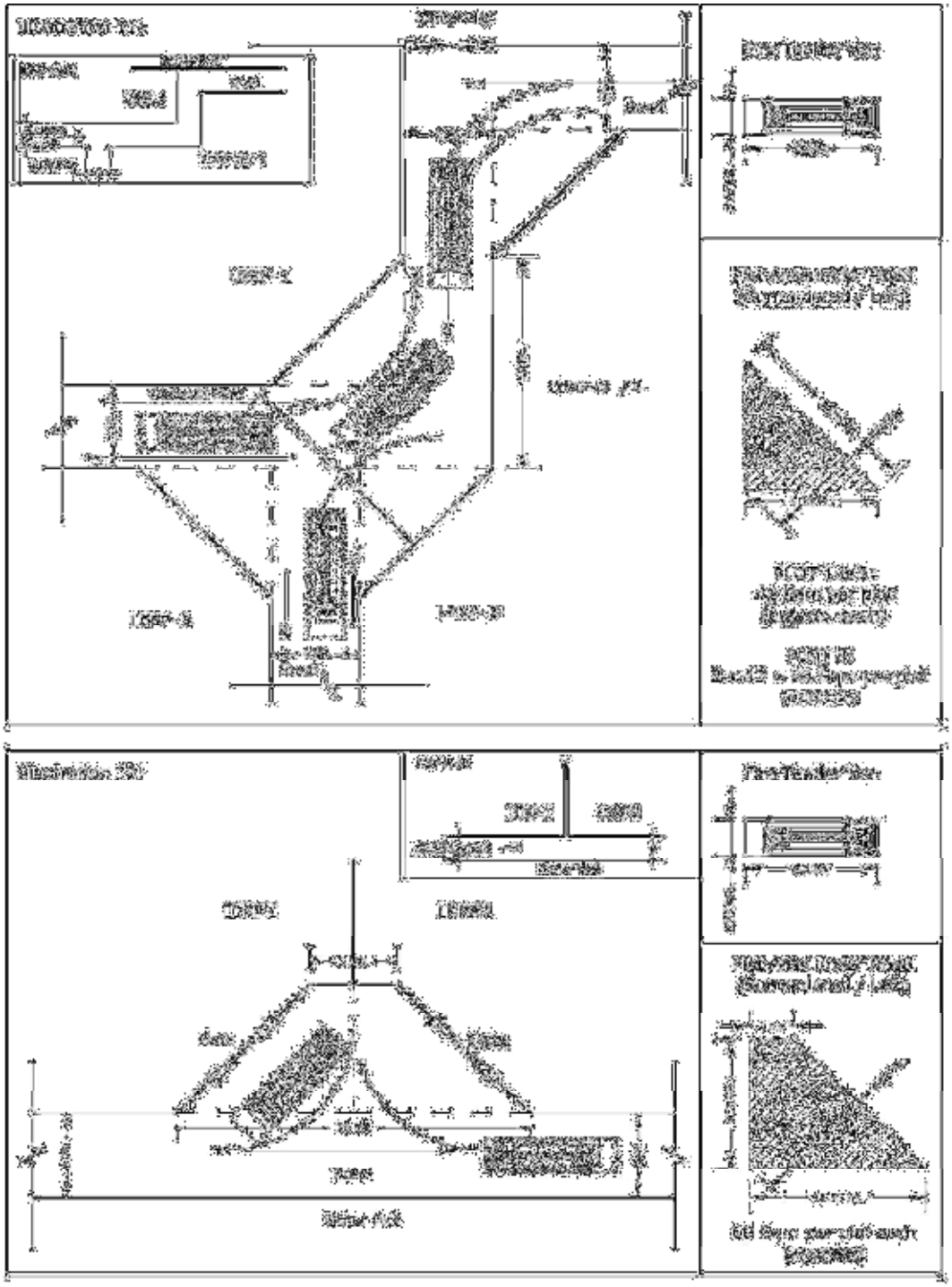












[F. No. F15 (15)/2012-MP]

D. SARKAR, Commissioner-cum-Secy.

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.