

विकास विनियम

5.1	तकनीकी शब्द एवं परिभाषाएं	103
5.2	भूमि उपयोग क्षेत्रीकरण विनियम	107
5.3	नियोजन मानदण्ड	120
5.4	अभिविन्यास एवं उपविभाजन विनियम	130
5.5	अन्य मानकों एवं मानदण्डों का पालन	147

विकास विनियम

5.1 तकनीकी शब्द एवं परिभाषाएं

इन विनियमों में जब तक संदर्भित अन्यथा आवश्यक न हो, निम्नलिखित शब्दावलियों को अर्थों सहित अपनाया गया है :

1. **पहुंच मार्ग** : गली या सड़कों के अलावा अन्य प्लॉट या भवन का रास्ता ।
2. **एकीकरण**: दो या दो से अधिक प्लॉटों को एकल प्लॉटों में जोड़ना ।
3. **सुविधा**: इसमें सड़क, जलापूर्ति, मार्गों का प्रकाश, भूमिगत नाला, लोक निर्माण सम्मिलित है तथा इस विनियम के उद्देश्य के लिए प्रशासक, अधिकारिक राजपत्र में अधिसूचित कर, इस प्रकार के अन्य सुविधाओं का उल्लेख सुविधा के रूप में कर सकता है ।
4. **क्षेत्राधिकार प्राधिकरण** : प्राधिकरण जो संविधि द्वारा निर्मित है तथा आचार सहिता/भाग की व्यवस्था कराने के उद्देश्य के लिए निर्मित है, उसकी ओर से कार्य करने के लिए समीति या किसी पदधारी या किसी अभिकरण को प्राधिकृत कर सकता है, उसे यहां पर प्राधिकरण कहा जाता है ।
5. **बालकोनी** : बाहर बैठने के उपयोग के लिए रेलिंग (हैंडरेल) या वेदिका या ऊँची दीवार, जो 1मी. से अधिक ऊँची न हो और जो भवन की चौड़ाई के साथ साथ दूर तक न हो ।
6. **भूमिगत तल या तहखाना** : भू-स्तर के नीचे इसके शीर्षांतर की अधिकता सहित भू-स्तर से नीचे या आंशिक नीचे भवन का सबसे निचला तल ।
7. **द्विभाजन** : इसका अर्थ एकल प्लॉट को दो भागों में विभाजित करना ।
8. **भवन**: इसमें घर, झोपड़ी या अन्य छत वाली संरचना, चाहे वह कोई भी उद्देश्य के लिए हो तथा कोई भी सामग्री से निर्मित हो एवं उसके प्रत्येक भाग तथा दीवार एवं कुआँ सम्मिलित हो, लेकिन इसमें तंबू या इस प्रकार के सुवाह्य या लगभग अस्थायी आश्रम तथा भवन का भाग जिसमें भूमिगत कमरे का कोई दीवार या गली, बरामदा, स्थिर चौकी, कुर्सी, सीढ़ी या दहलीज संलग्न हो या विद्यमान भवन या प्रस्तावित भवन के भीतर का क्षेत्र हो ।
9. **भवन की ऊँचाई** : लम्बवत दूरी में माप, सपाट छत के मामले में भवन के चारों ओर तथा पास या प्राधिकरण द्वारा निर्णित भूमि के औसत स्तर से बाहरी दीवारों के बगल भवन के अंतिम रहने योग्य तल के छत के ऊपरी हिस्से तक, ढालू छतों के मामले में उस बिन्दू तक, जहां पर बाहरी दीवारों के बाह्य सतह

से आपस में मिलती हो सड़क की ओर सम्मुख बाहरी दीवार के बाह्य सतह, ढालू छत के अंतिम सतह से आपस में मिलती हो, सड़क की ओर सम्मुख तिकोना के मामले में छप्पा स्तर एवं ऊपर उठा हुआ भाग के बीच का मध्यबिंदू । ऊँचाई को मापने के उद्देश्य से वास्तु संबंधी तत्वों को इसमें शामिल नहीं किया गया है ।

10. **भवन रेखा:** पंक्तिबद्ध, जिसमें गली से सटा भवन का कुरसी या गली का विस्तार या भावी गली पर विधिक रूप से विस्तार । किसी भी योजना में यदि कोई रेखा निर्धारित है, तो वह इसमें सम्मिलित है । प्राधिकरण द्वारा निर्णय किए गए अनुसार भवन रेखा समय-समय पर परिवर्तन हो सकता है ।
11. **भवन अनुमति :** इन विनियमों में सावधानीपूर्वक विचार किए गए किसी भी विकास कार्य को करने के लिए प्राधिकरण द्वारा लिखित रूप में अनुमति या प्राधिकार ।
12. **उप-नियम:** इस विनियम द्वारा प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुए प्राधिकरण की विशेष बैठक में उप-नियम पास किया गया ।
13. **केनोपी(वितान):** भवन के प्रवेश के ऊपर खिड़की का ऊपरी हिस्सा या छत की ऊँचाई में बाहुधरण प्रक्षेपण ।
14. **सतत् भवन:** साथ में बिना कोई स्थान छोड़े भवन निर्माण करना । पंक्ति के प्रकार की आवास भी इस श्रेणी में आते हैं ।
15. **परिवर्तन :** किसी परिसर के अधिभोग को किसी अन्य अधिभोग या उपयोग में परिवर्तन के लिए अतिरिक्त अधिभोग अनुमति की आवश्यकता होती है ।
16. **कोना स्थल :** दो सड़कों का एक दूसरे में मिलने वाला तथा दो या दो से अधिक सड़को/गालियों के आमने-सामने का स्थल ।
17. **आवरित क्षेत्र :** भवन द्वारा कुरसी स्तर से ऊपर आवरित भू-क्षेत्र तथा भवन का भाग जो दूसरे तल के कारण आवरित है ।(भूमिगत तल स्तर सहित)
18. **गलियारा:** भवन के भीतर सभी के लिए बनी तंग रास्ता या यहाँ-वहाँ घुमने के लिए स्थान ।
19. **नाला:** मल ले जाने वाली भूमिगत नाली, पाईप, खाई, खुली नाली या बाल्टी, सिंक टंकी, प्लश टंकी या उससे संबंधित अन्य जुड़नारों के साथ अन्य भूमिगत नालियों में बहता मल, दूषित जल, वर्षाजल या उप-मृदा जल ले जाने के लिए अन्य साधन ।

20. **विकास:** इसका अर्थ जमीन में, पर, ऊपर या नीचे भवन का निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य प्रचालन या भवन या भूमि में कोई भी भौतिक बदलाव तथा पुनर्विकास सम्मिलित है ।

21. **तल क्षेत्र अनुपात:** सभी तलों पर कुल आवरित कुरसी क्षेत्र का गुणज तथा प्लॉट के क्षेत्र द्वारा 100 को भाग करने पर प्राप्त भागफल ।

$$\text{तल क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{सभी तलों पर कुल आवरित क्षेत्र} \times 100}{\text{प्लॉट क्षेत्र}}$$

22. **भूमि :** वे सभी भूमि सम्मिलित है जिस पर कुछ बनाई जा रही है या बनी है या जल अच्छादित है जिसमें भूमि से बाहर पहुंच सकते हैं, धरती से संबद्ध वस्तुएं या विधि द्वारा निर्मित ड्राईव या कोई गली ।

23. **अभिविन्यास :** किसी व्यक्तिगत या निकाय या व्यक्तियों चाहे निगमित हो या नहीं, के द्वारा 8 से अत्यधिक संख्या में भूमि का प्लॉटों में विभाजन ।

24. **लॉज (अस्थाई आवास):** इसमें भवन या कई भवनों का समूह या भवन का भाग जो यात्रियों या पर्यटक के आवास के लिए उपयोग में लाया जाता है शामिल है ।

25. **स्वामी :** किसी भी भूमि के संबंध में अण्डमान तथा निकोबार द्वीप (भूमि संबंधी कानूनी अधिकार) विनियम-1926 के अधीन कोई व्यक्ति कुछ समय के लिए लाइसेंस परमिट या अनुदान अपने पास रखता हो, कुछ समय के लिए किसी भूमि या भवन का किराया प्राप्त करता हो चाहे अपने खाते पर या किसी व्यक्ति या समिति या किसी धार्मिक या परोपकारी उद्देश्य के लिए अभिकर्ता या न्यासी के रूप में हो, इसमें शामिल है ।

26. **वाहन खड़ा करने का स्थान :** आवरित या खुला स्थान जो वाहन खड़ा करने के लिए आकार में पर्याप्त हो जो पार्किंग स्थान को सड़क या गली से जोड़ता हो तथा जिसमें वाहन प्रवेश और निर्गम कर सके ।

27. **कुरसी क्षेत्र:** भूमिगत या किसी भी मंजिल के तल स्तर पर निर्मित भवनों से अच्छादित क्षेत्र का माप ।

28. **प्लॉट क्षेत्र:** निश्चायक सीमाओं द्वारा संलग्न भूमि का समीपस्थ खण्ड क्षेत्र ।

29. **प्लॉट अच्छादन:** भवन या संरचना सहित अच्छादित प्लॉट का विस्तर तथा भू-स्तर से प्लॉट क्षेत्र पर निर्मित अनुपात की प्रतिशत के रूप में व्यक्त किया गया है (केवल गलियारे के रूप में उपयोग किया गया कार्यस्थल का भाग शामिल है)

30. **प्लॉट सम्मुख** : कार्यस्थल या प्लॉट का किनारा संपर्क सड़क से मिला होना ।
31. **निजि गली** : कोई भी गली, सड़क, चौक, संकीर्ण स्थान, गलियारा या यात्री मार्ग, जो सार्वजनिक गली नहीं है लेकिन परिसर के मालिक द्वारा अपनी भूमि पर सुरक्षित पहुँचने के लिए या उस परिसर के सुविधापूर्वक उपयोग के लिए बनाया गया पगडंडी शामिल नहीं होगी ।
32. **सार्वजनिक स्थान** : योजना क्षेत्र का वह स्थान जो निजि संपत्ति नहीं है और जो लोगों के उपयोग या आनन्द के लिए होता है ।
33. **पंजीकृत वास्तुक, अभियंता, नगर योजनाकार** : योग्य वास्तुक, अभियंता, नगर योजनाकार जो इस प्रकार के व्यवसाय को नियंत्रित करने तथा संविधि के तहत गठित प्राधिकरण या निकाय द्वारा पंजीकृत है ।
34. **सड़क/ गली**: नगरपालिका क्षेत्र में कोई भी गली, सड़क, पुल, पगडंडी, तंग सड़क या गलियारा, जिससे आम लोगों को आने जाने का अधिकार है तथा नाली या दोनों ओर के गटर तथा कोई भी सटे हुए संपत्ति के परिभाषित सीमा तक की भूमि । किसी भी वरामदा या अन्य सुपर संरचना के इस प्रकार की भूमि के ऊपर शेड प्रक्षेपण होने के बावजूद भी यह क्षेत्र इसमें शामिल होगा ।
35. **सड़क /गली की चौड़ाई** : इसका अर्थ इस प्रकार के सड़क/गली के दिशा के सही कोणों में मापीय सड़क/गली की सीमाओं के भीतर स्थानों का पूर्ण विस्तार ।
36. **कमरे की ऊँचाई** : का अर्थ समाप्त तल फर्श से समाप्त छत की भीतरी ऊँचाई के फर्श तक की मापी गई उर्ध्वाधर दूरी । जहाँ समाप्त छत की भीतरी ऊँचाई उपलब्ध नहीं है वहाँ के लिए कड़ीधरन का आंतरिक ओर या धरन या टाई धरन शीर्षांतर को निश्चित करने हेतु माप के ऊपरी बिन्दु को निश्चित करेगा ।
37. **संस्वीकृत योजना** : मुहर सहित यथा अनुमोदित एवं प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत भवन या विकास के संबंध में प्रस्तुत किया गया आरेखों का सेट एवं विनिर्देशन ।
38. **सेवा (सर्विस)सड़क** : प्लॉट के किसी भी ओर सेवा उद्देश्यों के लिए उपलब्ध सड़क/गली ।
39. **सेटबैक लाईन** : प्लॉट सीमाओं के समान्यतः समानान्तर रेखा तथा प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक मामले में नियमबद्ध, जिसके बाद/पार कार्यस्थल सीमाओं की ओर कोई भी भवन का निर्माण नहीं किया जा सकता है ।
40. **कार्यस्थल** : निश्चित सीमाओं द्वारा संलग्न प्लॉट सहित भूमि का समीपस्थ भाग ।

41. **स्टिल्ट (ऊपर उठा हुआ) पार्किंग** : 2.4मी. से कम ऊँचाई की स्टिल्ट क्षेत्र सहित भू-स्तर से ऊपर उठा भवन तथा जिसे पार्किंग के लिए उपयोग किया जाता है ।
42. **उप विभाजन** : का अर्थ भूमि का प्लॉटों में विभाजन जोकि संख्या में 8 से अधिक न हो ।
43. **असुरक्षित भवन** : भवन, जो संरचनात्मक तथा निर्माणात्मक रूप से असुरक्षित है या अस्वच्छ है या उसमें, निर्गम के लिए पर्याप्त साधन उपलब्ध नहीं है या जिसमें आग का जोखिम है या मानव जीवन के लिए खतरा है या जिसके उपयोग करने से सुरक्षा की दृष्टि से जोखिम है या अपर्याप्त अनुरक्षण के कारण जीर्णशीर्ण अवस्था या परित्यक्त के कारण स्वास्थ्य या लोक कल्याण के लिए असुरक्षित है ।

5.2 भूमि उपयोग क्षेत्रीकरण विनियम :

5.2.1 भौगोलिक विस्तार : दिनांक 7.4.2008 को अण्डमान तथा निकोबार द्वीप नगर एवं ग्राम नियोजन विनियम 1994 की खण्ड II के अधीन अधिसूचित पोर्ट ब्लेयर नियोजन क्षेत्र में यह विनियम लागू होता है । इस दस्तावेज का प्रावधान अण्डमान तथा निकोबार द्वीप नगर एवं ग्राम नियोजन विनियम 1994 के खण्ड 8 से 10 सहित संयोजन करता है । इसके साथ प्रस्तावित विनियम परिप्रेक्ष्य है । विभिन्न भूमि उपयोग क्षेत्रों तथा उसमें अनुमत्य विकास क्रियाकलापों का चित्रण का अभिप्राय विकास प्रस्तावों में भूमि उपयोग कार्यनीतियों के अनुसार व्यवस्थित विकास प्राप्त करने हेतु स्पष्ट अभिव्यक्ति है ।

5.2.2 **भूमि उपयोग वर्गीकरण** : पो.ब्ले.नि.क्षे. ने निम्नलिखित 9 मुख्य भूमि उपयोगो को अंगीकृत किया है :

- प्राथमिक आवासीय
- मिश्रित आवासीय
- वाणिज्यिक
- औद्योगिक
- सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
- परिवहन एवं संचार
- उद्यान एवं खुला स्थान
- रक्षा एवं छावनी
- विशेष आरक्षण (मानव निर्मित एवं प्राकृतिक)

5.2.3 **विभिन्न भूमि उपयोग क्षेत्रों में भूमि उपयोग का वर्गीकरण**: प्रत्येक भूमि उपयोग क्षेत्र के अधीन अनुमत्य उपयोगों एवं क्रियाकलापों को कम प्रबलता की क्रियाकलापों से आरम्भ,

अधिक प्रबलता की क्रियाकलापों को अधिक्रम में वर्गीकृत किया गया है । प्रत्येक भूमि उपयोग क्षेत्र में अन्य भूमि उपयोग के विभिन्न वर्गीकरणों की अनुमत्यता को मुख्य भूमि उपयोग क्षेत्रों के विनियमों के अधीन 5.2.4 में शामिल किया गया है ।

5.2.3 -क: प्राथमिक आवासीय (प्रा.आ)

विवरण: प्राथमिक आवासीय क्षेत्र के तहत अनुमत्य आवासीय विकासों के सभी रूपों को इस प्रकार वर्गीकरण किया गया है :-

वर्ग प्रा आ - क

1. प्लॉट किया गया आवासीय विकास
2. बृहत एवं असंबद्ध आवास
3. अर्ध असंबद्ध आवास
4. पंक्तिबद्ध आवास
5. अपार्टमेंट
6. समूह आवास

वर्ग प्रा.आ. ख

1. वृद्धावस्था गृह
2. निराश्रयों के लिए गृह
3. अनाथालय

वर्ग प्रा.आ - ग

1. अतिथि गृह
2. कामगार महिलाओं/पुरुषों के लिए होस्टल
3. शैक्षणिक संस्थानों से संबद्ध छात्रावास
4. शयनशाला/धर्मशाला
5. आश्रम

नोट : प्रा.आ-क, प्रा.आ-ख तथा प्रा.आ-ग के अधीन अनुमत्य सभी क्रियाकलाप बिना तल क्षेत्र के प्रतिबंध के है और 5.3.7-क में उल्लेखानुसार लागू योजना मानदण्डों पर आधारित है ।

5.2.3 ख : मिश्रित आवासीय (मि.आ.)

विवरण : यद्यपि मिश्रित आवासीय भूमि उपयोग क्षेत्र के एक धारणा के रूप में आवासीय क्षेत्रों में वाणिज्य क्रियाकलापों का प्रावधान, रोजगारोन्मुखी क्रियाकलापों तथा सांस्कृतिक एवं समाजिक आदान-प्रदान सुविधाओं को आसान बनाया तथा जब से क्षेत्र समुदायिक सुविधाओं पर ध्यान केन्द्रित कर सामुदायिक आदान-प्रदान को अपने हाथ में लेने की इच्छा प्रकट की है , तथापि इस क्षेत्र में भूमि उपयोग/ क्रियाकलापों के वर्गीकरण की अनुमति नहीं है । निवासीय उपयोगों के अलावा भूमि उपयोगों/क्रियाकलापों की तीव्रता,

प्राधिकरण द्वारा विनिर्देशित अन्य मानकों जैसे सड़क की चौड़ाई, प्लॉट का विस्तार तथा प्लॉट के सम्मुख द्वारा प्रभावित/नियंत्रित होगा ।

5.2.3- ग : वाणिज्यिक (वा)

विवरण: वाणिज्यिक क्षेत्र के अन्तर्गत अनुमत्य सभी प्रकारों के वाणिज्यिक विकासों को इस प्रकार वर्गीकृत किया गया है:

वर्ग वा - क

1. प्रतिदिन की आवश्यक वस्तुओं के व्यापार करने वाले छोटे दुकान जो कि 30 मी. से अधिक न हो ।
2. एस.टी.डी/फैक्स/इंटरनेट केन्द्र/ए.टी.एम केन्द्र जो कि 30 वर्ग मी. से अधिक न हो ।
3. केश सज्जा तथा सौंदर्य पार्लर, जो कि 30 वर्ग मी. से अधिक न हो ।
4. ड्राई क्लिनर/सिलाई ईकाई/बेकरी/मिठाई दुकान/चाय दुकान, जो कि 30 वर्ग मी. से अधिक न हो ।
5. व्यवसायिक परामर्श कार्यालय, जो 50वर्ग मी. से अधिक न हो ।
6. अनुशिक्षण केन्द्र, वाणिज्य स्कूल, जो कि 100वर्ग मी. से अधिक न हो ।

वर्ग वा -ख

1. बैंक व बीमा कार्यालय/सुरक्षित जमा कक्ष, व्यवसायिक कार्यालय तथा अन्य निजी सरकारी कार्यालय जो 300वर्ग मी. से अधिक न हो
2. होटल/रेस्तरां जो 300वर्ग मी. से अधिक न हो ।
3. फुटकर दुकान जो 300वर्ग मी. से अधिक न हो ।
4. मोटरकार/विद्युत/यांत्रिक/इलेक्ट्रॉनिक केन्द्र जिसके प्लॉट का आकार 300वर्ग मी. से अधिक न हो ।

वर्ग वा-ग

1. वाणिज्यिक कार्यालय/निजी एवं सरकारी
2. फुटकर दुकानों का संकुल
3. होटल एवं रेस्तरां
4. सिनेमा, दर्शकदीर्घा, पूर्वदर्शन रंगमंच, डबिंग रंगमंच, रिकार्डिंग स्टूडियो, मल्टीप्लेक्स
5. बैंको/वित्तीय संस्थानों तथा कॉरपोरेट हाऊस के मुख्यालय

नोट : वर्ग वा-ग के अंतर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप बिना तलक्षेत्र की पांबंदी के है तथा 5.3.7-ग में उल्लिखित अनुसार लागू योजना मानदण्डों पर आधारित है ।

वर्ग वा -घ

1. थोक बाजार तथा मालगोदम
2. एग्रो मेंडीस

3. भारी समानों का बाजार

नोट: वर्ग ग-घ के अन्तर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलापों बिना तल क्षेत्र की पाबंदी के है तथा 5.3.7 ग में उल्लेखानुसार लागू योजना मानदण्डों पर आधारित है ।

5.2.3 घ : औद्योगिक (औ)

विवरण : औद्योगिक क्षेत्र के अन्तर्गत अनुमत्य औद्योगिक क्रियाकलापों के सभी प्रकारों को इस प्रकार वर्गीकृत किया गया है :

वर्ग औ -क : लघु एवं घरेलू उद्योग

1. विद्युत उर्जा से चलने वाले यंत्रों का उपयोग करने वाले कुटीर उद्योग जो 5 एच.पी से अधिक का न हो तथा जिसमें 8 से ज्यादा व्यक्ति कार्यरत न हो ।
2. कुक्कुटशाला, दुग्धशाला, कृषि पर आधारित कुटीर उद्योग ।

वर्ग औ-ख : हल्के उद्योग : विद्युत उर्जा से चलने वाले यंत्रों, जो 100 एच.पी. से अधिक का न हो, का उपयोग करने वाले या जिसमें कर्मचारियों की संख्या 100 से अधिक न हो ऐसे सभी उद्योग ।

उदाहरणतः उद्योग इस प्रकार है :

1. खाद्य उत्पाद
2. वस्त्र उत्पाद
3. लट्टा या लकड़ी उत्पाद
4. कागज उत्पाद और मुद्रण
5. तम्बाकू
6. चमड़ा उत्पाद
7. रबड़ और प्लास्टिक उत्पाद
8. धातू कार्य
9. बिजली का सामान
10. परिवहन उपस्कर
11. काँच कार्य

वर्ग औ -ग : मध्यम उद्योग

100 एच.पी. से अधिक लेकिन 200 एच.पी.से कम वाले या 100 से अधिक कर्मचारी वाले सभी उद्योग ।

नोट : वर्ग औ-ख में उदाहरणार्थ उद्योग लागू ।

5.2.3 - ड. : सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक (सा.अ.सा.)

विवरण : जनता के सुविधा एवं सेवा के लिए बनाई गई विकास के सभी प्रकारों को सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक क्षेत्र के अन्तर्गत निम्न प्रकार से वर्गीकृत किया गया है :

वर्ग सा.अ.सा. -क

सरकारी कार्यालय :

1. 50वर्ग मी. तक के सरकारी विभाग के उप-कार्यालय
2. 300वर्ग मी. तक के बिल जमा केन्द्र (जल/मल या अपशिष्ट पदार्थों की सफाई संबंधी कर, बिजली प्रभार आदि) पुलिस थाना एवं डाक घर
3. अग्नि शमन केन्द्र

शैक्षिक संस्थान

1. नर्सरी एवं प्राथमिक विद्यालय
2. नर्सरी शिशुगृह
3. सार्वजनिक पुस्तकालय

स्वास्थ्य सुविधाएं

1. सरकारी औषधालय जो 300वर्ग मी. से अधिक न हो ।
2. स्वास्थ्य क्लिनिक, रोगविज्ञान संबंधी प्रयोगशाला/रोग-निदान केन्द्र जो 100 वर्ग मी. से अधिक न हो ।
3. निजी नर्सिंग गृह/पॉली क्लिनिक/औषधालय फिजियोथेरेपर केन्द्र जो 200 वर्ग मी. से अधिक न हो ।

धार्मिक एवं सामुदायिक सेवाएँ :

1. पूजा स्थल जिसका निर्मित क्षेत्र 100 वर्ग मी. से अधिक न हो ।
2. समाज कल्याण तथा सांस्कृतिक संस्थान जो 300 वर्ग मी. से अधिक न हो ।
3. सभागार जो 300 वर्ग मी. से अधिक न हो ।

अन्य

1. धोबीघाट
2. घरेलू गैस सिलिन्डर के भण्डारन जो 300 वर्ग मी. से अधिक न हो ।

वर्ग सा.अ.सा.-ख

सरकारी कार्यालय :

1. प्रत्यक्ष रूप से जनता की सेवा करने वाले सरकारी विभाग के कार्यालय, जिसका कुरसी क्षेत्र 600 वर्ग मी. से अधिक न हो ।

शैक्षिक संस्थान :

1. माध्यमिक विद्यालय

स्वास्थ्य सुविधाएं :

1. सरकारी अस्पताल, स्वास्थ्य केन्द्र, निजि नर्सिंग गृह तथा अन्य स्वास्थ्य सुविधाएं जो 600 वर्ग मी. से अधिक तक क्षेत्र न घेरती हो ।

धार्मिक तथा सामुदायिक सेवाएं :

1. पूजा स्थल जो 300 वर्ग मी से अधिक न हो ।
2. समाजिक कल्याण तथा सांस्कृतिक संस्थान, जो 600 वर्ग मी. से अधिक न हो ।
3. सभागार जो 600 वर्ग मी. से अधिक न हो ।

वर्ग सा.अ.सा.-ग

सरकारी कार्यालय :

1. सरकारी एवं अर्ध सरकारी विभाग के कार्यालय तथा संस्थान ।
2. डाक सेवाएं, मुख्यालय, जिला डाक घर ।

शैक्षिक संस्थाएं :

1. उच्च विद्यालय, महाविद्यालय, तकनीकी संस्थान एवं विश्वविद्यालय।
2. अनुसंधान एवं विकास केन्द्र
3. प्रशिक्षण केन्द्र
4. परीक्षण प्रयोगशालाएँ

स्वास्थ्य सुविधाएँ :

1. सरकारी एवं निजि अस्पताल, विशेषज्ञता अस्पताल, मानसिक रुप से बीमार/लाईलाज बीमारी के रोगी/संक्रामक रोगों का अस्पताल ।
2. पशुचिकित्सा अस्पताल

धार्मिक एवं सामुदायिक सेवाएं:

1. पूजा स्थल, धार्मिक भवन समाजिक कल्याण संस्थान जो बिना कोई तल क्षेत्र के प्रतिबंध के है ।
2. जन सहायतार्थ संस्था/ट्रस्ट का कार्यालय ।
3. दर्शकदीर्घा, सांस्कृतिक संकुल तथा सम्मलेन कक्ष ।

अन्य :

1. मौसम विज्ञान वेधशाला
2. स्मारक

3. संग्रहालय, कला दीर्घा एवं अभिलेखगार
4. पुलिस मुख्यालय, पुलिसथाना, जेल
5. अग्नि शमन केन्द्र

नोट :

1. वर्ग सा.अ.सा के अन्तर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप बिना तल क्षेत्र के प्रतिबंध के है तथा लागू योजना मानदण्डों पर आधारित है ।
2. सभी भूमि जो जलापूर्ति, मल आदि के निकासी हेतु भूमिगत नाला, गंदा जल निकासी, बिजली, दूरसंचार आदि के लिए आवश्यक भौतिक मूलभूत संरचना को अपने अन्दर रखने की इच्छा रखता है, उसे सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक क्षेत्र में शामिल किया गया है । इन सुविधाओं का प्रावधान प्राधिकरणों के अनुमोदन पर आधारित है । उसी प्रकार सामाजिक मूलभूत संरचना के प्रावधान जैसे शमसान भूमि, शवदाह गृह भी सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक क्षेत्र के अन्तर्गत आता है तथा प्राधिकरणों के अनुमोदन पर आधारित है ।

5.2.3 -च : परिवहन एवं संचार (प.सं)

विवरण : परिवहन एवं संचार से संबंधित सभी प्रकार के विकासों को यातायात तथा संचार क्षेत्र के अंतर्गत इस प्रकार वर्गीकृत किया गया है :

वर्ग प.सं. -क :

1. बस कक्ष, ऑटो/टैक्सी स्टैण्ड, बस अड्डा, सूचना स्टॉल ।
2. दूर संचार टावर, संचार टावर, बुकिंग कार्यालय ।
3. संस्थापन सहित ईंधन भरने का केन्द्र/सेवा केन्द्र, जो 5 एच.पी. से अधिक का न हो ।

वर्ग प.सं -ख :

1. संस्थापन सहित ईंधन भरने का केन्द्र/सेवा केन्द्र, जो 30 एच.पी. से अधिक का न हो ।
2. मोटर गैरेज एवं कार्यशाला
3. बस अड्डा/परिवहन डिपो
4. बोट जेट्टी
5. पार्किंग लॉट
6. दूरभाष केन्द्र

वर्ग प.सं -ग :

1. एच.पी. में पाबंदी के बिना ईंधन भरने का केन्द्र/सेवा केन्द्र ।
2. परिवहन कार्यालय
3. माल टर्मिनल

4. ट्रक टर्मिनल
5. थोक सामानों की भण्डारन सहित संयोजित माल गोदाम ।
6. गोदाम
7. लादने/उतारने का प्लेटफार्म, माप मशीन
8. बेतार केंद्र
9. रेडियों, दूरदर्शन केंद्र, प्रसारण केंद्र, दूरदर्शन प्रसारण तथा दूर संचार केंद्र
10. हैलीपैड

वर्ग प.सं -घ :

1. वायु पत्तन भवन मूलभूत संरचना
2. जहाजरानी यार्ड
3. माल टर्मिनल
4. कंटेनर भण्डारन/माल गोदाम
5. गोदी

नोट : वर्ग प.सं.-क, प.सं.-ग एवं प.सं.-घ के तहत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप बिना तल क्षेत्र के पाबंदी के है तथा लागू योजना मानदण्डों पर आधारित है ।

5.2.3 -छ : पार्क तथा खुला स्थान (पा.खु.स्था)

विवरण : सभी भूमि जो किसी भी विशेष आरक्षण के अधीन नहीं आता है तथा निर्दिष्ट उपयोग हेतु अनुषांगिक मनोरंजन के लिए है, पार्क और खुला स्थान क्षेत्र के अधीन आता है तथा इसे इस प्रकार वर्गीकरण किया गया है :

वर्ग पा.खु.स्था- क :

मुहल्ला पार्क, क्रीडांगन, पौधशाला, तरण-ताल, पौध घर एवं जड़ी-बूटी पौधशाला ।

वर्ग पा.खु.स्था -ख :

खेल-कूद क्लब, खेल-कूद स्टेडियम (आंतरिक व बाह्य) मनोरंजन संकुल, खेल प्रशिक्षण केंद्र, सामाजिक एवं मनोरंजन क्लब, खुला स्थान रंगमंच ।

वर्ग प.सं -ग :

प्रदर्शनी, उत्सव मैदान, मेला मैदान, सर्कस, तम्बू में रहने का मैदान, खुली स्थान का रंगमंच, मनोरंजन तथा मनोविनोद पार्क, एकत्र होने का स्थान (मैदान)

वर्ग प.सं -घ :

गर्म/ठंडा जल संगम विकास, प्राणी उद्यान, वनस्पति उद्यान, पक्षी अभ्यारण, स्मारक ।

नोट : पा.खु.स्था-क,ख,ग एवं घ के अंतर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप बिना भूक्षेत्र के पाबंदी के है तथा अनुमत्य निर्माण क्रियाकलाप लागू योजना मानदण्डों पर आधारित है ।

5.2.3 - ज रक्षा एवं छावनी (र.छा)

विवरण : शैत्य तथा रक्षा सेवाओं के उपयोग के अन्तर्गत आनेवाली भूमि इस भूमि उपयोग में आती है । संबंधित प्राधिकारणों के अनुमोदन के बिना इन भूमियों का कहीं अन्यत्र उपयोग नहीं किया जा सकता है ।

5.2.3 - झ : विशेष आरक्षण (वि.आ)

विवरण : सभी भूमि जिसे सुरक्षित या परिरक्षित रखना है, इस क्षेत्र के अधीन आता है । इसे व्यापक रूप से दो श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया है, जैसे प्राकृतिक धरोहर और मानव निर्मित धरोहर । वर्गीकरण निम्न प्रकार है :

क) प्राकृतिक धरोहर

i) जल निकाय/समूह

सामान्यतः इसका तात्पर्य विद्यमान सभी जल समूह, काला जल, नदी का मुहाना, नदी, नाला, झील, तालाब तथा टंकी से है । जल समूहों की सीमाओं का संबंध अधिकतम स्तर से है । जल समूह क्षेत्र में, जल फैलाव में कोई निर्माण कार्य की अनुमति नहीं है तथा सीमा से 30 मी. के प्रतिरोधक क्षेत्र को छोड़ना होगा । मछली पकड़ना, नौका चालन तथा मौज-मस्ती केवल किनारे के साथ-साथ ही करने की अनुमति है । जल समूह के चारों ओर केवल नौका चालन के लिए खुली जेट्टी, मछली पकड़ने का प्लेटफार्म तथा वर्षा से बचने हेतु छत एवं स्नैक बार के निर्माण की ही अनुमति है और वह भी 10 वर्ग मी. से अधिक न हो तथा संख्या में 4 से अधिक भी न हो ।

ii) सामाजिक वनों सहित कृषिभूमि :

इसमें सामान्य रूप से उपजाऊँ भूमि जिसका उपयोग कृषि उद्देश्यों तथा हरियाली बढ़ाने के लिए रोपे गए सामाजिक वन शामिल है । मुख्य क्रियाकलापों के आनुषंगिक के अतिरिक्त कोई भी निर्माण क्रियाकलापों की अनुमति नहीं है ।

iii) वनभूमि :

सामान्यतः आरक्षित वनों के अधीन वे सभी भूमि शामिल है, जो भारतीय वन अधिनियम तथा राजस्व विभाग और राजस्व भूमियों के वनों सहित अन्य वनों के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आता है । वनभूमि में पेड़ों को काटना तथा किसी भी प्रकार की निर्माण क्रियाकलाप पूर्णतः निषिद्ध है ।

iv) मैग्रोव :

सामान्यतः वे पेड़ एवं झाड़ियाँ शामिल हैं, जो उष्णकटिबंध और उपोष्ण कटिबंध में खारे पानी के तटीय क्षेत्र में पाए जाते हैं। इस शब्द का व्यापक रूप में अर्थ लगाया जाता है। यह झुण्ड में भी होता है और अलग-अलग भी। इसे मैग्रोव दलदल तथा मैग्रोव वन भी कहते हैं।

v) जलमग्न भूमि

सामान्यतः वे सभी भूमि शामिल हैं जो मानसून तथा मौसमी वर्षा में बाढ़ग्रस्त हो जाती है। पर्याप्त सुरक्षा सुनिश्चित कराने के पश्चात ही केवल प्राधिकरण द्वारा निर्माण क्रियाकलापों पर विचार किया जा सकता है।

ख) मानव-निर्मित धरोहर

i) धरोहर भवन एवं उसके आसपास का क्षेत्र

सामान्यतः अधिसूचित धरोहर के आसपास की क्षेत्रों के अधिसूचित धरोहर भवनों की सीमाएँ शामिल हैं। किसी भी प्रकार की विकास या पुनर्विकास करने से पहले प्राधिकरण द्वारा निर्दिष्ट अनुमति प्राप्त करना आवश्यक है।

5.2.4 मुख्य भूमि उपयोग क्षेत्र विनियम

प्राधिकरण से सामान्य और विशेष मंजूरी सहित दी गई अनुमति तथा भूमि-उपयोग क्षेत्रों के विभिन्न वर्गीकरणों में निषिद्ध उपयोगों एवं क्रियाकलापों का नीचे प्रत्येक क्षेत्रों के सामने वर्णन किया गया है :

5.2.4 -क : प्राथमिक आवासीय क्षेत्र-विनियम

सामान्य रूप से अनुमति दिए गए उपयोग	प्राधिकरण द्वारा विशेष मंजूरी सहित अनुमति दिए गए उपयोग	प्रतिबंधित उपयोग
आवासीय: वर्ग प्रा.आ.-क वर्ग प्रा -आ. -ख	वर्ग प्रा.आ -ग	-
वाणिज्यिक : वर्ग वा -क	वर्ग वा -ख	वर्ग वा -ग वर्ग वा -घ
औद्योगिक: वर्ग औ -क	-	वर्ग औ -ख वर्ग औ -ग
सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक: वर्ग सा.आ.सा. -क	वर्ग सा.आ.सा. -ख	वर्ग सा.आ.सा -ग वर्ग सा.आ.सा-घ
परिवहन एवं संचार: वर्ग प.सं -क	वर्ग प.सं-ख	वर्ग प. सं-ग वर्ग प. सं-घ
पार्क एवं खुला स्थान: वर्ग पा.खु.स्था -क	वर्ग पा.खु.स्था -ख	वर्ग पा.खु.स्था -ग वर्ग पा.खु.स्था -घ

नोट: प्राधिकरण की विशेष मंजूरी सहित अनुमति दी गई उपयोग, प्राधिकरण द्वारा लगाए गए अतिरिक्त शर्तों पर आधारित है ।

5.2.4 -ख : मिश्रित आवासीय क्षेत्र -विनियम

सामान्यतः अनुमति दी गई उपयोग	प्राधिकरण के विशेष मंजूरी सहित अनुमति दी गई उपयोग	प्रतिबंधित उपयोग
प्राथमिक आवासीय क्षेत्र में अनुज्ञेय सभी उपयोग एवं क्रियाकलाप		
आवासीय: वर्ग प्रा.आ.-क वर्ग प्रा.आ.-ख	वर्ग प्रा.आ. -ग	-
वाणिज्यिक : वर्ग वा-क वर्ग वा-ख	वर्ग औ-ख	वर्ग वा-घ
औद्योगिक: वर्ग औ-क	वर्ग औ-ख	वर्ग औ-ग
सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक: वर्ग सा.अ.सा-क वर्ग सा.आ.सा-ख	वर्ग सा.अ.सा.-ग	-
परिवहन एवं संचार: वर्ग प.स-क वर्ग प.सं-ख	वर्ग प.सं-ग	वर्ग प.सं -घ
पार्क एवं खुला स्थान: वर्ग पा.खु.स्था -क वर्ग पा.खु.स्था -ख	वर्ग पा.खु.स्था -ग	वर्ग पा.खु.स्था -घ

नोट : प्राधिकरण के विशेष मंजूरी सहित अनुमति दी गई उपयोग, प्राधिकरण द्वारा लगाई गई अतिरिक्त शर्तों पर आधारित है ।

5.2.4 -ग : वणिज्यिक क्षेत्र -विनियम

सामान्यतः : अनुमति दी गई उपयोग	प्राधिकरण के विशेष मंजूरी सहित अनुमति दी गई उपयोग	प्रतिबंधित उपयोग
प्राथमिक आवासीय एवं मिश्रित आवासीय क्षेत्र में अनुमति दी गई सभी उपयोग		
आवासीय : वर्ग प्रा.आ -क वर्ग प्रा.आ -ख	वर्ग प्रा.आ -ग	-
वणिज्यिक: वर्ग वा-क वर्ग वा-ख वर्ग वा-ग	वर्ग वा - घ	-

औद्योगिक : वर्ग औ. -क	वर्ग औ -ख	वर्ग औ - ग
सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक: वर्ग सा.अ.सा-क वर्ग सा.आ.सा-ख	वर्ग सा.अ.सा -ग	-
परिवहन एवं संचार : वर्ग प.सं -क वर्ग प.सं -ख	वर्ग प.सं-ग	वर्ग प.सं -घ
पार्क एवं खुला स्थान : वर्ग पा.ख.स्था -क वर्ग पा.खु.स्था -ख	वर्ग पा.खु.स्था -ग	वर्ग पा.खु.स्था -घ

नोट:प्राधिकरण की विशेष मंजूरी सहित अनुमति दी गई उपयोग, प्राधिकरण द्वारा लगाए गए अतिरिक्त शर्तों पर आधारित है ।

5.2.4-घ : औद्योगिक क्षेत्र -विनियम

सामान्यत : अनुमति दी गई उपयोग	प्राधिकरण के विशेष मंजूरी सहित अनुमति दी गई उपयोग	प्रतिबंधित उपयोग
आवासीय: -	वर्ग प्रा.आ-क मुख्य भूमि उपयोग के लिए आनुषंगिक के रूप में परिचालनीय/ पहरा एवं निगरानी कर्मचारियों के लिए	वर्ग प्रा.आ -ख वर्ग प्रा.आ -ग
वणिज्यिक: वर्ग वा-क वर्ग वा-ख	वर्ग वा-ग वर्ग वा-घ	-
औद्योगिक : वर्ग औ -क	वर्ग औ -ख	वर्ग औ -ग
सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक : वर्ग सा.अ.सा-क वर्ग सा.आ.सा -ख	वर्ग सा.आ.सा -ग	-
परिवहन एवं संचार : वर्ग प.सं -क वर्ग प.सं -ख	वर्ग प.सं -ग	वर्ग प.सं -घ
पार्क एवं खुला स्थान : वर्ग पा.खु.स्था -क वर्ग पा.खु.स्था -ख	वर्ग पा.खु.स्था -ग	वर्ग पा.खु.स्था -घ

नोट: प्राधिकरण की विशेष मंजूरी सहित अनुमति दी गई उपयोग प्राधिकरण द्वारा लगाए गए अतिरिक्त शर्तों पर आधारित है ।

5.2.4.3 : सार्वजनिक एवं अर्ध - सार्वजनिक क्षेत्र - विनियम

सामान्यतः अनुमति दिए गए उपयोग	प्राधिकरण की विशेष मंजूरी सहित अनुमति दिए गए उपयोग	प्रतिबंधित उपयोग
आवासीय	वर्ग प्रा.आ. -क मुख्य भूमि उपयोग के आनुषंगिक के रूप में कर्मचारियों के लिए	वर्ग प्रा आ - ख वर्ग प्रा आ - ग
वाणिज्यिक: वर्ग वा - क	वर्ग वा -ख	वर्ग वा - ग वर्ग वा -घ
औद्योगिक: वर्ग औ - क वर्ग औ - ख	वर्ग औ -ग	वर्ग औ -घ
सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक: वर्ग सा अ. सा. - क वर्ग सा. आ - सा -ख	वर्ग सा आ सा -ग	वर्ग सा आ सा -घ
पार्क एवं खुला स्थान वर्ग पा. सु .स्थ - क वर्ग पा -खु. स्था -ख	वर्ग पा. खु. स्था - ग वर्ग पा .खु. स्था - घ	-

नोट : प्राधिकरण के विशेष मंजूरी सहित अनुमति दी गई उपयोग, प्राधिकरण द्वारा लगाई गई अतिरिक्त शर्तों पर आधारित है ।

5.2.4 च: परिवहन तथा संचार - विनियम

सामान्यत : अनुमति दी गई उपयोग	प्राधिकरण के विशेष मंजूरी सहित अनुमति दी गई उपयोग	प्रतिबंधित उपयोग
आवासीय :	वर्ग प्रा - आ - क मुख्य भूमि उपयोग के आनुषंगिक के रूप में कर्मचारियों के लिए	वर्ग प्रा आ - ख वर्ग प्रा आ - ग
वाणिज्यिक : वर्ग वा -क भूमि उपयोग के आनुषंगिक	-	वर्ग वा - ख वर्ग वा - ग वर्ग वा - घ
औद्योगिक:	मुख्य भूमि उपयोग के आनुषंगिक के रूप में औद्योगिक विकासों के सभी प्रकार	-
सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक: वर्ग सा आ सा -क	वर्ग सा आ सा -ख	वर्ग सा आ सा -ग
परिवहन एवं संचार: वर्ग प.सं - क वर्ग प. सं - ख	वर्ग प. सं - घ	वर्ग सा.आ. सा. -ग

वर्ग प. सं - ग		
वर्ग पा. खु.स्था - क	वर्ग पा खु.स्था - ख	वर्ग पा खु.स्था - ग वर्ग पा खु.स्था - घ

नोट : प्राधिकरण की विशेष मंजूरी सहित अनुमति दी गई उपयोग, प्राधिकरण द्वारा लगाई गई अतिरिक्त शर्तों पर आधारित है ।

5.2.4 -छ : पार्क एवं खुला स्थान - विनियम

सामान्यतः अनुमति दी गई उपयोग	प्राधिकरण के विशेष मंजूरी सहित अनुमति दी गई उपयोग	प्रतिबंधित उपयोग
आवासीय : वर्ग प्रा.आ. -क मुख्य भूमि उपयोग के आनुषंगिक के रूप में	-	वर्ग प्रा.आ - ख वर्ग प्रा.आ - ग
वाणिज्यिक : वर्ग वा-क भूमि उपयोग के आनुषंगिक के रूप में	-	वर्ग वा - ख वर्ग वा - ग वर्ग वा - घ
औद्योगिक: -	-	औद्योगिक विकासों के सभी प्रकार
सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक: -	वर्ग सा.अ.सा -क मुख्य भूमि उपयोग के आनुषंगिक के रूप में	वर्ग सा.अ.सा -ख वर्ग सा.अ.सा -ग वर्ग सा.अ.सा -घ
परिवहन एवं संचार: वर्ग प.सं - क	वर्ग प.सं - ख	वर्ग प.सं - ग वर्ग प.सं - घ
पार्क एवं खुला स्थान: वर्ग पा.खु.स्था - क वर्ग पा.खु.स्था - ख	वर्ग पा.खु.स्था - ग वर्ग पा.खु.स्था - घ	-

नोट : प्राधिकरण की विशेष मंजूरी सहित अनुमति दी गई उपयोग, प्राधिकरण द्वारा लगाई गई अतिरिक्त शर्तों पर आधारित है ।

5.3 नियोजन मानक

5.3.1 अनुप्रयोज्यता

इसके साथ निर्धारित नियोजन मानक पूरे पोर्ट ब्लेयर योजना क्षेत्र में सभी भूमि उपयोग क्षेत्रों के लिए लागू है । क्रमिक भवन क्षेत्र तथा शेष पोर्ट ब्लेयर योजना क्षेत्र को छोड़कर पोर्ट ब्लेयर नगरपालिका सीमा पोर्ट ब्लेयर प्रस्तुत किया गया ।

5.3.2 नियोजन मानकों का उद्देश्य

इस नियोजन मानकों का उद्देश्य पोर्ट ब्लेयर योजना क्षेत्र के भीतर व्यवस्थित एवं लक्षित विकास सुनिश्चित करना है । मानदण्डों को साधारण एवं सुबोध फार्मेट में सारणीबद्ध

किया गया है । निर्धारित मानक पूरे पोर्ट ब्लेयर नियोजन क्षेत्र के लिए विचार किए गए विकास प्रस्तावों की भावना को प्रतिबिम्बित करता है ।

5.3.3 नियोजन मानक निम्नलिखित को उल्लेख करता है :

1. न्यूनतम प्लॉट आकार
2. अधिकतम प्लॉट सम्मुख
4. अनुमत्य अपेक्षित न्यूनतम सड़क की चौड़ाई
5. अधिकतम प्लॉट आवरण
6. अधिकतम अनुमत्य ऊँचाई
7. अनुमत्य अधिकतम तलों की संख्या

सभी भूमि उपयोग क्षेत्रों में लागू नियोजन मानकों का 5.3.7 में उल्लेख किया गया है । इसके अतिरिक्त, मानक जो सभी भूमि उपयोग क्षेत्रों में सामान्य रूप से लागू होता है , जैसे अपेक्षित सेटबैक , पार्किंग मानक, विकलांग व्यक्तियों के लिए प्रावधान, वृक्षारोपण इत्यादि का उल्लेख अलग से 5.3.6 में किया गया है ।

5.3.4 मानक का संबंध निम्नलिखित से है :

नियोजन मानक का संबंध सामान्य रूप से प्लॉट का आकार, इसके सम्मुख ,इससे जुड़ा हुआ सड़क की चौड़ाई से है । विशेष मंजूरी सहित अनुमति दिए गए उपयोगों के लिए प्राधिकारी अतिरिक्त शर्तों का निर्धारण कर सकता है ।

5.3.5 पो.ब्ले.नि.क्षे. का वर्गीकरण

पूरे पो.ब्ले.नि.क्षे. को 3 भिन्न क्षेत्रों (मानचित्र 10) में संगठित किया गया है , वे इस प्रकार हैं :

क्षेत्र क:

पोर्ट ब्लेयर नगरपालिका सीमाओं के क्षेत्र, जिसमें विकास के प्रकार क्रमिक है । अबरडीन, हैडों तथा जंगलीघाट जैसे क्षेत्र इस वर्ग में शामिल हैं इसे क्रमिक भवन क्षेत्र के नाम से जाना जाता है । मानचित्र सं. 11 पोर्ट ब्लेयर में क्रमिक भवन क्षेत्र को दर्शाता है।

क्षेत्र ख

पोर्ट ब्लेयर नगरपालिका सीमाओं के अन्दर आने वाले क्षेत्र तथा क्षेत्र क के अन्तर्गत आने वाले भागों को छोड़कर ।

क्षेत्र ग

पोर्ट ब्लेयर नियोजन क्षेत्र के अन्दर आने वाले क्षेत्र तथा क्षेत्र का और ख के अन्तर्गत आने वाले भागों को छोड़कर।

उपरोक्त तीन क्षेत्रों के अतिरिक्त नये पहचान किए गए बिन्दुओं के भीतर आने वाले क्षेत्रों को अलग क्षेत्रों के रूप में वर्गीकृत किया जाएगा।

5.3.6. नियोजन मानक सामान्यतः सभी भूमि उपयोग क्षेत्रों में लागू होगा

5.3.6(क) सेटबैक अपेक्षाएं

सभी प्रकार की विकास के लिए सामने, पीछे एवं किनारे में सेटबैक स्थान अनिवार्य है। नीचे दिया गया सेटबैक अपेक्षाएं सामने, पीछे तथा दोनों स्थान को नियंत्रित करता है।

सामने का सेटबैक :

सामने का सेटबैक प्लॉट से जुड़ा सड़क की चौड़ाई द्वारा नियंत्रित होती है तथा न्यूनतम अपेक्षित स्थान निम्न प्रकार होगा।

तालिका क

क्र सं	सड़क से सटे- स्थान की चौड़ाई	अपेक्षित न्यूनतम सामने का सेटबैक
1	7 मी . तक	1.5 मी
2	7 मी. से अधिक तथा 10 मी तक	2.0 मी
3	10 मी. से अधिक तथा 15 मी तक	3.0 मी
4	15 मी से अधिक	4.5 मी

पृष्ठ सेटबैक

पृष्ठ सेटबैक प्लॉट की गहराई द्वारा नियंत्रित है तथा न्यूनतम अपेक्षित स्थान निम्न प्रकार होगी:

तालिका ख

क्र सं	प्लॉट की गहराई	अपेक्षित न्यूनतम पृष्ठ सेटबैक
1	15 मी.	1.5 मी.
2	15 मी. से अधिक तथा 30 मी. तक	3.0 मी.
3	30 मी. से अधिक	4.5 मी.

किनारे भाग का सेटबैक:

दोनों ओर उपलब्ध कराई गई किनारा सेटबैक भवन के लिए प्लॉट की चौड़ाई द्वारा नियंत्रित होती है, जो एक मंजिला है तथा भवन की प्रस्तावित ऊँचाई पृथक भवन के लिए एक मंजिला से अधिक है। अर्ध पृथक भवन के लिए केवल एक ही ओर किनारा

सेटबेक आवश्यक है। पंक्तिबद्ध भवनों के लिए कोई किनारा सेटबैक की आवश्यकता नहीं है। न्यूनतम अपेक्षित स्थान निम्न प्रकार है :

तालिका ग (एक मंजिला भवन के लिए प्लॉट की चौड़ाई पर आधारित)

क्र सं	प्लॉट की चौड़ाई	अपेक्षित सेटबेक			
		प्रथम भवन के लिए		अर्ध पृथक भवन के लिए	
		एक किनारे पर	दुसरे किनारे पर	एक किनारे पर	दुसरे किनारे पर
1	8 मी. तक	0.5 मी.	1.0 मी.	0	1.5 मी.
2	8मी. से अधिक तथा 10 मी तक	1.0 मी.	1.0 मी	0	2.0 मी.
3	10 मी. से अधिक तथा 12 मी. तक	1.0 मी	1.5 मी	0 मी	2.5 मी
4	12 मी. से अधिक	1.5 मी	1.5 मी	0 मी	3.0 मी

तालिका घ (2 या उससे अधिक तलों वाले भवनों की ऊँचाई पर आधारित)

क्र सं	तलों की सं	प्रस्तावित भवन की ऊँचाई	अपेक्षित सेटबेक			
			प्रथम भवन के लिए		अर्ध पृथक भवन के लिए	
			एक किनारे पर	दुसरे किनारे	एक किनारे पर	दुसरे किनारे
1	भूतल +1	8 मी. से अधिक नहीं	1.5 मी.	1.5 मी.	0	3 मी.
2	भूतल +2	11 मी. से अधिक नहीं	2.25 मी.	2.25 मी.	अर्ध पृथक भवनों को केवल भूतल +1 तक सीमित किया गया है।	
3	भूतल +3	15 मी. से अधिक नहीं	3.5 मी.	3.5 मी.		

नोट :

1. क्रमिक भवन क्षेत्रों में कोई सेटबेक की आवश्यकता नहीं है।
2. सभी सेटबैक स्थानों में बिना सहारे के धूप शेड, अन्तर्निर्मित अलमीरा, 0.6 मी. की गहराई तक अनुमत्य है।
3. सभी सेटबेक स्थानों में बिना सहारे की बालकोनी तथा उपयोगी बरामदा, 1 मी. की गहराई तक अनुमत्य है।
4. खुली एकल जीना/ दोहरा जीना या चक्करदार सीढ़ी की पंक्ति, पीछे तथा किनारा सेटबेक स्थानों में अनुमत्य है, बशर्ते कि इस प्रकार की संरचना स्थल सीमा से 0.5 मी. या पीछे की सीमा से 1.मी के अन्दर न आता हो।

5.3.6 ख - पार्किंग मानदण्ड तथा मानक

दो पहिया, चार पहिया तथा भारी वाहन की पार्किंग जहां कहीं भी आवश्यक हो, अधिभोक्ताओं तथा परिसरों का दौरा करने वाले व्यक्तियों के उपयोग के लिए प्रधिकारी के संतुष्टि से स्थल के भीतर उपलब्ध कराया जाएगा। इसका विवरण निम्न प्रकार है :

क्र सं	उपयोग के प्रकार	मानदण्ड
1	आवासीय क) तलक्षेत्र सहित आवास ईकाई के लिए 75 वर्ग मी. तक ख) 75 वर्ग मी. और 100 वर्ग मी. तक के माप वाले आवास ईकाईयों के लिए ग) 100 वर्ग मी. से अधिक और 150 वर्ग मी. तक के माप के आवास ईकाई के लिए घ) 150 वर्ग मी. अधिक माप के आवासीय ईकाई के लिए	शून्य प्रत्येक आवास ईकाई के लिए 1 दुपहिया का स्थान प्रत्येक 2 आवासीय ईकाई के लिए 1 कार का स्थान तथा प्रत्येक आवासीय ईकाई के लिए 1 दुपहिया का स्थान प्रत्येक 150 वर्ग मी. या उसके भाग के लिए एक कार का स्थान
नोट : उपरोक्त उल्लिखित पार्किंग स्थानों के अतिरिक्त आगन्तुकों के पार्किंग के लिए 10 अतिरिक्त पार्किंग का आरक्षण होगा।		
2	फुटकर व्यापार (दुकान, शॉपिंग कॅम्पलेक्स ,विभागीय भण्डार आदि) क 100 वर्ग मी. तक 100 वर्ग मी.से अधिक	शून्य प्रत्येक 100 वर्ग मी या उसके कोई भाग के लिए 1 कार का स्थान
3	कार्यालय क. सरकारी कार्यालय अ) 300 वर्ग मी. तक ब) 300 वर्ग मी. से अधिक ख बैंक सहित अन्य कार्यालय अ) 300 वर्ग मी. तक ब) 300 वर्ग मी. से अधिक	प्रत्येक 150 वर्ग मी या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान। प्रत्येक 200 वर्ग मी या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान। प्रत्येक 75 वर्ग मी या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान । प्रत्येक 100 वर्ग मी या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान।
4	रेस्तरां एवं होटल	तल क्षेत्र के प्रत्येक 100 वर्ग मी या उसे भाग के लिए 1 कार का स्थान
5	लॉज स्थापना, होटल तथा पर्यटक गृह	प्रत्येक 10 अतिथि कमरों के लिए 1 कार का स्थान तथा गैर कमरा क्षेत्र के लिए तल क्षेत्र के प्रत्येक 150 वर्ग मी. या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान
6	सितारा होटल	प्रत्येक 10 अतिथि कमरों के लिए 1 कार का स्थान तथा गैर कमरा क्षेत्र के लिए तल क्षेत्र के प्रत्येक 100 वर्ग मी. या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान।

7	रंगमंच, दर्शकदीर्घा आयोजन (संगीत आदि) हॉल कल्याण मण्डप	प्रत्येक 50 वर्ग मी या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान। न्यूनतम 10 कारों के लिए पार्किंग स्थान पर निर्भर।
8	शैक्षिक संस्थान क) सरकारी विद्यालय ख) निजी विद्यालय ग) महाविद्यालय / प्रशिक्षण संस्थान	शून्य 400 वर्ग मी के कक्षा कक्ष क्षेत्र या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान। प्रत्येक 200 वर्ग मी के कक्षा कक्ष क्षेत्र या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान।

नोट :

1. जहाँ पर मानक कुल कुरसी क्षेत्र पर आधारित होगा वहाँ कारो दूपहियों की संख्या के लिए आवश्यक स्थान की गणना भवनों में कुल कुरसी क्षेत्र के 75 के लिए की जाएगी।
2. औद्योगिक भवन गोदाम एवं भण्डार इत्यादि के लिए लॉरियों के पार्किंग स्थानों की गणना भवनों की कुल कुरसी क्षेत्र के 85 पर की जाएगी।
3. विभिन्न वाहनों के लिए पार्किंग स्टाल का आयाम कारों के लिए 5 मी 2.5 मी दुपहिया के लिए 1.8 मी 1.2 मी तथा लॉरियों के लिए 10 मी 3.5 मी होगा।
4. दो से अधिक तलो वाले भवनों के लिए आवश्यक कार दुपहिया के पार्किंग स्थान का 10 शारिरिक विकलांग व्यक्तियों के लिए प्रवेश के पास आरक्षित रखना होगा लेकिन यह इस बात पर निर्भर होगा कि वहाँ पर न्यूनतम दो कार तथा दो दुपहिया का स्थान हो।
5. ड्राईव करने के रास्ते की चौड़ाई एक ओर के संचलन के 3.5 मी तथा दोनों ओर के संचलन के लिए 7 मी होगी।
6. ड्राईव रास्ता एवं रैम्पों में कारो के लिए न्यूनतम आंतरिक मोड का अर्धव्यास 3.5 मी होगा। डको और लॉरियो के लिए आंतरिक मोड होगा। डको और लॉरियो के लिए आंतरिक मोड होगा। टको और लॉरियों के लिए आंतरिक मोड का अर्धव्यास 7 मी से कम नहीं होगा।
7. रैम्पों में ढलान या चढ़ाई 1:8 से ज्यादा नहीं होगी तथा पार्किंग स्थानों की ढलान किसी भी दिशा में 4 से अधिक नहीं होगा।
8. कार पार्किंग लॉट में मध्यवीथि बीच का रास्ता की चौड़ाई निम्न विवरणनुसार होगा।

विवरण	समानान्तर पार्किंग	कोणीय पार्किंग 60 तक	60 से अधिक कोण तथा लंबवत पार्किंग
चार पहिया वाहन	3.5 मी.	3.5 मी.	6 मी.
ट्रक एवं लॉरिया	7 मी.	3.5 मी.	10 मी.

5.3.6 ग वृक्षारोपण

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

आवासीय भूमि उपयोग :

100 वर्ग मी से कम - 2

101 - 200 वर्ग मी - 4

310 वर्ग मी एवं अधिक - 6 वृक्ष और इसके बाद प्रत्येक 100 वर्ग मी के लिए 2 वृक्ष

वाणिज्यिक भूमि उपयोग :

100 वर्ग मी से कम - शून्य

101 - 200 वर्ग मी - 2

201 - 300 वर्ग मी - 4

301 - 500 वर्ग मी - 6

501 एवं अधिक - 6 वृक्ष तथा इसके बाद प्रत्येक 100 वर्ग मी के लिए 2 वृक्ष

सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक भूमि उपयोग :

200 वर्ग मी से कम - 3

201 - 500 वर्ग मी - 6

501 - 1000 वर्ग मी - 10

1001 एवं अधिक - 10 वृक्ष तथा इसके बाद प्रत्येक 200 वर्ग मी के लिए 3 वृक्ष

नोट :

1. वृक्षों के प्रकार, भवन से वृक्षों पौधों की दूरी तथा वृक्षों के बीच की दूरी भवनों की संरचनात्मक रखते हुए सावधानीपूर्वक लगाया जाएगा।
2. इस उद्देश्य के लिए पदनामित प्राधिकारी के अनुमति के बिना कोई भी वृक्ष काटा नहीं जाएगा

5.3.6 घ वर्षाजल संचय

स्वामी द्वारा प्रत्येक परिसर के भीतर वर्षा जल संचय द्वारा प्राधिकरण के नियमानुसार अधिकतम संभव सीमा तक पुनः चक्रित जल के उपयोग द्वारा वर्षा जल संरक्षण के लिए

प्रभावी उपाय करना होगा। छतों एवं टेरसों से वर्षा जल संग्रह तथा उसे भण्डारण टंकी या रिचार्ज क्यूँ में छोड़ने के लिए प्राधिकरण द्वारा आग्रह किया जा सकता है। मानकों के अनुसार वर्षा जल संचय संरचना स्वामी द्वारा उपलब्ध कराई जाएगी तथा रखरखाव की जाएगी।

5.3.6 ड. घरोहर भवनों के विनियम के लिए विशेष नियम

घरोहर भवनों घरोहर भवनों के आस पास के क्षेत्रों मानव निर्मित कलाकृतियों संरचनाओं एतिहासिक तथा या सौन्दर्यपरक तथा या वास्तुकीय तथा या सांस्कृतिक तथा या घरोहर भवनों उसके आस पास के क्षेत्रों के रूप में सूचीबद्ध किए गए पर्यवरणीय महत्व के क्षेत्रों तथा संबद्ध क्षेत्रों जिसे अ. तथा नि. द्वीप प्रशासन द्वारा जारी अधिसूचना में सूचीबद्ध किया जाएगा का संरक्षण। प्राधिकरण घरोहर भवनों उसके आस पास के क्षेत्रों के संरक्षण के लिए विशेष नियम बना सकती है तथा इस प्रकार के नियमों के आधार पर उस स्थानों पर विकास कर सकती है।

5.3.7 सभी भूमि उपयोग क्षेत्रों में लागू नियोजन मानदण्डों का 5.3.5 में तीनों क्षेत्रों के लिए स्पष्ट रूप से वर्णित है जिनके नाम हैं - 1.पोर्ट ब्लेयर नगरपालिका क्षेत्र में कमिक भवन क्षेत्र 2. कमिक भवन क्षेत्र को छोड़कर पोर्ट ब्लेयर नगरपालिका क्षेत्र तथा 3. पोर्ट ब्लेयर नियोजन क्षेत्र। प्रत्येक भूमि उपयोग क्षेत्रों के लिए उसका विवरण नीचे किया गया है :

5.3.7 - क : प्राथमिक आवासीय

क्र सं	नियोजन मानदण्ड	पो.ब्ले.न.क्षे. में कमिक भवन क्षेत्र	स्तंभ 3 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर पोर्ट ब्लेयर नगरपालिका क्षेत्र	स्तंभ 3 तथा 4 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर शेष पोर्ट ब्लेयर नियोजन क्षेत्र
1	न्यूनतम प्लॉट का आकार	50वर्ग मी.	100 वर्ग मी	150वर्ग मी
2	न्यूनतम प्लॉट सम्मुख	4.5 मी.	8 मी	11
3	अपेक्षित न्यूनतम सड़क की चौड़ाई	1.5 मी यदि यह गली है और इसकी लम्बाई 30 मी से अधिक नहीं है	5 मी	7
4	अनुमत्य तल क्षेत्र अनुपात	150	150	175
5	अधिकतम आवरित प्लॉट	75	65	60
6	अधिकतम अनुमत्य ऊँचाई	10	10	15
7	तलों की अधिकतम सं	भूतल +2	भूतल +2	भूतल +3 तल

नोट: 1. ग्रुप हाऊसिंग के लिए प्राधिकरण, मानदण्डों की अलग सेट निर्धारित कर सकता है।

2. आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए नियोजित आवासीय विकासों के लिए लागू नियोजन मानदण्डों में छूट का अधिकार प्राधिकरण के पास सुरक्षित है ।

5.3.7 -ख : मिश्रित आवासीय

क्र. सं.	नियोजन मानदण्ड	पो.ब्ले.न.क्षे. में सतत् भवन क्षेत्र	स्तंभ 3 तथा 4 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर शेष पो.ब्ले. नि.क्षे.	स्तंभ 3 तथा 4 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर शेष पो.ब्ले.नि.क्षे.
1	2	3	4	5
1	न्यूनतम प्लॉट का आकार	75 वर्ग मी.	150 वर्ग मी.	250 वर्ग मी.
2	न्यूनतम प्लॉट सम्मुख	8 मी.	12 मी.	15 मी.
3	न्यूनतम अपेक्षित सड़क की चौड़ाई	3 मी.	7 मी.	10 मी.
4	अनुमत्य तलक्षेत्र अनुपात	150	150	175
5	अधिकतम आवरित प्लॉट	80	70	65
6	अधिकतम अनुमत्य ऊँचाई	10 मी.	10 मी.	15
7	तलों की अधिकतम संख्या	भूतल+2	भूतल+2	भूतल+3

5.3.7-ग : वाणिज्यिक

क्र. सं.	नियोजन मानदण्ड	पो.ब्ले.न.क्षे. में सतत् भवन क्षेत्र	स्तंभ 3 तथा 4 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर शेष पो.ब्ले.नि. क्षे.	स्तंभ 3 तथा 4 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर शेष पो.ब्ले.नि.क्षे.
1	2	3	4	5
1.	न्यूनतम प्लॉट का आकार	100 वर्ग मी.	200 वर्ग मी.	300 वर्ग मी.
2	न्यूनतम प्लॉट सम्मुख	8 मी.	12 मी.	15 मी.
3	सड़क की न्यूनतम अपेक्षित चौड़ाई	4.5 मी.	7 मी.	10 मी.
4	अनुमत्य तल क्षेत्र अनुपात	150	150	200
5	अधिकतम आवरित प्लॉट	80	75	70
6	अधिकतम अनुमत्य ऊँचाई	12 मी.	10 मी.	15 मी.
7	तलों की अधिकतम संख्या	भूतल+2	भूतल+2	भूतल+3

5.3.7-घ औद्योगिक

क. सं.	नियोजन मानदण्ड	पो.ब्ले.न.क्षे.मे सतत् भवन क्षेत्र	स्तंभ 3 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर पो.ब्ले.न.क्षे.	स्तंभ 3 तथा 4 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर शेष पो.ब्ले.न.क्षे.
1	2	3	4	5
वर्ग क/ख तथा ग के रूप में वर्गीकृत उद्योग के लिए				
1	न्यूनतम प्लॉट आकार	100 वर्ग मी.	200 वर्ग मी.	300 वर्ग मी.
2	न्यूनतम प्लॉट सम्मुख	8 मी.	12 मी.	15 मी.
3	अपेक्षित न्यूनतम सड़क की चौड़ाई	7 मी.	10 मी. 12	12 मी.
4	अनुमत्य तल क्षेत्र अनुपात	100	100	100
5	अधिकतम आवरित प्लॉट	70%	60%	50%
6	अधिकतम अनुमत्य ऊँचाई	12 मी.	12 मी	15 मी.
7	तलों की अधिकतम संख्या	भूतल+1	भूतल+1	भूतल+ 2

5.3.7 ड.: सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक

कं. सं.	नियोजन मानदण्ड	पोर्ट ब्ले. नगरपालिका क्षेत्र में सतत् भवन क्षेत्र	स्तंभ 3 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर पो.ब्ले.नि. क्षेत्र	स्तंभ 3 तथा 4 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर शेष पो.ब्ले.नि. क्षेत्र
1	2	3	4	5
1	न्यूनतम प्लॉट का आकार	200 वर्ग मी.	500 वर्ग मी.	1000 वर्ग मी.
2	न्यूनतम प्लॉट का सम्मुख	12 मी.	15 मी.	25 मी.
3	अपेक्षित न्यूनतम सड़क की चौड़ाई	7 मी.	10 मी.	12 मी.
4	अनुमत्य तल क्षेत्र अनुपात	125	150	150
5	अधिकतम आवरित प्लॉट	60%	50%	50%
6	अधिकतम अनुमत्य ऊँचाई	12मी.	12मी.	15मी.
7	तलों की अधिकतम संख्या	भूतल+ 2	भूतल+2	भूतल+3

5.3.7-च : परिवहन एवं संचार

कं सं	नियोजन मानदण्ड	पोर्ट ब्ले. नगरपालिका क्षेत्र में सतत् भवन क्षेत्र	स्तंभ 3 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर पो.ब्ले.न.क्षेत्र	स्तंभ 3 तथा 4 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर शेष पो.ब्ले.न. क्षेत्र
1	2	3	4	5
1	न्यूनतम प्लॉट का आकार	500 वर्ग मी.	1000 वर्ग मी.	1000वर्ग मी. से अधिक
2	न्यूनतम प्लॉट सम्मुख	15 मी.	25मी.	40 मी.
3	अपेक्षित न्यूनतम सड़क	10 मी.	12मी.	15 मी.

	की चौड़ाई			
4	अनुमत्य तल क्षेत्र अनुपात	75	100	100
5	अधिकतम आवरित प्लॉट	60%	60%	50%
6	अधिकतम अनुमत्य ऊँचाई	12मी.	15मी.	15मी.
7	तलों की अधिकतम संख्या	भूतल +1	भूतल +2	भूतल +3

5.3.7-छ : पार्क एवं खुला स्थान

निर्माण क्रियाकलापों, जो मुख्य भूमि उपयोग जैसे आऊटडोर स्टेडियम, तरणताल, इन्डोर स्टेडियम, खेल क्लब आदि के लिए मानदण्ड इस प्रकार के उपयोगों को नियंत्रित करने वाले सांविधिक प्रावधानों के अनुसार होगा तथा वे केवल प्राधिकारी की विशेष मंजूरी से ही अनुमति दे सकते हैं ।

5.3.7-ज: रक्षा एवं छावनी

रक्षा तथा छावनी क्षेत्र में अपेक्षित निर्माण क्रियाकलापों के लिए मानक, रक्षा प्राधिकरणों की आवश्यकताओं पर आधारित है तथा इस प्रकार के किए जाने वाले निर्माण क्रियाकलापों के लिए नियोजन प्राधिकरण को सूचित करना होगा ।

5.3.7-झ : विशेष आरक्षण क्षेत्र

जब तक विशेष आरक्षण क्षेत्र मुख्य रूप से इस क्षेत्र के अंतर्गत वर्गीकृत भूमियों की सुरक्षा एवं संरक्षण का इरादा नहीं रखती है तब तक केवल उपयोग के अनुषंगिक के अलावा किसी भी निर्माण क्रियाकलाप की अनुमति नहीं दी जाएगी, लेकिन यह प्राधिकारी की मंजूरी पर निर्भर होगा । इसी प्रकार धरोहर भवनों/इसके आस-पास के क्षेत्रों में किसी प्रकार की विकास कार्यों की अनुमति भी नहीं दी जाएगी । पुनर्विकास की क्रियाकलाप भी प्राधिकारी की मंजूरी पर निर्भर करेगा । इस प्रकार के विकासों के लिए प्राधिकरण मानदण्डों की अलग सेट निर्धारित कर सकता है ।

5.4 अभिविन्यास एवं उपविभाजन विनियम

5.4.1 ग्राह्यता:

यह अभिविन्यास तथा उप-विभाजन विनियम पूरे पोर्ट ब्लेयर नियोजन क्षेत्र के लिए लागू है ।

5.4.2 परिभाषा

1. अभिविन्यास का अर्थ आठ से अधिक प्लॉटों में भूमि का विभाजन ।
2. उप-विभाजन का अर्थ आवासीय उद्देश्यों के लिए 8 या उससे कम प्लॉटों का विभाजन ।

5.4.3 अभिविन्यास एवं उप-विभाजन विनियमों के उद्देश्य:

इन विनियमों का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि विकास के लिए योजित प्लॉट, गली/गलियारा/सड़क द्वारा जुड़ा हो तथा सड़क जाल, प्लॉटों पर लम्बाई तथा विकास की प्रत्याशित तीव्रता पर निर्भर चौड़ाई सहित उचित पदानुक्रम के साथ आभिकल्पित हो । यह विनियम आगे यह सुनिश्चित करता है कि सार्वजनिक उपयोग के लिए योजित क्रीड़ागन, पार्क तथा आम सुविधाओं के लिए उपयुक्त खुला स्थान हो ।

5.4.4 लागू मानदण्ड

5.4.4 (क) आवासीय अभिविन्यास

आवासीय क्रियाकलापों के लिए मुख्य रूप से योजित अभिविन्यास इस श्रेणी के अन्तर्गत आती है । प्लॉट की न्यूनतम विस्तार, प्लॉट सम्मुख तथा सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 5.3.7 क में विवरणित अनुसार होगा । उस के अतिरिक्त खुली स्थान के लिए भूमि का आरक्षण, नागरिक सुविधाएं तथा आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग, आवासीय अभिविन्यासों में एक अनिवार्य आवश्यकता है । गलियारों/गलियाँ तथा सड़कें भी, अभिविन्यास में विकास की गति द्वारा नियंत्रित होती है । आवासीय अभिविन्यासों के लिए मानदण्ड निम्नलिखित है :

i) खुली स्थान आरक्षण मानदण्ड

आवासीय अभिविन्यास के लिए अभिविन्यास या उप-विभाजन में मनोरंजन उद्देश्यों के लिए भूमि का आरक्षण इस प्रकार होगा :

तालिका क (खुला स्थान आरक्षण)

अभिविन्यास की कुल क्षेत्र - हैक्ट.मे	अपेक्षित न्यूनतम खुला स्थान
0.3 तक तथा उससे कम	शून्य
0.3 से अधिक तथा 5 तक	7.5%
5 से अधिक	10%

नोट:

1. खुली स्थान के लिए आरक्षित क्षेत्र की संगणना करते समय, अभिविन्यास में प्रस्तावित सार्वजनिक सड़कों, जिसे स्थानीय निकाय को सौंपना है, को अभिविन्यास के पूरे क्षेत्र से बाहर रखना होगा । प्लॉटों के उप-विभाजन के लिए गलियारे को स्थानीय निकाय को सौंपने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि यह निजि गलियारा भी हो सकता है ।
2. खुली स्थान आरक्षण के अंतर्गत क्षेत्रों को डेवलोपर द्वारा, उचित विकास एवं बाड़ा लगाने के पश्चात् स्थानीय निकाय को उपहार विलेख (गिफ्ट डीड) द्वारा मुफ्त में सौंपना होगा ।
3. आरक्षित खुली स्थान प्राधिकरण द्वारा विनिर्देशित रूप एवं स्थान के अनुसार होगा ।

ii) नागरिक सुविधाओं के लिए भूमि का आरक्षण

नागरिक सुविधाओं के लिए भूमि का आरक्षण जैसे स्वास्थ्य देखभाल सुविधाएँ, वाणिज्यिक स्थापनाएँ, सार्वजनिक उपयोगिताएँ तथा सरकारी विभाग के कार्यालय इस प्रकार होगा :

तालिका ख (नागरिक सुविधाओं के लिए भूमि का आरक्षण)

अभिविन्यास का कुल क्षेत्र (हैक्ट. में)	आरक्षित किए जाने वाले न्यूनतम क्षेत्र
1 तक या उससे कम	शून्य
1 से 5 तक	5%
5 से अधिक	10%

नोट:

1. नागरिक सुविधाओं के लिए आरक्षण, 1 हैक्टेयर की सीमा से अधिक के अभिविन्यासों के मामले में ही केवल लागू होगा। नागरिक सुविधाओं के लिए आरक्षित क्षेत्र की संगणना करते समय अभिविन्यास में प्रस्तावित सार्वजनिक सड़कें एवं खुला स्थान आरक्षण, जिसे स्थानीय निकाय को सौंपना है, को अभिविन्यास के समग्र क्षेत्र से बाहर रखा जाएगा।
2. स्वामी या डेवलपर, निवासियों के लाभ के लिए अभिविन्यास के अनुमोदन के दो वर्षों के भीतर इस प्रकार के नागरिक सुविधाओं का विकास करेगा या केवल नागरिक भूमियों का उपयोग करने के लिए निवासी संघ को भूमि सौंपगा। सरकारी विभाग के सार्वजनिक उपयोगिताएँ उपलब्ध कराने के लिए या जनता के उपयोग के लिए कार्यालय उपलब्ध कराने के लिए, उसके उपयोग के प्रस्ताव रखने पर, डेवलपर एक वर्ष की अवधि के लिए इस प्रकार के आरक्षित भूमियों की अधिकतम 50% आरक्षण कर सकता है, तथा वह भूमियों को वर्तमान बाजार दरों पर बिक्री करने के हकदार है।
3. सरकारी विभागों द्वारा विकसित संवर्धित आवासीय अभिविन्यास में नागरिक सुविधाओं के लिए आरक्षित क्षेत्र को केवल निर्दिष्ट उद्देश्यों के लिए अपने पास रखा जाएगा तथा उसका उपयोग करेगा।
4. नागरिक सुविधाओं से अलग रखी गई भूमि को मामले के अनुसार वाणिज्यिक तथा सार्वजनिक/अर्ध सार्वजनिक भूमि उपयोग क्षेत्र क्षेत्र-विशेष माना जाएगा तथा इस विनियम के अंतर्गत अनुबंधित अनुसार नियोजन मानदण्ड, इस प्रकार के प्लॉटों में विकासों को नियंत्रित करता है।

iii) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए आरक्षण : जहाँ पर आवासीय अभिविन्यास के लिए क्षेत्र 1 हैक्टेयर से अधिक है, ऐसे मामलों में अभिविन्यास क्षेत्र का 10% (सड़क का छोड़कर) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के प्लॉटों के रूप में विकसित किया जाएगा तथा इन प्लॉटों में कोई भी परिवर्तन या एकीकरण की अनुमति नहीं होगी।

iv) गलियारे/गलियो/सड़कों की चौड़ाई

गलियारे/गलियो तथा सड़को की चौड़ाई विकास की गति, विकास की प्रकृति तथा गली/सड़क गलियारा की लम्बाई द्वारा नियंत्रित होती है तथा यह नीचे दिए गए तालिका के अनुसार होगी:

तालिका ग गलियारों/गलियो सड़कों की चौड़ाई

क्र. सं.	विवरण	पोर्ट ब्लेयर नगरपालिका क्षेत्र में सतत् भवन क्षेत्र	स्तंभ 3 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर पोर्ट ब्लेयर नगरपालिका क्षेत्र	स्तंभ 3 तथा 4 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर शेष पो.ब्ले.नि.क्षे
1	जब दो प्लॉटों तक का इरादा हो तथा गलियारा/गली/सड़क की लम्बाई 30 मी. से अधिक न होती हो ।	1.5 मी. (गलियारा)	2.5 मी.	3.0 मी.
2	जब चार प्लॉटों तक का इरादा हो तथा गलियारा गली सड़क की लम्बाई 60 मीटर से अधिक न होती हो ।	2.0 मी. (गलियारा)	3.0 मी. (आर्थिक रुप से कमजोर वर्ग के लिए 2.0 मी.)	4.0 मी. (आर्थिक रुप से कमजोर वर्ग के लिए 3.0 मी.)
3	जब 8 प्लॉटों तक का इरादा हो तथा गलियारा गली सड़क की लम्बाई 120 मी. से अधिक न होती हो ।	-	4.0 मी. (आर्थिक रुप से कमजोर वर्ग के लिए 3.0 मी.)	5.0 मी. (आर्थिक रुप से कमजोर वर्ग के लिए 4.0 मी.)
4	जब 16 प्लॉटों तक का इरादा हो तथा गलियारा/गली/सड़क की लंबाई 240 मी. से अधिक न होती हो।	-	5.0 मी. (आर्थिक रुप से कमजोर वर्ग के लिए 4.0 मी.)	6.0 मी. (आर्थिक रुप से कमजोर वर्ग के लिए 5.0 मी.)
5	जब 32 प्लॉटों तक का इरादा हो तथा गलियारा/गली/सड़क की लंबाई 60 मी. से अधिक न होती हो ।	-	7.0 मी.(आर्थिक रुप से कमजोर वर्ग के लिए 6.0 मी.)	8.0 मी.(आर्थिक रुप से कमजोर वर्ग के लिए 7.0 मी.)
6	जब सड़कों की लंबाई 400 मी. से अधिक लेकिन 1000 मी. से कम है ।	-	9.0 मी.(आर्थिक रुप से कमजोर वर्ग के लिए 7.0 मी.)	10.0 मी.(आर्थिक रुप से कमजोर वर्ग के लिए 7.0 मी.)
7	जब सड़को की लंबाई 1000 मी से अधिक है	-	10.0 मी. (आर्थिक रुप से कमजोर वर्ग के लिए 7.0 मी.)	12.0 मी.(आर्थिक रुप से कमजोर वर्ग के लिए 9.0 मी.)

नोट:

1. 8 या उससे कम प्लॉटों के विभाजन के लिए क्र.सं. 12 तथा 3 में उल्लिखित गलियारा निजि रह सकता है । फिर भी 8 से अधिक प्लॉटों के विभाजन के लिए उपरोक्त क्र.सं. 4 से 7 में उल्लिखित गलियो/सड़कों को उपहार विलेख द्वारा स्थानीय निकाय को मुफ्त में सौंपना अनिवार्य है ।

2. प्राधिकारी को मास्टर प्लान में पहचान किए गए सटे अभिविन्यास तथा सड़क जाल से पर्याप्त संयोजन सुनिश्चित करने का अधिकार प्राप्त है ।
3. एक सिरे पर बंद सड़क : जब अभिविन्यास में प्रस्तावित सड़क जाल की लम्बाई 60 मी. के भीतर है । बंद सिरे में 9मी. x 9मी. की चारों ओर के क्षेत्र सहित, एक सिरे पर बंद सड़क प्रदान कराया जाएगा ।
4. उतार-चढ़ाव एवं मोड़ अर्धव्यास: सड़कों का उतार-चढ़ाव 10 में 1 से ज्यादा ढालू नहीं होगा ।
5. एक सिरे को चौड़ा करना : दो रास्तों के कटाव बिंदू पर चौड़ा सिरा उपलब्ध कराया जाएगा, लेकिन यह नीचे दिए गए न्यूनतम आयामों पर निर्भर होगा ।

तालिका घ (सड़क एवं सिरे की अपेक्षित चौड़ाई)

क्र.सं	जब संकीर्ण सड़क की चौड़ाई	एक सिरे की न्यूनतम अपेक्षित चौड़ाई
1	6 मी. तक	1.5 मी. x 1.5 मी.
2	6 मी. से अधिक तथा 10 मी. तक	2.5 मी. x 2.5 मी.
3	10 मी. से अधिक तथा 15 मी. तक	3.5 मी. x 3.5 मी.
4	15 मी. से अधिक	4.5 मी. x 4.5 मी.

5.4.4 (ख) औद्योगिक अभिविन्यास

औद्योगिक क्रियाकलापों के लिए योजित अभिविन्यास इस श्रेणी के अंतर्गत आते हैं । प्लॉट की न्यूनतम सीमा, न्यूनतम प्लॉट सम्मुख तथा आवश्यक न्यूनतम सड़क की चौड़ाई 5.3.7 घ में उल्लिखित है । इसके अतिरिक्त खुले स्थान तथा नागरिक सुविधाओं के लिए भूमि का आरक्षण, औद्योगिक अभिविन्यास में अनिवार्य है । अभिविन्यास में गलियारों/गलियों एवं सड़कों की चौड़ाई विकास की गति द्वारा नियंत्रित होती है ।

औद्योगिक अभिविन्यासों के लिए मानदण्ड इस प्रकार है -

i) खुला स्थान आरक्षण मानदण्ड

औद्योगिक अभिविन्यासों के लिए अभिविन्यास में मनोरंजन उद्देश्यों के लिए भूमि का आरक्षण इस प्रकार होगा :

तालिका ड. (खुला स्थान आरक्षण)

क्र. सं.	अभिविन्यास का कुल क्षेत्र हैक्टेयर में	अपेक्षित न्यूनतम खुला स्थान
1	5 से कम	शून्य
2	5 से अधिक तथा 10 तक	7.5%
3	10 से अधिक	10%

नोट:

1. खुली स्थान के लिए आरक्षित क्षेत्र की संगणना करते समय अभिविन्यास में प्रस्तावित सार्वजनिक सड़क, जिसे स्थानीय निकाय को सौंपना है, को अभिविन्यास के पूरे क्षेत्र से अलग रखा जाएगा ।
2. खुली स्थानों के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्रों को डेवलोपर द्वारा उचित विकास एवं बाड़ा लगाने के पश्चात् स्थानीय निकाय को उपहार विलेख के रूप में मुफ्त में सौंपा जाएगा ।
3. आरक्षित खुली स्थान, प्राधिकारण द्वारा विनिर्देशित रूप एवं स्थिति में होगा । इस प्रकार आरक्षित भूमि अभिविन्यास मालिक, डेवलोपर या प्रमोटर द्वारा किसी भी निर्माण से मुक्त होगा ।

ii) नागरिक सुविधाओं के लिए भूमि आरक्षण

वाणिज्यिक स्थापना, औद्योगिक उपयोग के आनुषंगिक, स्वास्थ्य संबंधी देखभाल सुविधाएँ तथा सार्वजनिक उपयोगिताएँ एवं सरकारी विभागों के कार्यालयों जैसे नागरिक सुविधाएँ उपलब्ध कराने के लिए भूमि का आरक्षण इस प्रकार होगा :

तालिका च (नागरिक सुविधाओं के लिए भूमि आरक्षण)

क्र.सं.	अभिविन्यास का कुल क्षेत्र, हैक्टेयर में	आरक्षण किए जाने वाले न्यूनतम क्षेत्र
1	5 से कम	शून्य
2	5 से अधिक तथा 10 तक	5%
3	10 से अधिक	7.5%

नोट:

1. नागरिक सुविधाओं के लिए आरक्षित किया जाने वाला क्षेत्र 5 हैक्टेयर से अधिक अभिविन्यास के लिए लागू है ।
2. स्वामी या डेवलोपर, उन लोगों, जो अभिविन्यास के अनुमोदन के दो वर्षों के भीतर औद्योगिक स्थापना में कार्य कर रहा है, के हित के लिए इस प्रकार के नागरिक सुविधाओं का विकास करेगा या संघ को केवल नागरिक सुविधाएँ उपलब्ध कराने हेतु आरक्षित भूमियों के उपयोग के लिए भूमि को सौंपेगा ।
3. जनता के उपयोग के लिए सरकारी विभाग के कार्यालय उपलब्ध कराने हेतु उस भूमि के उपयोग के प्रस्ताव के मामले में डेवलोपर एक वर्ष की अवधि के लिए इस प्रकार की आरक्षित भूमि का अधिकतम 50% आरक्षित कर सकता है तथा डेवलोपर, भूमियों को वहां की वर्तमान बाजार दरों में बेचने का हकदार है ।
4. सरकारी विभाग द्वारा प्रस्तावित औद्योगिक अभिविन्यास में नागरिक सुविधाओं के लिए आरक्षित क्षेत्र रख सकता है तथा निर्दिष्ट उद्देश्यों के लिए ही केवल उपयोग कर सकता है ।
5. नागरिक सुविधाओं से अलग रखे गए भूमि को वाणिज्यिक, सार्वजनिक, अर्ध-सार्वजनिक, परिवहन एवं संचार, सार्वजनिक उपयोगी, जो भी हो, के लिए

विशेष क्षेत्र समझा जाएगा तथा इन विनियमों के अंतर्गत निर्धारित नियोजन मानदण्ड इस प्रकार के प्लॉटों में विकासों को नियंत्रित करेगा।

iii) गली/सड़को की चौड़ाई

गलियों/सड़को की चौड़ाई विकास की गति एवं सड़को की लंबाई, द्वारा नियंत्रित होती है तथा यह नीचे दिए गए तालिका के अनुसार होगा :

तालिका छ (गलियों/सड़को की चौड़ाई)

क्र. स.	विवरण	पोर्ट ब्लेयर नगरपालिका क्षेत्र में सतत् भवन क्षेत्र	स्तंभ 3 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर पोर्ट ब्लेयर नगरपालिका क्षेत्र	स्तंभ 3 तथा 4 में उल्लिखित क्षेत्रों को छोड़कर शेष पो.ब्ले.नि.क्षे
1	जब यह केवल एक प्लॉट की योजना हो तथा गली/सड़क की लंबाई 100 मी. से अधिक न होती हो, बशर्ते कि बे 5.3.7 घ में निर्धारित अनुसार चौड़ाई की गली/सड़क से मिलती हो	4.0	5.0	6.0
2	जब यह केवल दो से आठ प्लॉट की योजना हो तथा गली/सड़क की लंबाई 200 मी. से अधिक न होती हो, बशर्ते कि बे 5.3.7 घ में निर्धारित अनुसार चौड़ाई की गली/सड़क से मिलती हो	-	8.0	10.0
3	जब यह आठ प्लॉटों से अधिक की योजना हो	-	10.0	12.0

नोट:

1. प्लॉटों की 8 या इससे कम संख्या में विभाजन के लिए उपरोक्त क्र. सं. 1 तथा 2 में उल्लिखित गलियों/सड़को को उपहार विलेख द्वारा स्थानीय निकाय को मुफ्त में आवश्यक रूप से सौंपना होगा ।
2. सटे अभिविन्यासों तथा मास्टर प्लान में पहचान किए गए सड़क जाल के पर्याप्त संयोजन सुनिश्चित करने का अधिकार प्राधिकारी के पास सुरक्षित है ।
3. एक सिरे पर बन्द सड़क: जब अभिविन्यास में प्रस्तावित सड़क जाल की लम्बाई 60 मी. के भीतर है, तो समाप्ति सीमा पर 15 मी. x 15 मी. घुमने के रास्त कर व्यवस्था एक सिरे पर बंद सड़क में करनी होगी ।
4. ढलान/चढ़ाई एवं घुमाव अर्धव्यास: सड़कों की ढलान-चढ़ाई 1:10 से ज्यादा नहीं होगी तथा सड़को की आंतरिक घुमाव अर्धव्यास 6 मी. होगी ।
5. एक सिरा चौड़ा होना: दो सड़को के प्रतिच्छेद में चौड़े सिरे की व्यवस्था नीचे दिए गए न्यूनतम आयामों के आधार पर की जाएगी ।

तालिका ज : सड़क/न्यूनतम क्षेत्र की चौड़ाई

क्र.सं	जब संकीर्ण सड़क की चौड़ाई	अपेक्षित न्यूनतम चौड़ाई
1	7 मी. तक	3.0 मी. x 3.0 मी.
2	7 मी. से 10 मी. तक	4.0 मी. x 4.0 मी.
3	10 मी. से 15 मी. तक	5.0 मी. x 5.0 मी.
4	15 मी. से अधिक	6.0 मी. x 6.0 मी.

5.5 अन्य मानदण्डों एवं मानको का पालन

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

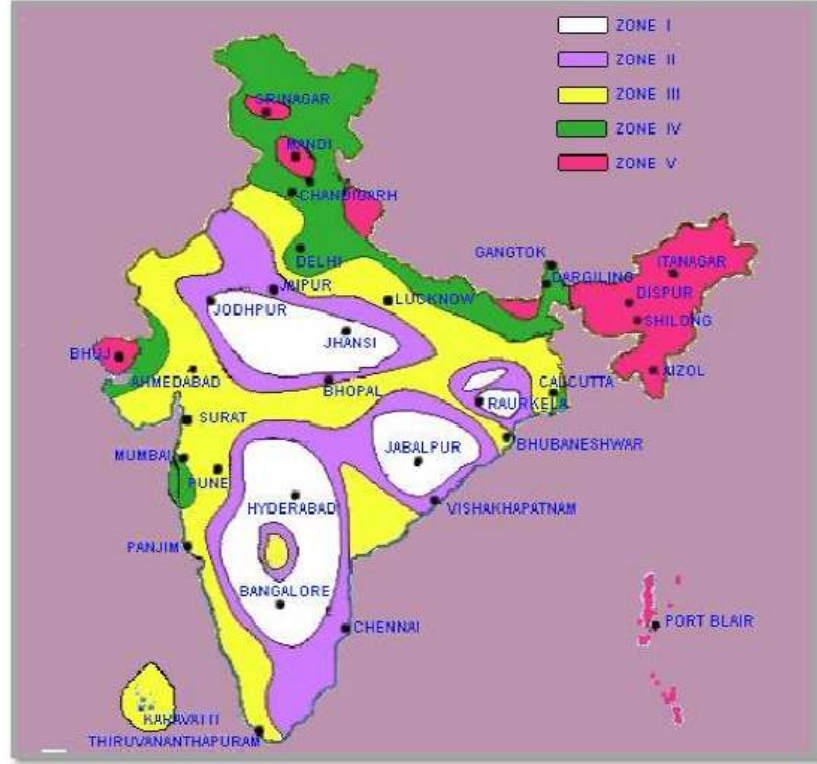
5.5.1 भूकंप से सुरक्षा

अण्डमान तथा निकोबार द्वीप क्षेत्र v के अंतर्गत आता है, जो भूकंप की दृष्टि से अत्यधिक सक्रिय क्षेत्र है, जहां 8 या उससे अधिक तीव्रता की भूकंप आ सकती है । अतः पोर्ट ब्लेयर नियोजन क्षेत्र में संरचनाओं के अभिकल्प में पर्याप्त सावधानियाँ बरतनी होगी । प्रत्येक व्यक्ति, जो भवन का निर्माण, पुनर्निर्माण, आवर्द्धन या परिवर्तन करता है उसे भूकंपीय क्षेत्र के लिए भारतीय राष्ट्रीय भवन कोड 2005 के प्रावधान के अनुसार भूकंप कंपन से सुरक्षित अभिकल्प पर ही भवन निर्माण करना होगा । भारत में भूकंपीय क्षेत्र को मानचित्र सं.12 में दर्शाया गया है ।

5.5.2 हवाई अड्डे के आस-पास के क्षेत्र में निर्माण के लिए नागर-विमानन संबंधी आवश्यकताएं :

हवाई अड्डे के आस-पास के क्षेत्र में भवनें, संरचनाएं नागर-विमानन प्राधिकरण की आवश्यकतानुसार होगा । भारतीय राष्ट्रीय भवन कोड 2005 में दिए गए अनुसार आवश्यकताओं का सामान्यतः पालन करना होगा । पोर्ट ब्लेयर नगर परिषद भवन उप-नियम 1999 के प्रावधान- उपबंध 15(ए) संपूर्ण पोर्ट ब्लेयर नियोजन क्षेत्र के लिए लागू है ।

मानचित्र सं. 12 भारत में भूकंपीय क्षेत्र



सौजन्य: भारतीय मौसम विज्ञान विभाग

5.5.3 तटीय विनियम क्षेत्र:

भारत सरकार, त.वि.क्षे अधिसूचना के अनुसार अण्डमान तथा निकोबार द्वीप को त.वि.क्षे iv के रूप में वर्गीकृत किया गया है तथा इसके प्रावधान इस प्रकार है :

1. गैर-परंपरागत उर्जा स्रोतों द्वारा बिजली उत्पन्न करने के लिए सुविधाओं विलवणीकरण संयंत्र तथा वायु पटी तथा इससे जुड़ी सुविधाओं को छोड़कर ज्वार-रेखा के 200 मीटर के भीतर कोई भी नये भवन के निर्माण की अनुमति नहीं होगी ।
2. ज्वार रेखा से 50 और 500मी. के बीच की भवने 2 तल से अधिक नहीं होगी (भूतल और प्रथम तल), सभी तलों में पूरे आच्छादित क्षेत्र, प्लॉट आकार के 50% से अधिक नहीं होगी तथा निर्माण की कुल ऊँचाई 9 मीटर से अधिक नहीं होगी ।
3. भवनों की अभिकल्प और निर्माण आसपास की दृश्यावली एवं स्थानीय वास्तुकीय शैली के साथ अपरिवर्तनीय होगी ।
4. (क) समुद्री तट तथा तटीय जल से मूंगा का उपयोग निर्माण एवं अन्य उद्देश्यों के लिए नहीं किया जाएगा ।

(ख) समुद्री तटीय एवं तटीय जलों के रेत का उपयोग केवल निर्माण उद्देश्यों के लिए 31 मार्च 2004 तक किया जा सकता है और उसके पश्चात इसका उपयोग निर्माण एवं अन्य उद्देश्यों के लिए नहीं होगा । मूंगा रचनाओं में या उसके आस

पास खुदाई (कीचड़ निकालना) तथा जल के अन्दर विस्फोट की अनुमति नहीं होगी ।

5. फिर भी कुछ द्वीपों में पर्यवरण एवं वन मंत्रालय की पूर्व अनुमोदन से तटीय फैलावों को श्रेणी-I या II या III में भी वर्गीकृत कर सकते हैं तथा इस प्रकार के फैलावों में संबंधित श्रेणियों के लिए दिए गए उपयुक्त विनियम लागू होंगे ।

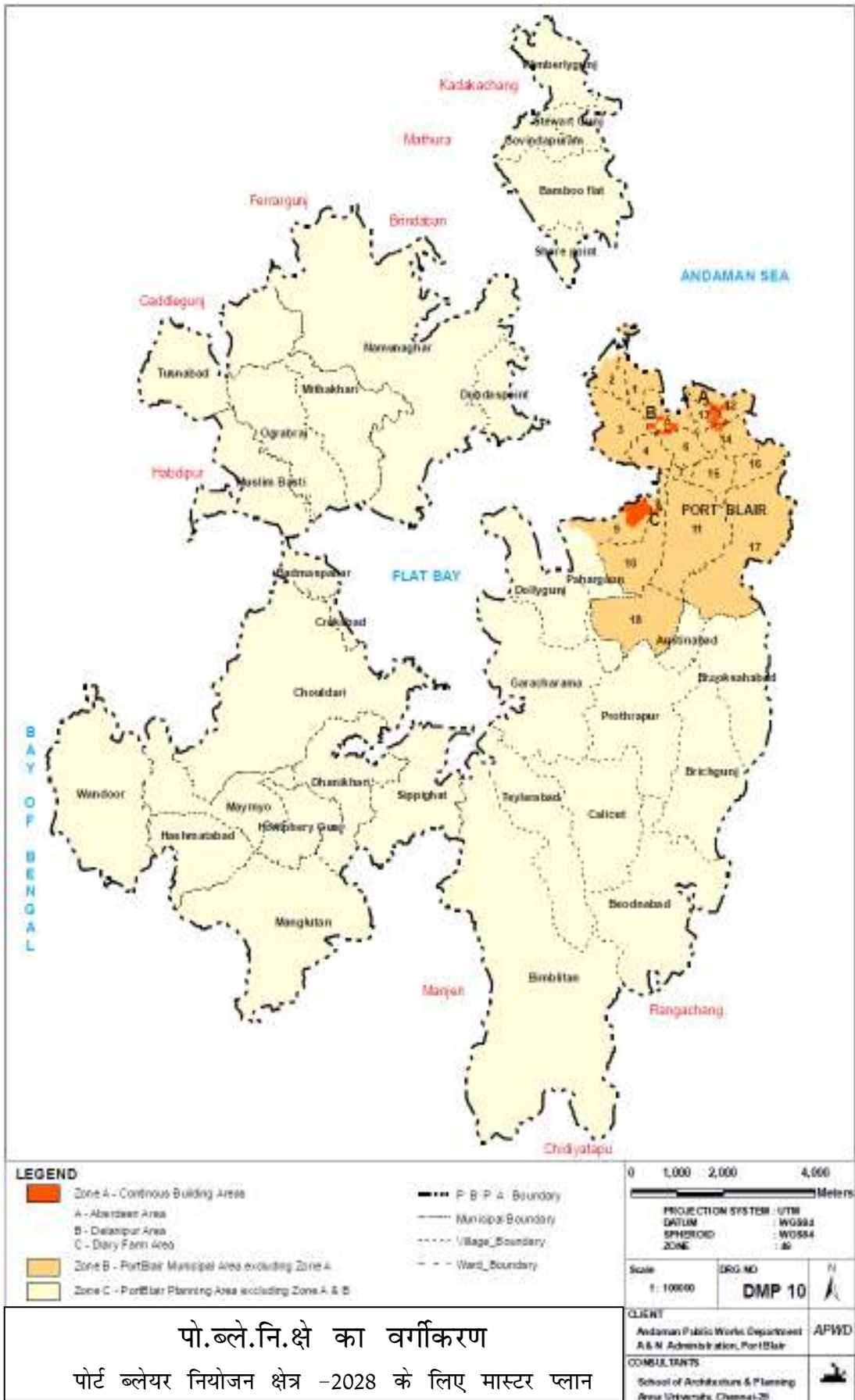
5.5.4 विकलांग व्यक्तियों के लिए प्रावधान:

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

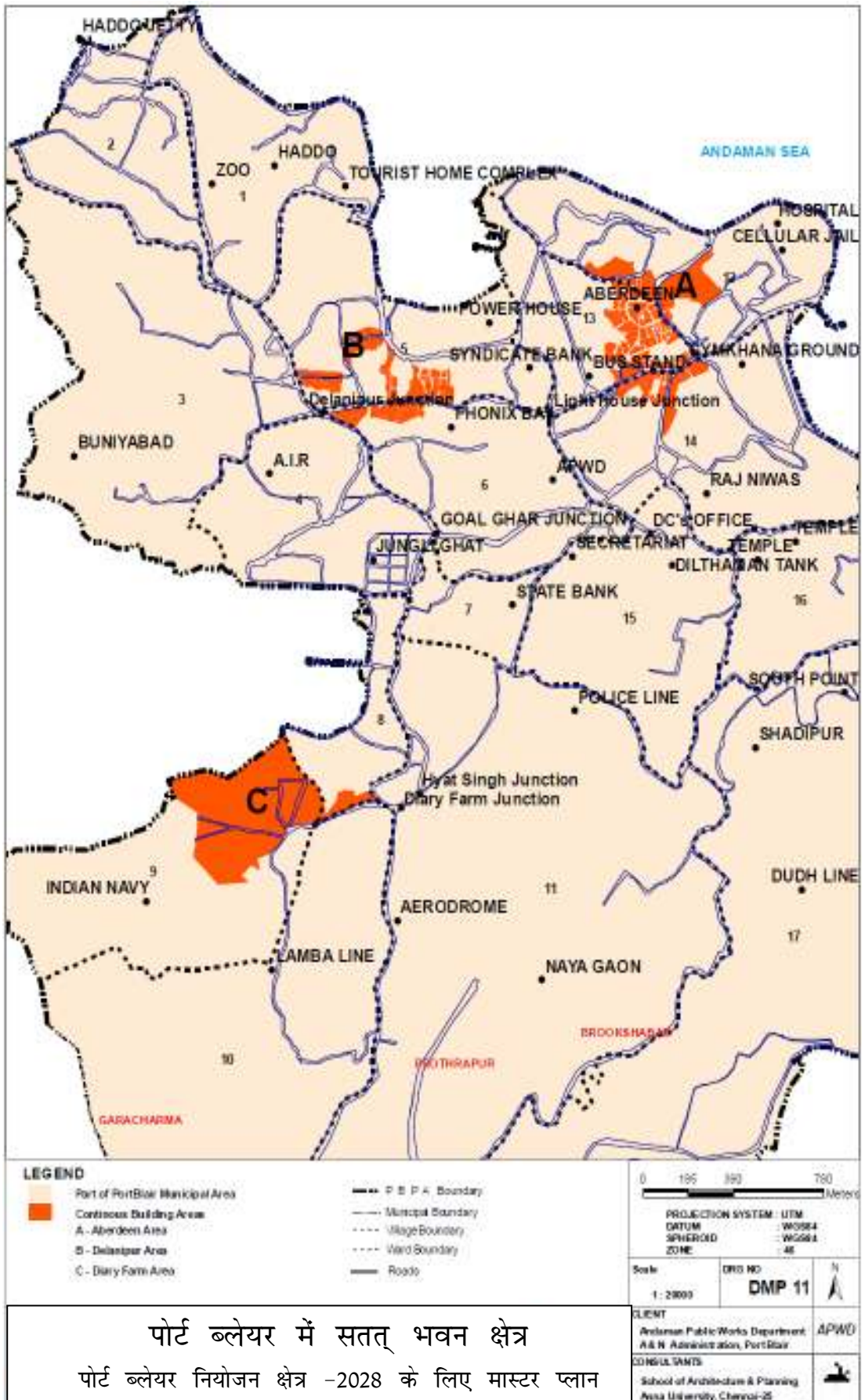
- (i) कार्यस्थल नियोजन: सभी भवनों के पास विकलांगों के लिए मुख्य प्रवेश/निर्गम में कम से कम एक पहुँच मार्ग होना चाहिए जो उचित निशान द्वारा दर्शाना होगा । यह प्रवेशद्वार सोपानदार प्रवेश सहित रैंप के माध्यम से संपर्क होगा ।
- (ii) पार्किंग : कम से कम 2 कार स्थानों के लिए समतल पार्किंग, भवन प्रवेश से 30 मी. की अधिकतम यात्रा की गई दूरी सहित शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिए प्रवेश द्वारा के समीप उपलब्ध कारणगा । पार्किंग स्थान की चौड़ाई न्यूनतम 3.6 मी. होगी । सूचना यह बताती है कि पहिए वाली कुर्सी का उपयोग करने वालों के लिए आरक्षित स्थान को स्पष्ट रूप से दर्शाया जाएगा ।
- (iii) भवन की आवश्यकताएं
 1. कुर्सी स्तर तथा अन्य स्तरों में जहाँ ढलान एवं चढ़ाई रैंपों के लिए संपर्क मार्ग आवश्यकताओं की पुष्टि करेगा । कुर्सी स्तर के पहुँच के लिए रैम्प की ढलान 1:12 से अधिक नहीं होगी तथा इसकी चौड़ाई 1.5 मी. से कम नहीं होगी तथा इसकी लम्बाई 9 मी. से अधिक नहीं होगी । रैंप के दोनों ओर रेलिंग की व्यवस्था होगी एवं फर्श फिसलन नहीं होगी । विभिन्न तलों से जुड़ने वाली रैंपों के लिए ढलान 1:20 से ज्यादा नहीं होगी तथा इसकी चौड़ाई न्यूनतम 1.5 मी. होगी । एक जीने से दूसरे जीने के बीच का स्थान न्यूनतम 5मी. x 3मी. होगी तथा रैंप की लम्बाई भवनों के बीच 9 मी. से अधिक नहीं होगी ।
 2. परिसरों के भीतर उपलब्ध कराई गई लिफ्टों में से कम से कम एक लिफ्ट में 80 सेमी. x 15 सेमी. के आकार की व्हील चेयर (पहिए वाली कुर्सी) को रखने की सुविधा होगी ।
 3. दरवाजों एवं दरवाजा मार्ग विकलांग व्यक्तियों के मुक्त विचरण के लिए पर्याप्त चौड़ी होगी तथा यह 90 सेमी. से कम नहीं होगी ।
 4. सीढ़ी और रैंप में राष्ट्रीय भवन कोड-2005, वर्ग 1 में विनिर्देशित अनुसार रेलिंग सुविधाएं होगी ।

5. शौचालय के सेट में कम से कम एक विशेष शौचालय, राष्ट्रीय भवन कोड में विनिर्देश अनुसार विकलांग व्यक्ति के उपयोग के लिए उपलब्ध करानी होगी, साथ ही विकलांग के लिए प्रवेश द्वार के समीप वाँसबेसिन का अनिवार्य प्रावधान होगा ।

नोट: विस्तृत विवरण के लिए राष्ट्रीय भवन कोड 2005 के वर्ग 1 देखें ।



पो.ब्ले.नि.क्षे का वर्गीकरण
 पोर्ट ब्लेयर नियोजन क्षेत्र -2028 के लिए मास्टर प्लान



पोर्ट ब्लेयर में सतत भवन क्षेत्र
 पोर्ट ब्लेयर नियोजन क्षेत्र -2028 के लिए मास्टर प्लान

