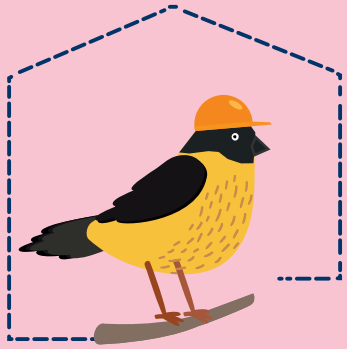




गृहस्वामियों के लिए मार्गदर्शिका - श्रृंखला 2



अपने मार्गदर्शक से मिलें

“

नमस्ते, मैं वीवरबर्ड हूँ, मैं जानती हूँ कि अपने घर का निर्माण करने या खरीदने की प्रक्रिया में मार्गदर्शन की आवश्यकता होती है। आपके गृहस्वामी बनने के इस सफर में आपकी सहायता करने के लिए मैंने मार्गदर्शिकाओं की श्रृंखला तैयार की है।

यह मार्गदर्शिका भूखंड पर स्वतंत्र घर (जो कम ऊंचाई वाला हो और जिसकी ऊंचाई 15 मीटर से कम हो) का निर्माण कर रहे गृहस्वामियों को उनके अधिकारों और कर्तव्यों के बारे में जानकारी प्रदान करती है।

यदि आप डेवलपर से घर खरीद रहे हैं, तो कृपया गृहस्वामियों के लिए मार्गदर्शिका - श्रृंखला 3 देखें।”

## स्वतंत्र घर के लिए जाँच-सूची

- आर्किटेक्ट/सिविल इंजीनियर की नियुक्ति
- सिविल/स्ट्रक्चरल इंजीनियर की नियुक्ति
- भवन विनियमों के अनुसार आर्किटेक्ट और स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा भवन योजना, सेवा योजना और स्ट्रक्चरल ड्रॉइंग तैयार कराना
- प्राधिकरण से भवन अनुज्ञा-पत्र (Building Permit) प्राप्त करना
- प्राधिकरण को निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना देना
- स्वीकृत योजनाओं (Sanctioned Plans) के अनुसार निर्माण और नियुक्त आर्किटेक्ट/सिविल इंजीनियर द्वारा पर्यवेक्षण
- यदि स्वीकृत योजनाओं में परिवर्तन किया गया है, तो प्राधिकरण को सूचित करना और उनसे अनुमोदन प्राप्त करना
- कार्य पूर्ण होने पर कार्य समापन की सूचना प्राधिकरण को देना
- घर पर अधिकार से पहले अधिभोग अनुज्ञा-पत्र (Occupancy Permit) प्राप्त करना
- घर में परिवर्तन (Alteration) या परिवर्धन (Addition) करते समय नया भवन अनुज्ञा-पत्र प्राप्त करना
- यदि भवन को पूर्ण या आंशिक रूप से ध्वस्त किया जा रहा है तो ध्वस्तीकरण अनुज्ञा-पत्र (Demolition Permit) प्राप्त करना

अधिक जानकारी के लिए, कृपया संपर्क करें :



प्रमुख (सिविल इंजीनियरिंग)  
भारतीय मानक ब्यूरो  
मानक भवन  
9 बहादुरशाह ज़फर मार्ग  
नई दिल्ली - 110002



[www.bis.gov.in](http://www.bis.gov.in), [www.manakonline.in](http://www.manakonline.in)



011-2323 5529  
011-2360 8301



[ced@bis.gov.in](mailto:ced@bis.gov.in)



@indianstandards पर  
भारतीय मानक ब्यूरो को फॉलो करें।

## गृहस्वामियों के लिए मार्गदर्शिका - श्रृंखला 2

अपने स्वतंत्र घर का निर्माण



भारतीय मानक ब्यूरो





नमस्ते वीवरबर्ड, मैं अपने प्लॉट पर घर बनाना चाहता हूँ।



निर्माण प्रारम्भ करने से पहले, गृहस्वामी को निम्नलिखित आवश्यक कार्य जानने और करने चाहिए :

1

एक योग्य आर्किटेक्ट/सिविल इंजीनियर और स्ट्रक्चरल इंजीनियर<sup>1</sup> को नियुक्त करना और उनके द्वारा क्रमशः अपनी भवन योजना और स्ट्रक्चरल ड्राइंग तैयार करवाना चाहिए। कुछ शहरों में, प्राधिकरण ऐसे प्रोफेशनल्स को पंजीकृत करता है और इसकी एक सूची प्राधिकरण की वेबसाइट या उनके कार्यालय में उपलब्ध होती है।

2

भवन योजनाओं को आपके प्राधिकरण<sup>2</sup> द्वारा अधिसूचित भवन विनियमों<sup>3</sup> के अनुसार तैयार किया जाना चाहिए। यह सुनिश्चित करें कि भवन निर्माण के लिए मृदा की स्थिति उपयुक्त है या नहीं।

3

भवन विनियमों के महत्वपूर्ण प्रावधान जिनके बारे में आपको अवगत होना चाहिए, वे हैं :

- आपके प्लॉट पर अधिकतम भू-व्यापति (Ground Coverage), न्यूनतम सामने, पीछे और पार्श्व का सेटबैक, पार्किंग, ओपन स्पेस और फर्शी-तल क्षेत्रफल अनुपात (FAR) की अनुमति।
- अनुमत भूमि उपयोग और उसकी सहायक गतिविधियां, विशेष रूप से यदि आप अपने घर में दुकान या कार्यालय भी बनाना चाहते हैं।
- भवन अनुज्ञा-पत्र प्रक्रिया (Building Permit Process) जिसमें स्वीकृत योजनाओं (Sanctioned Plans) के साथ भवन अनुज्ञा-पत्र प्राप्त करने के लिए प्रस्तुत किए जाने वाले दस्तावेजों की सूची शामिल है और अन्य सरकारी विभागों से प्राप्त किए जाने वाले अनापत्ति प्रमाण पत्र (NOCs)।
- उचित प्रकाश, वायु संचालन (Ventilation), परिचालन स्थान (Circulation Space) और सुरक्षा सुनिश्चित करने के लिए घर के कमरों का न्यूनतम आकार।
- भवन के अन्य हिस्से जैसे सीढ़ी, बालकनी, छज्जा, पोर्च, मन्दी, चारदीवारी और रैंप के आयामों (ऊंचाई, चौड़ाई, आदि) की सीमा।

4

आर्किटेक्ट/सिविल इंजीनियर के साथ भवन योजना को अंतिम रूप देने के बाद, ड्राइंग्स को स्ट्रक्चरल डिजाइन और ड्राइंग के लिए नियुक्त सिविल/स्ट्रक्चरल इंजीनियर के पास भेजा जाए।

5

आर्किटेक्ट/सिविल इंजीनियर, भवन एवं नलसाजी सेवाओं जैसे बिजली, पानी की आपूर्ति, मल-जल व्यवस्था और निकास सेवाओं के लिए भी ड्राइंग तैयार करेगा।

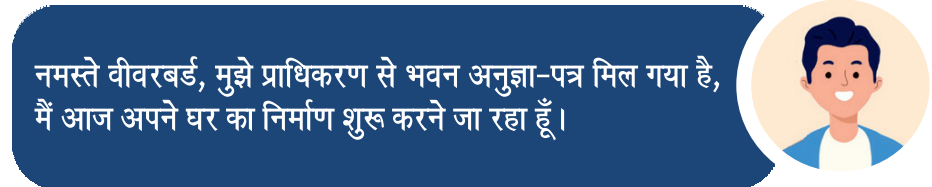
6

अपनी संतुष्टि के पश्चात्, स्वीकृत योजनाओं के साथ भवन अनुज्ञा-पत्र प्राप्त करने के लिए प्राधिकरण को भवन योजना, संरचनात्मक योजना, सेवा योजनाओं और विशिष्टियों (विवरण के लिए गृहस्वामियों के लिए मार्गदर्शिका - श्रृंखला 1 देखें) के साथ भवन अनुज्ञा-पत्र के लिए आवेदन प्रस्तुत करें।



क्या आप जानते हैं?

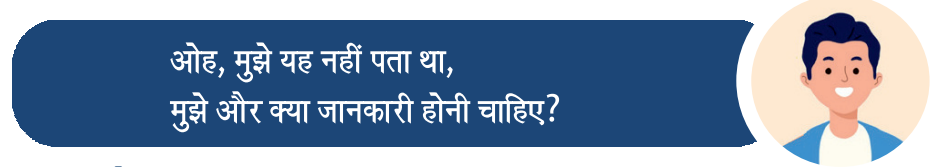
प्राधिकरण से अनुज्ञा-पत्र प्राप्त किए बिना कोई भी भवन निर्माण, जिसमें चारदीवारी या नींव का काम भी शामिल है, साइट (Site) पर शुरू नहीं किया जा सकता है।



नमस्ते वीवरबर्ड, मुझे प्राधिकरण से भवन अनुज्ञा-पत्र मिल गया है, मैं आज अपने घर का निर्माण शुरू करने जा रहा हूँ।



बहुत अच्छा। अब आपको यह सुनिश्चित करना चाहिए कि भवन, स्वीकृत योजना के अनुसार बनाया जाए और इसका पर्यवेक्षण नियुक्त आर्किटेक्ट/सिविल इंजीनियर द्वारा किया जाए। यदि आवश्यक हो, तो एक अलग भवन ठेकेदार (Building Contractor) को नियुक्त किया जा सकता है।



ओह, मुझे यह नहीं पता था, मुझे और क्या जानकारी होनी चाहिए?



एक गृहस्वामी को निम्नलिखित कार्य अवश्य करने चाहिए:


1

निर्माण से पूर्व सुनिश्चित करें:

- प्राधिकरण को कार्य प्रारम्भ करने की सूचना दें।
- अनुप्रयोगी सेवा संस्थानों (Service Utilities) से अस्थायी बिजली और पानी का कनेक्शन प्राप्त करें।
- निर्माण स्थल पर अपनी स्वीकृत योजनाओं, सेवा योजनाओं, ड्राइंग और विशिष्टियों की एक प्रति रखें।

2

निर्माण के दौरान:

- स्वीकृत योजना के अनुसार निर्माण सुनिश्चित करें।
- पंजीकृत भवन प्रोफेशनल्स में किसी भी प्रकार के परिवर्तन की लिखित सूचना प्राधिकरण को भेजें।
- स्थानीय भवन विनियमों के अनुसार निर्माण के विभिन्न चरणों में कार्य पूरा होने पर प्राधिकरण को लिखित सूचना भेजें।
- किसी भी बड़े बदलाव के मामले में, संशोधित योजना प्राधिकरण को प्रस्तुत कर स्वीकृति प्राप्त करें।
- बीआईएस मानक मुहर  लगी निर्माण सामग्री का उपयोग करें।

3

निर्माण पूरा होने के पश्चात्:

- पूर्णता की सूचना प्राधिकरण को दें।
- अधिभोग अनुज्ञा-पत्र (Occupancy Permit) के लिए आवेदन करें।

4

भवन परिसर के उपयोग के दौरान:

- रखरखाव और अनुरक्षण सुनिश्चित करें।
- यदि आप अपने घर में कोई परिवर्तन या परिवर्धन जैसे नई मंजिल जोड़ना, ढांचागत बदलाव, आदि करते हैं, तो कोई भी काम प्रारम्भ करने से पूर्व नए भवन अनुज्ञा-पत्र<sup>4</sup> के लिए आवेदन करें।
- यदि किसी भवन को पूर्णतः या आंशिक रूप से ध्वस्त करना है तो प्राधिकरण से ध्वस्तीकरण अनुज्ञा-पत्र (Demolition Permit) लें।



ध्यान रखने योग्य बिंदु:

- आप अपने घर में वर्षा जलसंचयन, बिजली के लिए सोलर फोटोवोल्टिक (Solar PVs), सौर जल तापन प्रणाली, ग्रे वाटर के पुनर्चक्रण और पुनः उपयोग, कंपोस्टिंग गड्डे (Composting Pits) और ऊर्जा कुशल उपकरणों का प्रावधान कर सकते हैं।
- कॉमन एरिया, प्रवेश द्वारों और शौचालयों के लिए हैंड्रेल (Handrail) और रैंप जैसी सार्वभौमिक अभिगम्यता (Universal Accessibility) वाली सुविधाओं को शामिल करना भी उचित है। यह बच्चों, बुजुर्गों और विकलांगों के लिए अधिक सुविधाजनक वास-स्थान (Living Space) बनाने में मदद करता है।
- अधिकांश प्राधिकरण एक सरल और पारदर्शी अनुज्ञा-पत्र प्रक्रिया के लिए एक ऑनलाइन सिंगल विंडो क्लियरेंस सिस्टम का प्रयोग कर रहे हैं। यह प्रणाली समय सीमा के भीतर अनुज्ञा-पत्र एवं विभिन्न बाहरी विभागों से एनओसी प्राप्त करने और ऑनलाइन शुल्क का भुगतान करने में मदद करती है। विवरण के लिए प्राधिकरण की वेबसाइट देखें।
- यदि आप अपने घर में लिफ्ट लगा रहे हैं, तो लिफ्ट लगाने के बाद संबंधित निकाय से लाइसेंस और सुरक्षा प्रमाणपत्र लें।

<sup>1</sup> इन प्रोफेशनल्स के बारे में अधिक जानकारी गृहस्वामियों के लिए मार्गदर्शिका - श्रृंखला 1 में प्रदान की गई है।

<sup>2</sup> जहां आपका प्लॉट स्थित है, वहां उस क्षेत्र के आधार पर नगर निगम, नगर पालिका, विकास प्राधिकरण, नगर नियोजन विभाग या पंचायत, प्राधिकरण हो सकता है।



<sup>3</sup> भवन विनियम (कुछ स्थानीय निकायों में भवन उपनियम के रूप में भी जाना जाता है) भवन निर्माण गतिविधि को विनियमित करने वाले कानूनी दस्तावेज हैं।

<sup>4</sup> भवन विनियम उन कार्यों की एक सूची भी प्रदान करते हैं जिन्हें संशोधित अनुमोदन प्रक्रिया से छूट प्राप्त है। कृपया लागू भवन विनियमों की सूची देखें।

