

official use only

[Handwritten signature]

सहारनपुर विकास प्राधिकरण

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि
2008



आवास एवं शहरी नियोजन विभाग
उत्तर प्रदेश शासन

विषय सूची

	पृष्ठ सं.
अध्याय-1	1-5
1.1 संक्षिप्त नाम एवं प्रसार	1
1.2 परिभाषाएँ	1
1.3 उपविधियों की प्रयोज्यता	5
अध्याय-2	
2.1 विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएँ	6-16
2.1.1 अनुज्ञा हेतु आवेदन	6
2.1.2 सुधनएँ एवं दरताब्ज	6
2.1.3 विकास अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना	8
2.1.4 विकास अनुज्ञा हेतु अनुबन्ध	8
2.1.5 विकास अनुज्ञा-पत्र की वैधता	8
2.1.6 विकास के प्रारम्भ की सूचना	9
2.1.7 विकास के समय विचलन	9
2.1.8 पूर्णता प्रमाण-पत्र	9
2.2 खुले स्थान	10
2.2.1 न-आउट प्लान स्तर	10
2.2.2 खुले स्थान का मानक	10
2.2.3 न-एडवर्कप प्लान	10
2.3 सड़कें	11-12
2.3.1 अवासीय भू-उपयोग	11
2.3.2 अवासीय भू-उपयोग	11
2.3.3 सड़कों के सतह	11
2.3.4 सड़क की लम्बाई की गणना	12
2.3.5 अवाक लम्बा	12
2.3.6 ड्रेनेज व्यवस्था	12
2.3.7 अन्य अपेक्षाएँ	12

2.4	सामुदायिक सुविधाओं तथा अन्य उपयोगों/क्रियाओं हेतु मानक	13-16
2.4.1	सुविधाओं हेतु मानक	13
2.4.2	जनसंख्या घनत्व एवं आकलन	15
2.5	निर्मित क्षेत्र में विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण	16

अध्याय-3

3.1	भवन निर्माण हेतु अनिवार्यताएं	17-24
3.1.1	अनुज्ञा से छूट	17
3.1.2	अनुज्ञा हेतु आवेदन	18
3.1.3	अनुज्ञा की प्रक्रिया	21
3.1.4	निर्माण अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना	23
3.1.5	निर्माण अनुज्ञा-पत्र की वैधता	23
3.1.6	निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना	23
3.1.7	निर्माण कार्य के समय विचलन	23
3.1.8	निर्माण कार्य का पूर्णता/अधिभोग प्रमाण-पत्र	23
3.1.9	संरक्षित स्मारकों/हेरिटेज स्थलों के समीप निर्माण की अनुज्ञा	24
3.1.10	गंगा नदी के किनारे 200 मी. क्षेत्र में निर्माण अनुज्ञा	24
3.1.11	आर्कीटेक्चुरल कन्ट्रोल	24
3.2	भूखण्डों के आकार और अपेक्षाएं	25-28
3.2.1	आवासीय	25
3.2.2	ग्रुप हाउसिंग	25
3.2.3	होटल	25
3.2.4	नर्सिंग होम	25
3.2.5	फार्म हाउस	25
3.2.6	पेट्रोल फिलिंग स्टेशन	25
3.2.7	एल.पी.जी. गैस गोदाम	25
3.2.8	डेरी फार्म	25
3.2.9	शापिंग माल	25
3.2.10	मल्टीप्लेक्स	26
3.2.11	छविगृह/सभा भवन	26
3.2.12	कन्वीनिएन्स स्टोर	26
3.2.13	बारातघर/उत्सव भवन	26

प्रेषक,

एच.पी. सिंह

अनु. सचिव

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष

समस्त विकास प्राधिकरण

उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 14 नवम्बर, 2008

विषय:- भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 के प्रारूप का शासन द्वारा अनुमोदन।

महोदय,

उपरोक्त विषयक भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 की प्रति संलग्न करते हुए मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि शासन द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-57 के अन्तर्गत उपविधि पर अनुमोदन प्रदान कर दिया गया है। कृपया इस पर विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अंगीकार करने का कष्ट करें। स्थानीय विशिष्ट आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि कोई परिष्कार अपेक्षित हो तो कृपया बोर्ड की संस्तुति सहित शासन का प्रस्ताव उपलब्ध कराने का कष्ट करें ताकि शासन स्तर से प्रस्ताव का अनुमोदन प्रदान किया जा सके। उक्त उपविधि का प्रचार-प्रसार व्यापक रूप से किया जाए ताकि जन साधारण को इसकी जानकारी प्राप्त हो सके।

संलग्नक : यथोक्त।

भवदीय

ह०

(अनिल कुमार सिंह)

विशेष सचिव

संख्या (1) / 8-3-2008-181 विविध / 208 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 की एक प्रति संलग्न करते हुए आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् को इस आशय से प्रेषित कि परिषद् बोर्ड में उक्त उपविधि पर विचार कर अंगीकार करने हेतु आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।
2. आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ कि समस्त सम्बन्धित को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 की प्रतियां कराकर उन्हें उपलब्ध करा दी जाए।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।

संलग्नक : यथोक्त।

आज्ञा से

ह०

(एच.पी. सिंह)

टिप्पणी : उपरोक्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 को सहारनपुर विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 22-01-09 में यथावत् अंगीकृत किया गया है।

3.2.14	शीतगृह	26
3.2.15	विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'स्वच्छल इकॉनॉमिक जोन' (एस.ई.जे.ड.)	26
3.2.16	अतिथि गृह (गस्ट हाउस)	26
3.3	समूह आवास/युप हाऊसिंग	27-28
3.3.1	सम्बन्ध अपक्षाए	27
3.3.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	27
3.3.3	झूठे मार्ग	27
3.3.4	स्ट्रिप्ट फ्लोर	27
3.3.5	गार्ड एंव खुले क्षेत्र तथा लण्डस्केपिंग	27
3.3.6	भू-आच्छादन एफ.ए.आर. एवं घनत्व	27
3.3.7	पार्किंग व्यवस्था	28
3.4	सैट-बैंक	29-32
3.4.1	आवासीय भवन	29
3.4.2	व्यवसायिक / कार्यालय, सरथागत / सामुदायिक सुविधाए / सभा भवन	30
3.4.3	शिक्षण संस्थाए	30
3.4.4	औद्योगिक भवन	30
3.4.5	10.5 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन	31
3.4.6	सैट-बैंक में छूट	32
3.5	भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	33-39
3.5.1	भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक	33
3.5.2	कथ-याग्य एफ.ए.आर.	36
3.5.3	कम्पनमेंटरी एफ.ए.आर.	38
3.5.4	जब प्रयोगिकी इकाइया के अतिरिक्त एफ.ए.आर.	38
3.5.5	सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयों के अतिरिक्त एफ.ए.आर.	39
3.5.6	भू-आच्छादन से छूट	39
3.5.7	सूचना के अभाव	39
3.6	भवन की आन्तरिक संरचनाएं, आकार और क्षेत्रफल	40-41
3.6.1	भवन के योग्य कमर	40
3.6.2	रसाईन	40
3.6.3	रसोईघर एवं राडास	40
3.6.4	फ्लोराइन तेल	40
3.6.5	हुसी	40

3.6.6	लाफ्ट	40
3.6.7	पार्किंग गैराज	41
3.6.8	सर्विस फ्लोर	41
3.6.9	अन्य अपेक्षाएं	41
3.7	प्रकाश की व्यवस्था और संवातन	42
3.7.1	कमरे में प्रकाश और संवातन	42
3.7.2	रसाईघर	42
3.7.3	संड्रेस एवं स्नानघर	42
3.8	अन्य आन्तरिक संरचनाएं	43-44
3.8.1	जीना	43
3.8.2	बहारदीवारी	43
3.8.3	एट्रियम	43
3.9	भू-गोह (बेसमेन्ट)	45-46
3.9.1	सरचना/प्रयोजन	45
3.9.2	बेसमेन्ट के लिए अपेक्षाएं	45
3.9.3	बेसमेन्ट के प्राविधान	46
3.10	वाहनों के खड़े करने के स्थान (पार्किंग)	47-49
3.11	अन्य अनिवार्यताएं व अपेक्षाएं	50-55
3.11.1	फायर एस्केप या वाह्य जीना	50
3.11.2	रैम्प	50
3.11.3	अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाएं	51
3.11.4	इलेक्ट्रिक लाईन से दूरी	52
3.11.5	रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु अपेक्षाएं	53
3.11.6	सॉलर वाटर हीटिंग सयंत्र हेतु अपेक्षाएं	53
3.11.7	शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों हेतु अपेक्षाएं	53
3.11.8	भूकम्परोधी निर्माण हेतु अपेक्षाएं	53
अध्याय-4	बाजार मार्ग (बाजार स्ट्रीट) हेतु अपेक्षाएं	54
अध्याय-5	होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं	55-56
5.1	भूखण्ड का क्षेत्रफल	55
5.2	एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन	55
5.3	सैट बैंक	55

5.4	मान की ऊँचाई	55
5.5	पाँ पिण	55
5.6	अनुज्ञा की प्रक्रिया	56
अध्याय-6	नर्सिंग होम के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	57
6.1	अनुभव्यता	57
6.2	भूखण्ड की क्षत्रफल	57
6.3	गत्याअ की सख्या	57
6.4	गृ-आच्छादन एव एफएआर	57
6.5	मवन की ऊँचाई	57
6.6	सैद-दक	57
6.7	पाकिेन	57
6.8	अनुज्ञा की प्रक्रिया	57
6.9	ज्यापि गुल्क	57
6.10	अन्य अपेक्षाएं	57
अध्याय-7	फार्म हाउस के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	58
7.1	अनुभव्यता	58
7.2	प्रधान्यतन	58
7.3	भूखण्ड की क्षत्रफल	58
7.4	गृ-आच्छादन	58
7.5	ऊँचाई का प्रतिबन्ध	58
7.6	विशेष्यता	58
7.7	सैद-दक	58
7.8	सड़क	58
7.9	पुक्षारागण	58
7.10	दिशुत तथा अन्य सवाए	58
7.11	संरिष्टक टैंक	58
अध्याय-8	पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	59
8.1	अनुभव्यता	59
8.2	प्रधान्यतन	59
8.3	भूखण्ड की माप एव मानक	59
8.4	अन्य अपेक्षाएं	59

अध्याय-9	एल.पी.जी. गैस गोदाम हेतु अपेक्षाएं	60
9.1	अनुमन्यता	60
9.2	पहुँच मार्ग	60
9.3	क्षेत्रफल	60
9.4	सैट-बैंक	60
9.5	भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	60
9.6	भवन की ऊँचाई	60
9.7	संवातन	60
9.8	अन्य अपेक्षाएं	60
अध्याय-10	डेशीफार्म के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	61
10.1	अनुमन्यता	61
10.2	पहुँच मार्ग	61
10.3	भूखण्ड का क्षेत्रफल, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. तथा सैट-बैंक	61
10.4	भवन की ऊँचाई	61
10.5	वृक्षारोपण	61
10.6	ड्रेनेज तथा गोबर एवं कूड़ा निस्तारण	61
10.7	अन्य अपेक्षाएं	61
अध्याय-11	शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधाएं प्रदान करने हेतु मानक	62-64
11.1	परिभाषाएं	62
11.2	व्याप्ति प्रभाव	62
11.3	स्थल विकास	62
11.4	भवन सम्बन्धी अपेक्षाएं	63
अध्याय-12	सेलुलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण हेतु अपेक्षाएं	65-68
12.1	अनुमन्यता	65
12.2	निर्माण अनुज्ञा हेतु अपेक्षाएं	65
12.3	अन्य अपेक्षाएं	65
अध्याय-13	भूकम्परोधी निर्माण हेतु अपेक्षाएं	67-69
13.1	प्रयोज्यता	67
13.2	निर्माण अनुज्ञा हेतु आवश्यक प्रमाण-पत्र	67
13.3	निर्माण अनुज्ञा हेतु शर्तें	67
13.4	पूर्णता प्रमाण-पत्र	69

13.5	बहल आ का निर्माण	69
अध्याय-14	मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	70-71
14.1	अनुमत्याप	71
14.2	प्रशासकीय	71
14.3	क्रियाओं का अनुपात	71
14.4	भूखण्ड की क्षमताएं	71
14.5	सड़क मार्ग	71
14.6	भर ढेर	71
14.7	सु-आवामदन एवं एफ.ए.आर	71
14.8	गर्भित प्रदर्शक	71
14.9	सम्बन्ध	71
14.10	अन्य अपेक्षाएं	71
अध्याय-15	कन्वीनिएन्स स्टोर के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	72
15.1	अनुमत्याप	72
15.2	गैर-अनुज्ञा हेतु अपेक्षाएं	72
15.3	अन्य अपेक्षाएं	72
अध्याय-16	बारातघर/उत्सव भवन के निर्माण हेतु अर्हताएं	73
16.1	अनुमत्याप	73
16.2	भूखण्ड की क्षेत्रफल	73
16.3	भूखण्ड का फ्लोअर	73
16.4	सड़क की विद्यमान चौड़ाई	73
16.5	सु-आवामदन	73
16.6	एफ.ए.आर	73
16.7	भवन की चौड़ाई	73
16.8	सी.ए.के	73
16.9	गर्भित नक्का	73
16.10	सम्बन्ध	73
16.11	अनुज्ञा की प्रक्रिया	73

अध्याय—17	शीतगृह (कोल्ड स्टोरेज) के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	74
17.1	अनुमन्यता	74
17.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	74
17.3	बाउण्ड्रीवाल की मुख्य मार्ग से दूरी	74
17.4	सेट-बैक भू-आच्छादन एवं भवन की ऊँचाई	74
17.5	पार्किंग एवं निकास की अपेक्षाएं	74
17.6	अन्य अपेक्षाएं	74
अध्याय—18	विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' (एस.ई.जेड.)	75-77
18.1	परिभाषा	75
18.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	75
18.3	अनुज्ञा की प्रक्रिया (सिंगिल प्वाइण्ट विण्डो क्लियरेन्स सिस्टम)	75
18.4	भूमि का विभिन्न प्रयोजनों में उपयोग	76
18.5	महायोजना के अन्तर्गत एस.ई.जेड भू-उपयोग	76
18.6	विकास शुल्क की देयता तथा ले आउट प्लान/सब ले-आउट प्लान/भवन मानचित्र की स्वीकृति	77
अध्याय—19	अतिथि गृह के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	78-79
19.1	अनुमन्यता	78
19.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	78
19.3	पहुँच मार्ग	78
19.4	सेट-बैक	78
19.5	भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	78
19.6	भवन की ऊँचाई	78
19.7	पार्किंग व्यवस्था	78
19.8	अन्य अपेक्षाएं	78
19.9	प्रभाव शुल्क	79
19.10	सेवाओं के मानक	79
अध्याय—20	आवासीय क्षेत्र में ए.टी.एम. के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	80
20.1	अनुमन्यता	80
20.2	पहुँच मार्ग	80
20.3	ए.टी.एम का आकार	80
20.4	प्रभाव शुल्क	80
20.5	अन्य अपेक्षाएं	80

अध्याय-21	शापिंग माल के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	81-82
21.1	अनुमत्या	81
21.2	प्रदाख्यता	81
21.3	गृहण्ड का क्ष-त्रफल एवं फन्टंज	81
21.4	पहुँच मार्ग	81
21.5	सेट-बैक	81
21.6	मू-आ-आर एवं एफ ए आर	81
21.7	पार्किंग व्यवस्था	82
21.8	वेशमाल	82
21.9	अन्य अपेक्षाएं	82
अध्याय-22	आडीटोरियम एवं कन्वेंशन सेन्टर्स हेतु अपेक्षाएं	83
22.1	अनुमत्या	83
22.2	पहुँच मार्ग	83
22.3	एफ ए आर	83
22.4	अन्य अपेक्षाएं	83

अनुलग्नक

अनुलग्नक-1	Guidelines for the qualification and competence of professionals	84-86
अनुलग्नक-2	पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया।	87-88
अनुलग्नक-3	सोलर वाटर हीटिंग सप्लाय की स्थापना हेतु-अपेक्षाएँ।	89
अनुलग्नक-4	नथदशी/चतावनी सूचक फर्श सामग्री।	90

परिशिष्ट

परिशिष्ट-1	विकास/पुनर्विकास हेतु आवेदन का प्रारूप।
परिशिष्ट-2	भूमि विकास का कार्य आरम्भ करने की सूचना।
परिशिष्ट-3	विन्धारक मानचित्र के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन पत्र (प्रपत्र द)।
परिशिष्ट-4	भवन में निर्माण/पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन हेतु आवेदन-पत्र।
परिशिष्ट-5	भवन निर्माण कार्य आरम्भ करने की सूचना देने हेतु प्रपत्र।
परिशिष्ट-6	प्रपत्र-अ आवासीय भवन के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन-पत्र। प्रपत्र-ब: ग्रुप हाऊसिंग, व्यवसायिक एवं बहुसुपण्डीय भवन के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन-पत्र। प्रपत्र-स: आवासीय, ग्रुप हाऊसिंग, व्यवसायिक एवं बहुमंजिला भवनों के अतिरिक्त अन्य भवनों के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन-पत्र।
परिशिष्ट-7	स्ट्रक्चरल सफटी एण्ड नेचुरल हेजर्ड प्रॉटेक्शन ऑफ बिल्डिंग्स।
परिशिष्ट-8	बिल्डिंग इन्फार्मेशन सिस्टम
परिशिष्ट-9	भूस्वामी, आर्किटेक्ट तथा स्ट्रक्चरल इंजीनियर का संयुक्त प्रमाण-पत्र।
परिशिष्ट-10	भवन मानचित्र के साथ प्रस्तुत किया जाने वाला संरचनात्मक सुरक्षा सम्वन्धी प्रमाण-पत्र।
परिशिष्ट-11	पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु भूस्वामी, आर्किटेक्ट तथा निरीक्षकीय इंजीनियर का संयुक्त प्रमाण-पत्र।
परिशिष्ट-12	निर्माण कार्य एवं भूकम्प जोन के आधार पर स्ट्रक्चरल इंजीनियर की अहंताएं।
परिशिष्ट-13	निर्माण कार्य के पर्यवेक्षण हेतु स्थल सिविल इंजीनियर की अहंताएं।
परिशिष्ट-14	विशेषज्ञ निरीक्षकीय सिविल इंजीनियर का वर्गीकरण।

अध्याय-1

- 1.1 **संक्षिप्त नाम एवं प्रसार** 1.1.1 ये उपविधि सहारनपुर विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 कहलाएगी।
- 1.1.2 ये उपविधि सम्पूर्ण सहारनपुर विकास क्षेत्र में लागू होंगी।
- 1.2 **परिभाषाएं** 1.2.1 "अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है।
- 1.2.2 "विकास" का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूप में सहित भूमि में, उस पर उसका ऊपर या उसके नीचे निर्माण, इजीनियरिंग, खनन या अन्य कियाए अथवा किसी भवन या भूमि में कोई महत्वपूर्ण परिवर्तन करना से अभिप्रेत है और इसके अन्तर्गत पुनर्विकास भी शामिल है।
- 1.2.3 **परिवर्तन अथवा परिवर्द्धन** का तात्पर्य सरचनात्मक परिवर्तन द्वारा मानव निवास के लिए मूल रूप से निर्मित किए गए भवन का परिवर्तन, ऐसे स्थान पर एक भवन के रूप में मूलतः निर्मित भवन का मानव निवास हेतु एक से अधिक स्थानों में परिवर्तन तथा मानव निवास के लिए दो अथवा अधिक स्थानों का ऐसे अधिक स्थानों में परिवर्तन है। इसके अन्तर्गत किसी भवन का ऐसा परिवर्तन जो उसकी नाली अथवा सफाई व्यवस्था को प्रभावित करता हो, अथवा उसकी सुरक्षा को तात्कालिक रूप से प्रभावित करता है, किसी भवन के किसी कक्ष, निर्माण, गृह अथवा अन्य सरचनाओं का परिवर्द्धन तथा किसी सड़क से सलग्न दीवार अथवा दीवार के स्वामी से असम्बद्ध भूमि में, ऐसी सड़क अथवा भूमि में दरवाजा खोलना आदि सम्मिलित है।
- 1.2.4 "अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति" का तात्पर्य ऐसे "प्रोफेशनल" से है जो उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 की धारा-57 खण्ड (डी) के अधीन प्रभावी सहारनपुर विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अधीन पंजीकृत हो अथवा किसी अधिनियम के अधीन गठित किसी निकाय जिसके अधीन उक्त प्रोफेशनल अधिशासित है, के अधीन पंजीकृत हो। "प्रोफेशनल" के पंजीकरण हेतु अपेक्षाएं अनुलग्नक-1 के अनुसार होंगी। ऐसे सिविल इंजीनियर्स, जो इन्स्टीटयूशन आफ इंजीनियर्स के साथ पंजीकृत हैं, को नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 में निर्धारित कार्य क्षमता एवं क्षमता के अधीन प्राइवेट प्रैक्टिस करने का अधिकार होगा तथा उन्हें पंजीकरण से छूट होगी।
- 1.2.5 "बेसमेंट" का तात्पर्य भू-तल के नीचे या अशत भू-तल के नीचे के निर्माण से है।
- 1.2.6 "स्टिल्ट फ्लोर" का तात्पर्य प्लिन्थ से खम्भों (पिलर्स) पर बनी हुई सरचना जो न्यूनतम तीन तरफ से खुली हो एवं पार्किंग के प्रयोजनार्थ अभिप्रेत हो, से है।
- 1.2.7 "आच्छादित क्षेत्रफल" का तात्पर्य कुर्सी तल के ऊपर आच्छादित तल क्षेत्र से है जिसके ऊपर भवन निर्माण हो। निम्नलिखित सरचनाएं आच्छादित क्षेत्रफल के अन्तर्गत शामिल नहीं होंगी—
- (क) बाग, राकरी, कुआ एवं कुए, से सम्बन्धित कोई सरचना, प्लान्ट नर्सरी वाटरपूल, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, पेड के चारों ओर प्लेटफार्म, टैक, फाउन्टेन, बैच, खुला वबूतरा।
- (ख) ड्रेनेज कव्चेट, कैच-पिट, गलीपिट, चैम्बर, गटर आदि।
- (ग) यहारदीवारी, प्रवेश द्वार, मंजिल रहित पोर्च एवं पोर्टिको, कैनोपी, स्लाइड, झूला, अनाच्छादित सीढ़ी, अनाच्छादित रैम्प आदि।
- (घ) वाचमैन बूथ, पम्प-हाउस, गारबेज शाफ्ट, विद्युत कंभिन/सब-स्टेशन एवं विभिन्न सेवाओं से सम्बन्धित ऐसे अन्य यूटीलिटीज स्ट्रक्चर्स।
- 1.2.8 "तल क्षेत्रफल" (फ्लोर एरिया) का तात्पर्य भवन के किसी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल से है।
- 1.2.9 "तल क्षेत्रफल अनुपात" (एफ.ए.आर.) का तात्पर्य किसी मूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है।

- 1.2.10 "कम-योग्य एफ.ए.आर" (पर्यवेक्ष्य एफ.ए.आर.) का तात्पर्य महायोजना/ परिक्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में अनुमत्य एफ.ए.आर. के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमत्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है, जो आवेदक द्वारा विहित शुल्क का भुगतान करने पर कम किया जा सके।
- 1.2.11 "प्रतिपूरक एफ.ए.आर" (कम्पनसेटरी एफ.ए.आर.) का तात्पर्य 'साईट-आफ-वे' / सड़क विस्तारीकरण अथवा जनसुविधाओं हेतु मू-स्वामी द्वारा निजी भूखण्ड से प्राधिकरण को नि:शुल्क हस्तान्तरित की जानी वाली भूमि की क्षतिपूर्ति हेतु अवशेष भूखण्ड पर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमत्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है।
- 1.2.12 "निवास योग्य कमरे" का तात्पर्य अधिभोग के लिए अध्यासित अथवा अभिकल्पित कमरे से है, चाहे वह अध्ययन, रहने, झगन, खाने हेतु हो, किन्तु इसमें रसोईघर, स्नानगृह, शौचालय, वर्तन स्नान करने व रखने की जगह और स्टोर रूम, कारीडोर, बेसमेन्ट, बरसाती (अटिक) तथा अन्य स्थान जो प्रायः रहने हेतु प्रयुक्त नहीं किए जाते हैं, सम्मिलित नहीं होंगे।
- 1.2.13 "लाफ्ट" का तात्पर्य दो तलों के बीच मध्यवर्ती ऐसे तल या किसी ढालदार छत (पिचड रूप) के बने हुए स्थान से है जो साधारणतया भूतल से ऊपर हो और जिसे भण्डारण के प्रयोजनार्थ बनवाया गया हो।
- 1.2.14 "भोजनाइन तल" का तात्पर्य भूतल के ऊपर किन्हीं दो तलों के मध्यवर्ती तल से है जिरा पर निचले तल से पहुँचा जा सके।
- 1.2.15 "उपयोग समूह" (यूज ग्रुप) का तात्पर्य अधिभोग के अनुसार भवन के वर्गीकरण के प्रयोजन के लिए मुख्य उपयोग से है, जिराके लिए भवन या भवन का कोई भाग प्रयुक्त किया जाता है या प्रयुक्त किए जाने के लिए अभिप्रेत हो। अधिभोग में अनुषंगी अधिभोग भी सम्मिलित है। अधिभोगों का वर्गीकरण निम्नानुसार है :
- (I) "आवासीय भवन" के अन्तर्गत वे भवन सम्मिलित होंगे जिनमें सामान्यतः आवासीय प्रयोजन के प्राविधान सहित शयन सुविधा के साथ खाना बनाने तथा शौचालय की सुविधा हो। इसमें 'एक' अथवा 'एक से अधिक' आवासीय इकाई शामिल हैं।
 - (II) "शैक्षिक भवन" के अन्तर्गत वे भवन सम्मिलित होंगे जिनमें स्कूल, कालेज या प्रतिष्ठान जहाँ शिक्षा या प्रशिक्षण हेतु लोग एकत्र होते हों।
 - (III) "संस्थागत भवन" के अन्तर्गत वे सभी भवन या भवनों के माग सम्मिलित होंगे, जो ऐसे प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त हो यथा चिकित्सालय, नर्सिंग होम, स्वास्थ्य केंद्र या अन्य उपचार या भौतिक, शारीरिक एवं मानसिक रूप से पीड़ित व्यक्तियों की देखभाल या दुर्बल शिशुओं की देखभाल अथवा प्राप्ति के इच्छुक व्यक्तियों के रहने, वृद्ध व्यक्तियों अथवा दण्डात्मक रूप में या सुधार हेतु निरूद्ध व्यक्तियों के रहने का स्थान भी सम्मिलित हों। संस्थागत भवन में अस्पताल, सैनीटोरियम, अभिरक्षा सम्बन्धी संस्थाएँ और दण्डात्मक संस्थाएँ यथा जेल, कारागार, मानसिक-चिकित्सालय, सुधार गृह, अनुसंगन संस्थाएँ एव अन्य उच्च स्तरीय संस्थाएँ भी सम्मिलित होंगी।
 - (IV) "असेम्बली भवन" के अन्तर्गत वे भवन या भवनों का वह माग सम्मिलित होगा जो जन समुदाय के लिए आमोद-प्रमोद, मनोरंजन, सामाजिक, धार्मिक, देशभक्ति, सिविल, ट्रेवल, तथा तत्सम्बन्धी प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त होता हो, उदाहरणस्वरूप नाट्यशाला, छविगृह, सामुदायिक भवन, प्रेक्षागृह, प्रदर्शनी भवन, पूजा स्थल, संग्रहालय, स्कोटिंग, व्यायामशाला, नृत्य गृह, जलब, यात्री स्टेशन, वायु थल अथवा अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाओं के टर्मिनल, मनोरंजन पार्क, कीड़ा-स्थल, आदि।

- (V) "व्यवसायिक/वाणिज्यिक भवन" के अन्तर्गत वे भवन या भवन का वह भाग जो दुकानों, भण्डारण बाजार, व्यवसायिक वस्तुओं के प्रदर्शन थोक या फुटकर बिक्री, व्यवसाय से सम्बन्धित कार्य-कलाप, होटल, गेट्राज पम्पा, कन्वेंशनेन्स स्टाई एण्ड नुकिंधिए जो व्यवसायिक माल को बिक्री से अनुयागिक हो और जसी भवन न स्थित हो, सम्मिलित होंगे।
- (VI) "कार्यालय भवन" के अन्तर्गत वह भवन या भवन का कोई भाग सम्मिलित होगा जो किसी अभिकरण सस्था, एव प्रतिष्ठान के प्रशासनिक कार्यों के सम्पादन तथा जेथे एव अभिलेखों के अनुरक्षण के लिए प्रयुक्त होता है।
- (VII) "औद्योगिक भवन" के अन्तर्गत वह भवन या भवन का वह भाग या संरचना सम्मिलित होगे जिनमें किसी प्रकार के उत्पाद या सामग्री बनाई जाती हो, संयोजन किए जान हो या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) किए जात हो।
- (VIII) "संग्रहण भवन" के अन्तर्गत एम भवन या भवन के वह भाग सम्मिलित होंगे जो मुख्यतः माल के संग्रहण या भण्डारण हेतु प्रयोग में आते हो, उदाहरणार्थ, दयवहारस मीलगृह, फीट डिपे, ट्रान्जिट शंडस, स्टार हःउस, हेंगर, यनएलॉवेंटर, धान्यागार (बार्न) और अस्तबल, आदि।
- (IX) "संकटमय भवन" के अन्तर्गत भवन या भवन का वह भाग सम्मिलित होंगे जिनमें अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक सामग्री या उत्पाद का संग्रहण वितरण, उत्पादन या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) का कार्य जाता हो या जो अत्यधिक ज्वलनशील हो या जो ज्वलनशील भाग या विस्फोटक पैदा करता हो या जो अत्यधिक कारोसिव, जहरीलो या खतरनाक क्षार तंजाव हो या अन्य द्रव्य पदार्थ, रासायनिक पदार्थ जिनमें ज्वाला भाग पैदा होती हो, विस्फोटक जहरीले इरीटन्ट या कारोसिव गैसे पैदा होती हो या जिनमें धूल के विस्फोटक मिश्रण पैदा करने वाली सामग्री या जिनके परिणामस्वरूप जंसे पदार्थ छोटे-छोटे कणों में विभाजित हो जाता हो और जिनमें तत्काल ज्वलन प्रक्रिया प्रारम्भ हो जाती हो, के संग्रहण, वितरण या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) के लिए प्रयुक्त किया जाता हो।
- (X) "ग्रुप हाउसिंग" के अन्तर्गत समूह या बहुभोजिले भवन, जिनमें प्रत्येक तल पर एक से अधिक स्वतन्त्र आवासीय इकाईयाँ हो तथा जिनमें गूमी एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवन्गन के रास्तों की भागीदारी एव सह-स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे।
- (XI) "बहुभोजिला भवन" का तात्पर्य भूतल सहित चार मंजिले से अधिक भवन अथवा 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन से है।
- (XII) "मल्टीप्लेक्स" का तात्पर्य ऐसे भवन परिसर से है जो न्यूनतम दो सिनेमा हाल के साथ साथ वाणिज्यिक, सांस्कृतिक एवं मनोरंजनसत्मक वृत्तिविधियों के प्रयोजन के लिए अभिप्रेत हो।
- 2.16 "खुले स्थान" का तात्पर्य ऐसे स्थान से है जो भूखण्ड का अग्निन्त भाग हो और आकाश तल थला हो।
- 2.17 "स्वामी" का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जिसका किसी भूमि या भवन पर विधिक अधिकार हो अथवा किराया प्राप्त करता हो अथवा परिसर किराए पर होने की दश में किराया प्राप्त करने का हकदार हो एव इसमें निम्न भी शामिल होंगे—
- कोई अधिकारी या व्यक्ति जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता हो।
 - कोई अधिकारी या व्यक्ति जो किराया प्राप्त करता हो या जिसे किसी भूमि या भवन का पक्षध सुपुर्द किया गया हो जो धार्मिक या धर्मार्थ प्रयोजन के लिए हो।

- (III) किसी सक्षम प्राधिकार युक्त न्यायालय द्वारा नियुक्त कोई रिसेवर या प्रबन्धक जिसे परिसर में स्वामी के अधिकारों का प्रयोग करने का प्रभार/अधिकार दिया गया है।
- 1.2.18 "कुर्सी" (ग्लिन्थ) से तात्पर्य किसी सरचना के उस भाग से है जो चारों ओर की भूमि की सतह से ठीक ऊपर हो तथा भूतल के फर्श तक हो।
- 1.2.19 "कुर्सी का क्षेत्रफल" से तात्पर्य वह निर्मित क्षेत्रफल है जो वेसमेंट, भूतल अथवा किसी भजिल के फर्श तल पर नष्ठा जाए।
- 1.2.20 "सर्विस लेन" का तात्पर्य ऐसी गली से है जो भूखण्ड के पीछे या पार्श्व में सर्विस के प्रयोजन के लिए हो।
- 1.2.21 "सेट-बैक लाइन" का तात्पर्य भूखण्ड की सीमाओं के समानान्तर रेखा से है जो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्दिष्ट की गई हो और जिसके बाहर भूखण्ड की सीमाओं की ओर कोई निर्माण करना अनुमत्य न हो।
- 1.2.22 "बिल्डिंग इन्वेलप" का तात्पर्य किसी भूखण्ड हेतु निर्धारित रोड-बैक छोड़ने के उपरान्त अवशेष क्षेत्र से है, जिसके अन्दर नियमानुसार निर्माण अनुमत्य है।
- 1.2.23 "भूखण्ड" का तात्पर्य भूमि के उस भाग से है जो चारों ओर निश्चित सीमाओं से घिरा हो।
- 1.2.24 "कोने का भूखण्ड" का तात्पर्य उस भूखण्ड से है जो दो या अधिक परस्पर काटने/मिलने वाली सड़कों पर स्थित हो।
- 1.2.25 "भजिल" का तात्पर्य भवन के उस भाग से है, जो किसी तल की सतह और इराके ऊपर के अनुवर्ती तल के बीच हो और यदि इसके ऊपर कोई तल न हो, तो वह स्थान जो तल और इसके ऊपर की छत के मध्य हो।
- 1.2.26 "सड़क" (स्ट्रीट) का तात्पर्य-स्ट्रीट, गली, लेन, पाथ-वे, संकरी गली (ऐले), रास्ते (पैसेज), कैरियर-वे, फगडण्ट्री (फुट-वे), स्क्वायर, खुले पुल, चाहे वह सार्वजनिक मार्ग हों या न हों, या जिसके ऊपर जनसमाधारण को विकास कार्य के पूरा होने के बाद बिना किसी रोक-टोक के चलने, मुजरने का या आने-जाने का अधिकार हो, चाहे वह किसी योजना में विद्यमान हो ना प्रस्तावित हो। उसमें सब प्रकार के बन्धे, स्टाम वाटर ड्रेन, वर्षा जल के नाले, पुलिया, साइड वल, ट्रैफिक आइलैण्ड, रिटेनिंग वाल, बैरियर एव रेलिंग, जो 'राइट-आफ-वे' के भीतर हों, शामिल होंगे।
- 1.2.27 "सड़क का तल या ढाल" से तात्पर्य सड़क की मध्य रेखा पर अधिकृत रूप से स्थापित उँचाई या ढाल से है जिस पर किसी भूखण्ड का 'फुन्टेज' हो और यदि अधिकृत रूप से स्थापित कोई ढाल न हो, तो सड़क के मध्य बिन्दु पर विद्यमान ढाल माना जाएगा।
- 1.2.28 "सड़क रेखा" से तात्पर्य वह रेखा है जिसकी ओर किसी सड़क की पार्श्व सीमाएं निर्धारित होती हैं।
- 1.2.29 "सड़क की चौड़ाई" का तात्पर्य सड़क की कुल चौड़ाई अथवा 'राइट-आफ-वे' से है।
- 1.2.30 "ब्रामदा" से तात्पर्य ऐसे आच्छादित क्षेत्रफल से है जिसमें कम से कम एक पार्श्व बाहर की ओर खुला हो एव ऊपर के तलों में खुले पार्श्व की ओर अधिकतम एक मीटर उँचाई तक के पैरामिट का प्राविधान हो।
- 1.2.31 "निर्मित क्षेत्र" से तात्पर्य ऐसे राघन आवादी क्षेत्र से है जिसका अधिकांश भाग व्यवसायिक, औद्योगिक या निवास क्षेत्र के रूप में विकसित है तथा आवश्यक सुविधाओं से युक्त है एवं महायोजनान्तर्गत निर्मित क्षेत्र के रूप में परिभाषित किया गया है अथवा प्राधिकरण बोर्ड द्वारा इस रूप में सीमांकित किया गया है। निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत नियोजित रूप से विकसित कालोनी/क्षेत्र शामिल नहीं होगा।

- 12.32 "विकसित क्षेत्र" का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जहाँ आन्तरिक एवं बाह्य विकास से सम्बन्धित आवश्यकता सुविधाएँ गद्य-सड़कें जलापूर्ति, ड्रेनाज, तल-मल नििकास विद्युत-आपूर्ति तथा पार्किंग सुविधाएँ आदि उपलब्ध हैं।
- 12.33 "नए/अविकसित क्षेत्र" का तात्पर्य ऐसा भू-भाग है जहाँ प्राधिकरण द्वारा निर्धारित कट-ऑफ-डेट का किराये भी एजन्सी/संस्था/विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित गौतन-नियंत्रित भू-परिचालन में अधिक विकास/निर्माण कार्य न हुआ हो। उक्त मन्तव्य के आधार पर प्राधिकरण द्वारा नए/अविकसित क्षेत्रों को चिन्हित करने हुए घोषित किया जाएगा।
- 12.34 विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'स्पेशल इकोनॉमिक जोन' (एस.ई.जेड.) का तात्पर्य पर्यटन एवं व्यापार-आर्थिक परिक्षेत्र से है, जो स्पेशल इकोनॉमिक जोन अधिनियम, 2005 की धारा 5 की उपधारा (ब) एवं धारा 6 की उपधारा (क) (विशेष एफे-एड एवं गैर हार्डवेयर आग भी शामिल है) में प्राधिकरण के अधीन अधिसूचित किया गया हो एवं उसके अन्तर्गत विद्यमान विभिन्न आर्थिक परिक्षेत्र भी शामिल हैं।
- 12.35 "बाजार स्ट्रीट" का तात्पर्य सड़क के किनारे पक्कितक (सीमेंट) रूप में निर्धारित निर्माण महाशोजना में इस रूप में चिन्हित क्षेत्र से है जिसमें सामान्यतः भूतल पर व्यवसायिक एवं सन्वृत्ती तलों पर आवासीय/अन्य उपयोग हो।
- 12.36 "सेक्टर/नेबरहुड" का तात्पर्य निश्चयन की उस इकाई से है, जिसका संवर्धन लक्ष्य उच्च एकड़ हो और जहाँ पर उस क्षेत्र की जनसंख्या हेतु आवासीय, वाणिज्यिक पार्क एवं खुल क्षेत्र तथा अन्य सामुदायिक सुविधाएँ उपलब्ध।
- 12.37 "उप नगर केन्द्र/जोनल शार्पिंग सेन्टर" का तात्पर्य जल के स्तर पर महाशोजना में चिन्हित व्यवसायिक केन्द्र से है।
- 12.38 "सिटी सेन्टर" का तात्पर्य नगर स्तर पर महाशोजना में चिन्हित व्यवसायिक केन्द्र से है।
- 12.39 भवन की ऊँचाई से तात्पर्य आस-पास की भूमि के औसत स्तर से भवन के अन्तिम तल के तलरस तक की ऊँचाई से है एवं ऊँचाई की गणना में भवन के आर्किटेक्चरल फीचर्स जो सिधे सजावट के उद्देश्य से हो, सम्मिलित नहीं होंगे।
- 12.40 कन्वीनिएन्ट स्टोर्स का तात्पर्य ऐसे परिसर से है जहाँ समुदाय के लिए दैनिक उपयोग के आवश्यक वस्तुएँ एक ही छत के नीचे उपलब्ध हो।
- 12.41 'सर्विस फ्लोर' का तात्पर्य किसी दो मजिलों के बीच 1.75 मीटर की ऊँचाई तल की गतिन को कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाए स है।
- 12.42 'एट्रियम' का तात्पर्य किसी भवन के आन्तरिक आगन (Courtyard)/प्रवेश हॉल (Entrance Hall) से है, जो स्काईलाइटड (Sky lighted) हो अथवा टेरेस फ्लोर पर पारदर्शी स्टाई सरचना से ढका हुआ हो।

टिप्पणी: न कट-ऑफ-डेट तो इन उपविधियों में प्रयुक्त किए गए हैं परन्तु परिभाषित नहीं किए हैं, उनको वही अर्थ लागू जैसे उक्त महाशोजना/जोनिंग रगुलरन्स/उपविधियाँ/अधिनियम/नेशनल बिल्डिंग कोड में निर्दिष्ट किया गया है।

13 उपविधियों की प्रयोज्यता

- (i) यह उपविधियाँ किसी भू-खण्ड के विकास, पुनर्विकास, उप-विभाजन अथवा भवन के निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तन किए जाने पर यथास्थिति समस्त भवन अथवा स्वसम्पन्न भाग पर गिराने के बाद अवशेष भाग पर तथा भू-उपयोग परिवर्तन की स्थिति में प्रभावित भवन के समस्त भाग के लिए प्रयोज्य होंगी।
- (ii) विकास एवं निर्माण सम्बन्धी ऐसी अपेक्षाएँ/प्रावधान जो इस उपविधि में नहीं हैं, के सम्बन्ध में नेशनल बिल्डिंग कोड तथा आईएस/बीआईएस के प्रावधानों का अनुपालन किया जाएगा।

अध्याय-2

2.1 विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं

- 2.1.1 **अनुज्ञा हेतु आवेदन**
- (I) विकास अनुज्ञा के लिये निर्धारित प्रपत्र (परिशिष्ट-1) पर आवेदन पत्र की दो प्रतियाँ, मानचित्रों के चार सेट/कम्प्यूटरीकृत ड्राइंग (dwg या समकक्ष फार्मेट में) सी.डी. में नियत शुल्क अदा करने की रसीद सहित जमा किए जाएंगे।
 - (II) जमा किये जाने वाले मानचित्रों में, 'की प्लान', 'महायोजना में स्थिति का मानचित्र', 'साइट प्लान', 'तलपट मानचित्र' और 'सर्विसेज प्लान' भी शामिल होंगे।
 - (III) मानचित्र पर अनुज्ञा प्रदत्त हो जाने पर एक सेट प्राधिकरण में अभिलेख हेतु रखा जाएगा।
 - (IV) समस्त मानचित्र अनुज्ञापित व्यक्ति द्वारा तैयार किए जाएंगे और उनके द्वारा नाम, पता, योग्यता और प्राधिकरण की अनुज्ञापित संख्या दर्शाते हुए हस्ताक्षर किए जाएंगे। इसके अतिरिक्त मू/भवन स्वामी के हस्ताक्षर भी होंगे।
- 2.1.2 **सूचनाएं एवं दस्तावेज**
- 2.1.2.1 **प्राधिकरण योजना में**
- आवेदनपत्र, यथास्थिति निम्नलिखित सूचनाओं और दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगा—
- (I) कब्जा पत्र तथा लीज/लाइसेन्स डीड के साथ जारी साइट प्लान की प्रतिलिपि।
 - (II) मू-खण्ड के स्वामित्व समर्थक दस्तावेज की प्रति।
- 2.1.2.2 **अन्य क्षेत्रों/ योजनाओं में**
- आवेदन पत्र यथास्थिति निम्नलिखित सूचनाओं और दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगा—
- (I) आवेदक के स्वामित्व समर्थक दस्तावेज की प्रति या रजिस्ट्रीकृत विलेख।
 - (II) साइट प्लान (जिसमें मू-खण्ड संख्या और क्षेत्रफल/भवन की संख्या, गाँव, मोहल्ला का नाम, आदि का उल्लेख होगा)।
 - (III) नजूल अथवा इम्पूवमेन्ट ट्रस्ट की भूमि होने की दशा में सम्बन्धित विभाग से फ्री-होल्ड डीड अथवा अनापत्ति प्रमाण-पत्र।
- 2.1.2.3 **'की-प्लान'**
- मूखण्डों के उप-विभाजन अथवा कालोनी के विकास या पुनर्विकास की अनुज्ञा हेतु आवेदन-पत्र के साथ 'की-प्लान' जिसमें उत्तर दिशा-सूचक और पैमाना (जो 1:10,000 से कम न हो) तथा उप-विभाजन हेतु प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाया गया हो।
- 2.1.2.4 **साइट प्लान**
- (I) आवेदक के स्वामित्व की भूमि के सजरा संख्या या अन्य स्थानीय प्राविधानों सहित सीमावर्ती भूमि के विवरण दिए जाएंगे।
 - (II) सीमावर्ती भूमि आवेदक के स्वामित्व में होने पर तथा पूर्व में उप-विभाजन स्वीकृत होने पर उसमें उपलब्ध सुविधाओं और प्रस्तावित स्थल हेतु विद्यमान पहुँच मार्गों का भी उल्लेख होगा।
 - (क) प्रस्तावित उप-विभाजन में स्थल से मुख्य सड़क या मार्ग तक पहुँचने के स्थान की वर्तमान दूरी, सड़क का नाम एवं चौड़ाई के उल्लेख सहित दर्शाए जाएंगे।

- (ख) समस्त विद्यमान सरकनाओं और कोचर्स की स्थिति तथा हाइड्रेशन लाइन टर्मिनेशन/विजली के खम्भे अप्पर मास्टर पाइप लाइन पड माने परत लाइन आदि की स्थिति को सीमा से 30 मीटर के भीतर ही दर्शाया जाएगा।
- (ग) भूखण्ड की स्तरीय मुख्य भौतिक विशेषताएँ जिनमें अन्तर्गत में ही भूखण्ड की स्थिति और लगभग आकार यादगस्त क्षेत्र और स्थिति का उल्लेख है, में अधिकतम पर 0.3 मीटर के अन्तराल पर समान्तर परतों (कट्टों) दर्शाई जाएगी।
- (घ) महसूजाजना/अंतर्गत प्लान में स्थिति की स्थिति।
- (ङ) चतुर्भुज पैमाना और उत्तर दिशा सूचक।

2.1.2.5 उप-विभाजन तलपट मानचित्र

उप-विभाजन तलपट मानचित्र 10 हेक्टेयर तक के भूखण्डों हेतु 1:500, 10 हेक्टेयर से अधिक तक के भूखण्डों हेतु 1:1000 तथा 50 हेक्टेयर से अधिक के भूखण्डों हेतु 1:2000 के पैमाने पर तैयार तथा उसमें निम्नलिखित विवरण दर्शाये जायेंगे।

- (I) पैमाना तथा उत्तर दिशा-सूचक।
- (II) स्थल के अन्दर समस्त प्रस्तावित एवं विद्यमान सड़कों की चौड़ाई।
- (III) भूखण्डों के माप सलिंग सेट-बैक लाइन्स तथा भूखण्डों के विवरण की पद्धति एवं टा-ड्राइंग्सिंग सेमी-डिटैल्ड अथवा डिटैल्ड।
- (IV) गहिराई प्लान जिनमें नालियाँ, गटर-सालाई नेटवर्क, गैस एवं बिजली लाइन्स सामुदायिक सुविधाएँ एवं गैस आदि एवं इनकी गहरी विद्यमान/प्रस्तावित सुविधाओं का नाम स्पष्टतापूर्वक दर्शाया गया हो।
- (V) लालिका जिरामे उप-विभाजन तलपट मानचित्र के अन्तर्गत समस्त भूखण्डों के अन्तर्गत क्षेत्रफल और उपयोग का विवरण दिया गया हो।
- (VI) लालिका जिरामे स्थल का सम्पूर्ण क्षेत्र सड़कों, खुले स्थान, विभिन्न उपयोग के भूखण्डों तथा आवासीय, व्यवसायिक, सामुदायिक सुविधाएँ तथा अन्य शारीरिक उपयोग के उप-विभाजन में प्रस्तावित हों, के सम्पूर्ण क्षेत्रफल के प्रतिशत का विवरण।
- (VII) निर्मित क्षेत्र में स्थित भूखण्डों हेतु प्रस्तावित उप-विभाजन की टिंग में उपयुक्त का सेटिंग तथा शारीरिक विवरण के अतिरिक्त विद्यमान सड़क से जुड़े हुए मार्ग की सुविधा की पद्धति दर्शाई जाएगी।
- (VIII) लेण्डस्केप प्लान (वृक्षारोपण सहित)।
- (IX) गहिराई गटर के संरक्षण एवं रिचार्जिंग हेतु राक्षम प्राधिकारी द्वारा निम्न-पाठ्यक्रम स्वीकार करवाए जायेंगे -
 - (क) नयी योजना बनाने से पूर्व क्षेत्र का सियोमॉलॉजिकल/हाइड्रोलॉजिकल/हाइड्रोगियोलॉजिकल सर्वेक्षण कराया जाए एवं भू-चल की रिचार्जिंग हेतु स्थानीय आवश्यकतानुसार उपयुक्त पद्धति का अपनाया जाए।
 - (ख) 20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की राजनाओं के ले-आउट प्लान में एक से अधिक क्षेत्र के अन्तर्गत कुल योजना क्षेत्र की लगभग 5 प्रतिशत जमीन पर भू-चल की रिचार्जिंग हेतु जलाशय का निर्माण किया जाए जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल एक एकड़ होगा। जलाशय के निर्माण के पूर्व सम्बन्धित राजना के प्रस्तावक को एक कम्प्यूटिक ऑरगेनट एंरशा को चिन्हित करते हुए वर्षा जल के अन्तर्गत क्षेत्र के हाइड्रोगियोलॉजिकल, टॉपोग्राफी, लीथोलॉजी मूला गुणा तथा प्रस्तावित जलाशय के स्थिति के सम्बन्धित टहराण (रिटेन्शन) व स्टोमगेशन का अध्ययन एवं सम्बन्धी फिजियोलॉजी का आकलन किया जाय और उसके अनुसार ही जलाशय की गहराई निर्धारित की जाए परन्तु जलाशय की गहराई किसी भी तशा में 30 मीटर से अधिक न रखी जाए। इसके अतिरिक्त जलाशय में कुल उतरा का न्यूनतम से संतुलन से न अण्ड को निस्तारित करने की व्यवस्था की जाए तथा प्रदूषण जल एवं अपवहा को उसमें न मिलाया जाए।

- (ग) 20 एकड़ से कम क्षेत्रफल की योजनाओं में भी उपरोक्तानुसार जलाशय बनाए जाए एवं पार्क व खुले क्षेत्र के अन्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार एक कोने में रिचार्ज पिट/रिचार्ज शैफ्ट बनाए जाए। ऐसे रिचार्ज पिट/रिचार्ज शैफ्ट तथा जलाशय का निर्माण श्रेष्ठतः हाइड्रोजियोलॉजी के अनुरूप एव भू-जल के दलान की दशा में किया जाए।
- (घ) पार्कों में पथका निर्माण, एकके पेवमेन्ट सहित 5 प्रतिशत से अधिक न किया जाए तथा फुटपाथ एवं ट्रेन्स यथासम्भव परगीएविल या सेमी परिमीएविल परफॉरेटेड ब्लाक्स के प्रयोग से ही बनाए जाए। वर्षा जल के अधिकतम भूमिगत रिसाव को पार्क एवं खुले क्षेत्रों में प्रोत्साहित किया जाए।
- (ङ) सड़कों, पार्कों तथा खुले स्थान में ऐसे पेदा पौधों का वृक्षारोपण किया जाएगा जिनको जल की न्यूनतम आवश्यकता हो तथा जो कम जल ग्रहण करके ट्रांस ज़रु में भी हरे भरे रह सकें।
- (च) शासकीय अभिकरणों/निजी विकासकर्ताओं/सहकारी अवस्था समितियों द्वारा प्रस्तावित नई योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में दुबल एव अल्प आयु वर्ग को छाड़कर अवस्थापना सुविधाओं यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज एव सीपरेज के नेटवर्क के साथ-साथ रूफ टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग के माध्यम से भू-जल की सांगूहिक रिचार्जिंग हेतु अन्य पृथक नेटवर्क का प्राविधान किया जाए, जिससे व्यक्तिगत भूखण्डों/ भवनों हेतु रिचार्जिंग पिट से लेकर उपयुक्त स्थलों पर रिचार्जिंग स्ट्रगर्स की व्यवस्था हो।
- (छ) शासकीय अभिकरणों/निजी विकासकर्ताओं/सहकारी समितियों द्वारा विकसित योजनाओं में 100 वर्ग मीटर अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल के सभी प्रकार के भूखण्डों में रेन वाटर हार्वेस्टिंग पद्धति की स्थापना किया जाना अनिवार्य होगा। किन्तु 300 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर निर्मित होने वाले भवन के सम्बन्ध में मात्र यह बाध्यता होगी कि भवनों की छत से वर्षा जल का सांगूहिक रिचार्ज योजना के नेटवर्क में ही प्रवाहित किया जाए, जबकि 300 वर्ग मीटर अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में यदि सांगूहिक रिचार्ज नेटवर्क नहीं हो, तो भवन स्वामी को स्वयं ही इस पद्धति की स्थापना करना अनिवार्य होगा।

2126 विशिष्टियों

भूखण्ड के उप-विभाजन की अनुज्ञ हेतु निम्नलिखित विशिष्टियों व विवरण प्रस्तुत किया जाएगा

- (I) प्रस्तावित समस्त विकास कार्यो यथा सड़कों और गलियों की सामान्य विशिष्टियां, उनके ढाल और पेंसिंग, गलियों (साइड ड्रेन), पेयजल आपूर्ति का प्रविधन गल व कूड़ा निस्तारण का प्रबन्ध, मार्ग-प्रकाश, खेल के मैदान, पार्क और सामुदायिक उपयोग विकास के विवरण।
- (II) स्थल के समीप उपलब्ध वाह्य अतस्थापना सुविधाएँ यथा सीवेज निस्तारण स्थल, जल-निकासी व्यवस्था (नाला आदि), मुख्य सड़क, विद्युत आपूर्ति व्यवस्था, जलापूर्ति हेतु रत्रांग, इत्यादि।
- (III) औद्योगिक इकाईयों की स्थिति में उत्सर्गों के प्रकार एवं मात्रा।

213 विकास अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना

प्राधिकरण द्वारा विकास अनुज्ञा हेतु जमा कराये जाने वाले शुल्क (विकास शुल्क एवं अन्य निर्धारित शुल्क की गणना से सम्बन्धित विवरण आवेदक को अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराया जाएगा जिसमें शुल्क लिए जाने का आधार (अर्थात् सम्बन्धित शासनवर्ग/प्राधिकरण आदेश का सदस्यी स्पष्ट रूप से दिया गया हो।

214 विकास अनुज्ञा हेतु अनुबन्ध

विकास अनुज्ञा जारी करने से पूर्व प्राधिकरण द्वारा निर्धारित शर्तों के अनुसार आवेदक के साथ विकास अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा।

215 विकास अनुज्ञा-पत्र की वैधता

- (I) एक बार दी गई अनुज्ञा अधिकतम पाँच वर्ष के लिए वैध होगी। उक्त अवधि में आवेदक द्वारा पूर्णता सम्बन्धी प्रमाण-पत्र प्राधिकरण से निर्धारित प्रक्रियानुसार प्राप्त किया जाएगा।
- (II) प्राप्ती के आवेदन पर उक्त अवधि में प्राधिकरण द्वारा निर्धारित शुल्क लेकर एक-एक वर्ष की अवधि हेतु अधिकतम तीन बार वृद्धि दी जा सकती है।

- 1.10 विकास के प्रारम्भ की सूचना अनुज्ञा के अंतिम विकास प्रारम्भ करने पर आवेदक द्वारा तुरन्त सहायक निदेशक आर.ए.परिशिष्ट-2 में दी जाएगी।
- 1.11 विकास के समय विचलन विकास के दौरान यदि स्वीकृत प्लान में कोई विचलन हुआ तो निम्नलिखित विषयों पर अनुज्ञा प्रदाता को सूचित करना होगा।
प्रस्तावित विचलन निम्नलिखित करने के पूर्व प्राधिकरण से अनुज्ञा प्रदाता को लेनी होगी।
- 1.12 पूर्णता प्रमाण-पत्र विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात अनुज्ञापत्र तकनीकी व्यक्ति निर्दिष्ट आर.ए.परिशिष्ट-3 में निर्धारित दस्तावेजों और तुरन्त साथ मानचित्र की प्रती / कम्प्यूटरीकृत ड्राइंग (dwg) को स्वीकार करने के लिये आना होगा अर्थात् जिसके आधार पर प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जाएगा। पूर्णता प्रमाण पत्र की सम्पूर्ण प्रक्रिया अनुलग्नक-2 के अनुसार होगी।

2.2 खुले स्थान

- 2.2.1 ले-आउट प्लान स्तर (I) आवासीय भू-उपयोग आवासीय तलपट मानचित्र में खुले स्थानों हेतु ले आउट के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 15 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जायेगी जिसे 'टाट-लाट', पार्क तथा खेल के मैदान के रूप में प्रस्तावित किया जा सकेगा।
- (II) अनावसीय भू-उपयोग अनावसीय क्षेत्र के तलपट मानचित्र में पार्क एवं हरित पट्टिकाएँ और पारिस्थितिकी का सन्तुलन बनाए रखने के लिये खुले स्थान का क्षेत्रफल ले-आउट के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत होगा, जिसे पार्क, ग्रीनरी/ग्रीन बैंट, इत्यादि के रूप में विकसित किया जायेगा।

टिप्पणी: उपर्युक्त प्रस्तर-2.2.1 के (I) तथा (II) के अन्तर्गत अपेक्षित खुले स्थान महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थान के अतिरिक्त होंगे अर्थात् महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थान को सम्मिलित करते हुए तलपट मानचित्र प्रस्तुत किए जाने की स्थिति में भी उपर्युक्त प्रस्तर-2.2.1 के (I) एवं (II) की अपेक्षानुसार खुले स्थान का अलग से प्राक्धान किया जाना अनिवार्य होगा। रे-गान्ट हावैरिंग हेतु अपेक्षित भूमि की गणना इसी प्रतिशत में सम्मिलित की जा सकती है।

- 2.2.2 खुले स्थान के मानक (I) खुले स्थान की न्यूनतम औसत चौड़ाई 7.5 मीटर होगी। परन्तु स्थल की भौतिक आकृति के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा गिन् आकार में खुले स्थान इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमत्त किए जा सकेगे कि उनसे समुदाय की आवश्यकताओं की पूर्ति सुनिश्चित हो।
- (II) खुले स्थान की सीमा यथास्थिति भूखण्ड की सीमा/विलिडिंग लाइन से न्यूनतम 3 मीटर की दूरी पर होगी।

2.2.3 लैण्डस्केप प्लान सक्षम प्राधिकारी द्वारा मानचित्र स्वीकृति के पूर्व लैण्डस्केप प्लान/वृक्षारोपण के निम्न प्राक्धानों को सुनिश्चित किया जाएगा तथा पूर्णता-पत्र जारी करने से पूर्व स्थल पर वृक्षारोपण की दृष्टि भी की जाएगी :-

- (I) 9 मीटर तथा इससे अधिक परन्तु 12 मीटर से कम चौड़ी सड़कों के एक ओर तथा 12 मीटर चौड़ी सड़कों के दोनों ओर अधिकतम 10-10 मीटर की दूरी पर वृक्षारोपण किया जाएगा। अधिक चौड़ाई की सड़कों में डिवाइडर, फुटपाथ एवं ब्लॉक टॉप के अलावा खाली छोड़ी जा रही सड़क भूमि पर वृक्षारोपण किया जाएगा।
- (II) औद्योगिक विकास मानचित्र के साथ लैण्डस्केपिंग प्लान का अनुमोदन भी आवश्यक होगा जिसमें कुल खुले स्थल के भाग में प्रति हेक्टेयर 125 पेड़ की दर से पेड़ लगाए जाएंगे।
- (III) बड़े प्रदूषणकारी उद्योग को आवासीय क्षेत्र से सघन वृक्षारोपण द्वारा पृथक किया जायेगा जो औद्योगिक क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत होगा।
- (IV) वाणिज्यिक योजना में कुल खुले स्थल के न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग पर 'ग्रीनरी' होगी जहाँ प्रति हेक्टेयर न्यूनतम 50 पेड़ की दर से पेड़ लगाये जायेंगे।
- (V) सरथागत सामुदायिक सुविधाएँ, की-साथल/खुले क्षेत्रों तथा पार्क के न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग पर 'ग्रीनरी' होगी जहाँ न्यूनतम 125 पेड़ प्रति हेक्टेयर की दर से वृक्षारोपण किया जाएगा।
- (VI) आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, गलिन बस्ती सुधार योजना में प्रति 50 परिवार पर न्यूनतम 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के स्थल पर समूह के रूप में पेड़ लगाए जाएंगे।

2.3 सड़कें

2.3.1 आवासीय
मू-उपयोग

सहाय्यक मू-उपयोग के विकास में सड़कों एवं गलियों का निम्नलिखित निम्नवत् किया जाएगा।

- (i) 200 मीटर तक लम्बे पहुँच मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी, तथा 201-400 मीटर तक 12 मीटर, 401-600 मीटर तक 18 मीटर एवं 601-1000 मीटर तक 24 मीटर तथा 1000 मीटर से अधिक लम्बे मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 30 मीटर होगी।
- (ii) लुप्त स्टीज की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर तथा अधिकतम लम्बाई 400 मीटर होगी।
- (iii) पार्क/खेल स्थल से मटी हुई सर्विस रोड तथा एसी सड़क जिसका केवल एक छोर में सहाय्यक प्रस्तावित डा. की चौड़ाई 7.5 मीटर रखी जा सकती है जिसकी अधिकतम लम्बाई 200 मीटर होगी।
- (iv) 3 मीटर तक भाग जा सके हो तथा एक छोर से बन्द हो (डिड एण्ड-स्ट्रीट) की सड़क के लिए न्यूनतम 7.5 मीटर के अर्द्ध व्यास वाले पर्याप्त क्षेत्र की व्यवस्था की जाएगी जो एसी सड़क की अधिकतम लम्बाई 100 मीटर होगी। परन्तु 25 मीटर तक लम्बाई की सड़क-एण्ड स्ट्रीट में केवल-दो रोक की आवश्यकता नहीं होगी।
- (v) ब्लॉक भूखण्ड के रूप में आवंटित भूमि का क्षेत्रफल 50 एकड़ तक होने पर पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 24 मी. एवं 50 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल होने पर पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 30 मी. होगी तथा यातायातार्थ अन्तर्गत मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मी. होगी।

टिप्पणी:

- (i) यह निर्धारण हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर से कम होने पर पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी।
- (ii) दूरस्थ/अल्प आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु विशिष्ट आवासीय योजनाओं में उच्च श्रेणी के अवासीय के प्रयोग हेतु विकास प्राधिकरण द्वारा विकास अनुज्ञा दिए जाने पर वाहनों के लक्षणों में इन वाहनों न्यूनतम 6 मीटर चौड़े होंगे। पैदल मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई मार्ग के एक छोर मुख्यमार्ग तथा दूसरे ओर धुला स्थान होने पर 3 मीटर तथा दोनों ओर भूखण्ड होने पर न्यूनतम चौड़ाई 5 मीटर होगी। 3 मीटर चौड़े मार्ग की अधिकतम लम्बाई 50 मीटर तथा 4.5 मीटर चौड़े मार्ग की अधिकतम लम्बाई 80 मीटर होगी। कोई भी आवासीय इकाई 9 मीटर चौड़े मार्ग से 150 मीटर से अधिक दूरी पर नहीं होगी।

2.3.2 अनावासीय
मू-उपयोग

- (i) अन्य मार्गों की चौड़ाई महायाचना/जोनाल प्लान में निर्धारित चौड़ाई के अनुसार होगी।
- (ii) अनावासीय धात्र तथा व्यवसायिक, कार्यालय एवं औद्योगिक मू-उपयोग में वाहनों की चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी, जिसकी लम्बाई अधिकतम 200 मीटर (तभी 200 से कम) मीटर चौड़ी सड़क की चौड़ाई 18 मीटर होगी और वही से 1000 मीटर तक लम्बे मार्गों की चौड़ाई 24 मीटर होगी तथा 1000 मीटर से अधिक लम्बे सड़क की चौड़ाई 30 मीटर होगी।

2.3.3 सड़कों के
संगम

- (i) तथा सम्भव सड़क संगमों पर गिलाई जायेगी तथा कांस जवशन पर सम्भव संयोजन की नतीजाओं का एलैबोरेट एक सेट में होगा।
- (ii) 30 डिग्री से कम के कोण पर प्रस्तावित सड़कों की अनुज्ञा नहीं दी जाएगी जब यातायात के परिचालन की सम्पूर्ण व्यवस्था सुनिश्चित हो और आवश्यक धीमे-चालक हो।
- (iii) सड़कों के जवशन-स इंटरैक्शन राउड कार्यस के मानकों के अनुसार होंगे।
- (iv) 18 मीटर तक चौड़ी सड़कों (पैदल भाग) के मिलन बिन्दु पर न्यूनतम 4.5 मीटर तक इतना अधिक चौड़ी सड़क पर न्यूनतम 6 मीटर के अर्द्ध व्यास की गलाई होगी।
- (v) 18 मीटर से कम चौड़ी सड़कों में दो 'टी' जवशन के साथ न्यूनतम दूरी जवशन पर सम्भव गाली-अधिक चौड़ी सड़क (वाइडर रोड) की चौड़ाई का दूई गुना होगी।
- (vi) 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर जवशन के साथ परस्पर न्यूनतम दूरी याना-याना होगी
 - (क) 18 मीटर से 24 मीटर तक 150 मीटर
 - (ख) 24 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क तक 300 मीटर।

- 23.4 सड़क की लम्बाई की गणना उस मार्ग से अधिक चौड़े मार्ग के मिलन बिन्दु से की जाएगी।
- 23.5 ब्लॉक लम्बाई की गणना मुख्यडॉग विकास में ब्लॉक की अधिकतम लम्बाई 200 मीटर होगी।
- 23.6 ड्रेनेज व्यवस्था ड्रेनेज व्यवस्था हेतु नालियाँ सड़क का अभिन्न अंग होंगी तथा उनमें पर्याप्त ढाल होगा, ताकि जल की निफारी स्वतः हो सकें।
- 23.7 अन्य अपेक्षाएं सड़कों के किनारे यथासम्भव कच्चे रखे जाएंगे अथवा "ब्रिक-ऑन-एज" / "लूज स्टॉन पैवमेंट" का प्राविधान किया जाएगा, ताकि ग्राउन्ड वाटर की अधिक से अधिक रिचार्जिंग सम्भव हो सके।

2.4 सामुदायिक सुविधाओं तथा अन्य उपयोगों/क्रियाओं हेतु मानक

2.4.1 सुविधाओं हेतु मानक सामुदायिक सुविधाओं हेतु निम्न मानक का अनुसार प्राधिकरण को लागू करना -

क्र.सं.	मुख्य श्रेणी	उप-श्रेणी	मानक	न्यूनतम क्षेत्रफल
1	शैक्षिक सुविधाएं	● नर्सरी स्कूल	2500 जनसंख्या पर-1	500 वर्गमीटर
		● प्राइमरी स्कूल	5000 जनसंख्या पर 1	1000 वर्गमीटर
		● जूनियर हाईस्कूल/ हाईस्कूल	7500 जनसंख्या पर 1	2000 वर्गमीटर
		● इंटर कालेज	10000 जनसंख्या पर-1	4000 वर्गमीटर
		● डिग्री कालेज/ पॉस्ट ग्रैजुएट कालेज	80000 से 1,00,000 जनसंख्या पर-1	नगरीय क्षेत्र-5000 वर्गमीटर ग्रामीण क्षेत्र-10000 वर्गमीटर
		● इन्जीनियरिंग कालेज	10,00,000 जनसंख्या पर-1	20 हेक्टर-एटा वर्गमीटर 40 हेक्टर-अन्य वर्गमीटर
2	चिकित्सा सुविधाएं	● मेडिकल कालेज	10,00,000 जनसंख्या पर-1	100 हेक्टर
		● सेंट्रल कालेज	10,00,000 जनसंख्या पर-1	20 हेक्टर
		● स्वास्थ्य केंद्र	15000 जनसंख्या पर-1	800 वर्गमीटर
		● बाल कल्याण एवं प्रसूति गृह	45000 जनसंख्या पर 1	2000 वर्गमीटर
3	दूर संचार सुविधाएं एवं अन्य सेवाएं	● सागान्ध चिकित्सालय (न्यूनतम 100 शैयाओं का)	100000 जनसंख्या पर-1	2 हेक्टर
		● उप-डाकघर	10,000 जनसंख्या पर-1	100 वर्गमीटर अथवा न्यूनतम हेतु सक्षम प्राधिकरण द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल जो भी कम हो।
		● टेलीफोन एक्सचेंज	1,00,000 जनसंख्या पर-1	4000 वर्गमीटर अथवा न्यूनतम हेतु सक्षम प्राधिकरण द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल जो भी कम हो।

	● पुलिस स्टेशन (कर्मचारियों के आवास सहित)	50,000 जनसंख्या पर-1	4000 वर्गमीटर जिसमें 800 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र होगा।
	● पुलिस चौकी (कर्मचारियों के आवास सहित)	15000 जनसंख्या पर-1	1500 वर्गमीटर जिसमें गथावश्यकता निर्मित क्षेत्र होगा।
	● फायर स्टेशन (कर्मचारियों के आवास सहित)		
	(i) श्रेणी-ए के नगर	4 लाख जनसंख्या एवं 10 वर्ग कि.मी क्षेत्र में।	12400 वर्गमीटर जिसमें 5600 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र होगा।
	(ii) श्रेणी-बी के नगर	2.5 लाख जनसंख्या एवं 10 वर्ग कि.मी क्षेत्र में।	10000 वर्गमीटर जिसमें 4200 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र होगा।
	(iii) श्रेणी-सी के नगर	2 लाख जनसंख्या एवं 10 वर्ग कि.मी क्षेत्र में।	8000 वर्गमीटर जिसमें 3500 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र होगा।
	(iv) तहसील एवं अन्य कस्बे	1 लाख जनसंख्या एवं 300 वर्ग कि.मी क्षेत्र के लिए।	6000 वर्गमीटर जिसमें 2800 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र होगा।
	● कंप्यूटराइज्ड रेल आरक्षण कालेक्टर	5000 जनसंख्या पर-1	50 वर्ग मीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।
	● ए टी एम सहित एक्सप्रेस-शन कालेक्टर	15000 जनसंख्या पर-1	
	(i) कालेक्टर हेतु फ्लोर एरिया		75 वर्ग मीटर
	(ii) ए टी एम हेतु फ्लोर एरिया		6 वर्ग मीटर
	● विद्युत सब-स्टेशन		
	(i) 11 के.वी.ए	15000 जनसंख्या पर-1	500 वर्ग मीटर
	(ii) 33 के.वी.ए	-	10 एकड़
	(iii) 66 के.वी.ए	50000 जनसंख्या पर-1	15 एकड़
	(iv) 132 के.वी.ए	-	5 एकड़
	(v) 220 के.वी.ए	500000 जनसंख्या पर-1	10 एकड़
4. सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएं	● गारागाघर / कम्युनिटी सेंटर	25000 जनसंख्या पर-1	1500 वर्गमीटर
5. व्यवसायिक	● सुविधाजनक दुकानें	400 व्यक्तियों पर-1 दुकान	कुल योजना क्षेत्रफल का अधिकतम 5 प्रतिशत (कार्यालय उपयोग सहित)
	● सेंकटर शापिंग	200 व्यक्तियों पर-1 दुकान (दुकान हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल-25 वर्गमीटर)	

6	वितरण सेवा	● एलएलजी लाइन/गैस लाइन	प्रत्येक 40000-50000 जनसंख्या पर-1	1000 वर्गमीटर
6	कीड़ा कियारं	● नगर कीड़ा कन्द	प्रत्येक 1000000 जनसंख्या पर-1	20 हेक्टेयर
		● नगर कीड़ा कन्द	प्रत्येक 100000 जनसंख्या पर-1	8 हेक्टेयर
		● नगर कीड़ा कन्द	प्रत्येक 15000 जनसंख्या पर-1	15 हेक्टेयर
		● आवासीय इकाईयां में कीड़ा कन्द	प्रत्येक 5000 जनसंख्या पर-1	5000 वर्गमीटर

3.4.2 जनसंख्या घनत्व एवं आंकलन

- (I) भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत ले-आउट प्लान हेतु नए/अविकसित क्षेत्र में अधिकतम घनत्व 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर होगा तथा निर्मित एवं विकसित क्षेत्रों में घनत्व महाराजगंज के अनुसार होगा।
- (II) ग्रुप हाउसिंग के लिए नए/अविकसित क्षेत्र में अधिकतम 1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर (200 इकाइयों प्रति हेक्टेयर) घनत्व अनुमत्त होगा। निर्मित एवं विकसित क्षेत्र में नान्त प्लान/ले-आउट प्लान अनुमोदित होने की दशा में भूखण्डीय नगर/ले-आउट प्लान के अनुसार घनत्व अनुमत्त होगा अन्यथा अधिकतम घनत्व 150 इकाई प्रति हेक्टेयर अनुमत्त होगा।
- (III) जनसंख्या का आकलन एक आवासीय इकाई हेतु (ग्रुप-हाउसिंग समेत) 5 व्यक्ति के मानक के आधार पर किया जाएगा। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत 50 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 1 इकाई, 50 से अधिक तथा 200 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 2 इकाइयों, 200 से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 3 इकाइयों, 300 से अधिक तथा 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 4 इकाइयों अनुमत्त होंगी। 500 वर्गमीटर से अधिक परन्तु 2000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रत्येक 150 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर एक अनिश्चित आवासीय इकाई इस शर्त के तहत अनुमत्त होगी कि कुल इकाइयां की संख्या 06 से अधिक नहीं होगी। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत जनसंख्या का आकलन उपरोक्तानुसार अनुमत्त इकाइयों की संख्या के आधार पर किया जाएगा।

2.5 निर्मित क्षेत्र में विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण

2.5.1 निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित स्थलों पर विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु निम्न मापदण्ड होंगे:-

- 2.5.11 विद्यमान सड़क की चौड़ाई 40 मीटर से कम होने पर भूखण्ड का अग्र भाग सड़क की गद्द रेखा से 2.0 मीटर की दूरी पर होगा एवं इसके उपरान्त फ्रन्ट सेट बैक प्रस्तर-2.5:1:3 में दी गई तालिका के अनुसार छोड़ा जाएगा।
- 2.5.12 0.3 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड का सब-डिवीजन नए क्षेत्रों के सब-डिवीजन रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमत्त होगा।
- 2.5.13 200 वर्ग मी. तक के भूखण्डों पर भवन के पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., न्यूनतम फ्रन्ट सेट-बैक तथा बेसमेन्ट के प्राविधान निर्माणानुसार होंगे -

क्र. सं.	निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं	मूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर मानक	
		100 वर्ग मी. तक	101-200 वर्ग मी.
1	भू-आच्छादन	75 प्रतिशत	70 प्रतिशत
2	एफ.ए.आर.	20	175
3	फ्रन्ट सेट बैक	1.2 मीटर	1.2 मीटर
4	बेसमेन्ट	अनुमत्त नहीं	अनुमत्त नहीं

- 2.5.14 200 वर्गमीटर तक के गैर-व्यवसायिक भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण अनुमत्त नहीं होगा, जबकि 200 वर्गमीटर तक के व्यवसायिक भवनों में अनुमत्त भू-आच्छादन के अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल में बेसमेन्ट अनुमत्त होगा।
- 2.5.15 200 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोग के भूखण्डों पर पुनर्निर्माण की अनुज्ञा नए क्षेत्रों के वाई-लॉज के अनुसार देय होगी।
- 2.5.16 समस्त उपयोग के भूखण्डों हेतु पार्किंग व्यवस्था इस उप-विधि के प्रस्तर 3.10 में प्राविधानित मानकों के अनुसार की जाएगी।
- 2.5.17 गहाधीजना में स्थित निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत यदि किसी भी स्तर का वाणिज्यिक क्षेत्र शामिल है, तो ऐसे क्षेत्र में स्थित भूखण्डों का विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण की अनुज्ञा नए क्षेत्रों के वाई-लॉज के अनुसार देय होगी।

टिप्पणी:

- (1) 100 वर्ग मीटर तक के प्लॉट के भूखण्डों में साइड सेट-बैक अनिवार्य नहीं होगा, 101 से 200 वर्ग मीटर के प्लॉट के भूखण्डों हेतु न्यूनतम साइड सेट-बैक एक मीटर होगा।
- (II) सड़क की चौड़ाई 12 मीटर से कम होने की दशा में व्यवसायिक भूखण्डों में बेसमेन्ट का निर्माण अनुमत्त नहीं होगा।
- (III) समस्त प्रकार के भवनों की अधिकतम ऊँचाई विद्यमान सड़क की चौड़ाई तथा अनुमत्त फ्रन्ट सेट-बैक के योग का डेढ़ गुना परन्तु अधिकतम 10.50 मीटर होगी।

अध्याय-3

3.1 भवन निर्माण हेतु अनिवार्यताएं

3.1.1 अनुज्ञा से
छूट

- (क) सामान्य निर्माण अपेक्षाओं, संरचना की स्थिरता और नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के भाग-4 के अनुसार अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाओं विषयक उपविधियों का उल्लंघन न होने पर निम्नलिखित कार्य के लिए भवन निर्माण अनुज्ञा आवश्यक नहीं होगी, परन्तु विद्यमान भवन का पुनर्निर्माण, परिवर्तन एवं परिवर्धन जिसमें संरचनात्मक परिवर्तन यथा- कालम, बीम का निर्माण, नई लोड बियरिंग दीवार का निर्माण नई स्लैब डालना, आदि निहित हों, में नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के भाग-4 के अनुसार अग्नि सुरक्षा का पालन अनिवार्य होगा :-
- (I) ऐसे खिड़की या दरवाजे या रोशनदान का खोलना अथवा बन्द करना, जो किसी दूसरे की सम्पत्ति की ओर न खुलते हों।
 - (II) आन्तरिक संचालन हेतु दरवाजों का प्राविधान।
 - (III) न्यूनतम मापदण्डों का उल्लंघन न होने पर आन्तरिक विभाजन।
 - (IV) बागवानी।
 - (V) सफाई करना।
 - (VI) रंगाई करना।
 - (VII) पूर्व स्वीकृत आच्छादन पर पुनः टाईल्स लगाना या छत का निर्माण करना (परन्तु मेंजनाइन तल की छत का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा)।
 - (VIII) पुनः फर्श निर्माण।
 - (IX) प्लास्टर करना या प्लास्टर की आंशिक मरम्मत।
 - (X) अपनी भूमि पर 0.75 मीटर चौड़े सनशेड का निर्माण।
 - (XI) अपने मूखण्ड के सीमांकन उपरान्त सड़क की मध्य रेखा से अधिकतम 1.85 मीटर ऊंची बाउण्ड्री वाल का निर्माण, परन्तु महाशोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाली भूमि पर बाउण्ड्री वाल का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
 - (XII) मल-नालियाँ, मुख्य गलियाँ, पाइपों, केबिलों या अन्य संयंत्र का निरीक्षण या उसके नवीनीकरण तथा मरम्मत के प्रयोजनार्थ किसी केन्द्र/राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय निकाय द्वारा किन्हीं सेवाओं के क्रियान्वयन किए जाने के लिए निर्माण कार्य।
 - (XIII) छत/टेरेस, बालकनी/बरामदे में पैरापेट का निर्माण।
 - (XIV) भवन उपविधियों में प्राविधानित मानकों के अनुसार पॉर्टिको/पोर्च का निर्माण।
 - (XV) सैप्टिक टैंक/सोक पिट का निर्माण।
 - (XVI) हैण्ड पम्प लगाना।
 - (XVII) निर्माण कार्य हेतु अस्थाई वाटर टैंक का निर्माण।
 - (XVIII) प्राकृतिक आपदा के कारण नष्ट हुए भवन को उस सीमा तक जिस सीमा तक नाष्ट होने से पूर्व निर्माण था, का पुनर्निर्माण।
 - (XIX) वर्षा जल के संचयन, संरक्षण एवं हार्वेस्टिंग हेतु आवश्यक संरचनाओं (भूमिगत वाटर टैंक सहित) का निर्माण।
 - (XX) वैकल्पिक सौर ऊर्जा को प्रोत्साहित करने हेतु छत पर आवश्यक संरचनाओं का निर्माण।

(ख) उत्तर प्रदेश मल अधिनियम, 1938 के अन्तर्गत घोषित मला क्षेत्र को छोड़कर नगर के पुराने एवं निर्मित क्षेत्र में 100 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर आवश्यक भवनों के निर्माण/पुनर्निर्माण व जीर्णोद्धार के लिए किसी प्रकार की स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी, किन्तु प्रतिबन्ध यह होगा कि महायोजना व भवन उपविधियों आदि के अनुसार सैट-बैक छोड़े गए हैं एवं निर्माण तीन मंजिल से अधिक न हो तथा अनाधिकृत रूप से विभाजित न हों।

3.1.2 अनुज्ञा हेतु आवेदन किसी भवन के निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तन हेतु अनुज्ञा आवेदन-पत्र (परिशिष्ट-4) की दो प्रतियाँ एवं निम्नलिखित मानचित्रों के 4 सेट निम्न कलर स्कीम के अनुसार तथा कम्प्यूटरिकृत ड्राइंग (dwg या समकक्ष फार्मेट में) सौंपी गे एवं सूचनाएं नियत शुल्क अदा करने की रसीद सहित प्रस्तुत किए जाएंगे:-

3.1.2.1 कलर स्कीम: मानचित्र/ड्राइंग सीट की कलर स्कीम निम्न तालिकानुसार होगी:-

क्र.सं.	मद	साइट प्लान		भवन मानचित्र	
		सफेद प्लान	ब्लू प्रिन्ट/अमो. प्रिन्ट	सफेद प्लान	ब्लू प्रिन्ट/अमो. प्रिन्ट
1	2	3	4	5	6
1	भूखण्ड सीमाएं	मोटा काला	मोटा काला	मोटा काला	मोटा काला
2	वर्तमान मार्ग	हरा	हरा	-	-
3	प्रस्तावित मार्ग यदि कोई हो	डॉटेड हरा	डॉटेड हरा	-	-
4	अनुमत्य भवन रेखाएं	मोटा डॉटेड काला	मोटा डॉटेड काला	-	-
5	खुले स्थल	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं
6	विद्यमान निर्माण	काला (आउट लाइन)	काला (आउट लाइन)	काला (आउट लाइन)	काला (आउट लाइन)
7	प्रस्तावित शमनीय निर्माण	हैचड पीला	हैचड पीला	हैचड पीला	हैचड पीला
8	प्रस्तावित ध्वस्तिकरण	हैचड लाल	हैचड लाल	हैचड लाल	हैचड लाल
9	प्रस्तावित कार्य	लाल (फिल्ड)	लाल	लाल	लाल
(टिप्पणी (1))					
10	ड्रेन एवं सीवर	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल
11	जलपूर्ति लाइन	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटेड

टिप्पणी : (1) नए निर्माण हेतु यह आवश्यक नहीं होगा, विद्यमान निर्माण के विस्तारीकरण में यह लागू होगा।

(2) भू विकास, राव-टिडीजना, से आउट हेतु यथोचित कलरिंग स्कीम प्रयोग में लाई जाएगी जिसके लिए इंडेक्स दर्शाया जाएगा।

- 3.1.2.2 **स्थल मानचित्र**
- (I) एक हेक्टेयर तक मानचित्र न्यूनतम 1:500 के पैमाने पर, एक हेक्टेयर से अधिक के मानचित्र न्यूनतम 1:1000 के पैमाने पर तैयार किए जाएंगे और उसमें निम्नलिखित विवरण दर्शाए जाएंगे-
 - (II) सीमावर्ती सड़कों की स्थिति।
 - (III) प्रस्तावित निर्माण से निकटतम सड़क का नाम तथा उसकी वर्तमान एवं प्रस्तावित चौड़ाई।
 - (IV) स्थल पर विद्यमान भवन (यदि हो)।
 - (V) प्रस्तावित निर्माण के सीमावर्ती भूमि पर भवनों की स्थिति।
 - (VI) प्रस्तावित भवन/भवनों हेतु मुख्य सड़क से पहुँच की सुविधा।
 - (VII) अबाध संवाहन, प्रकाश एवं सफाई हेतु भवन के अन्दर तथा भवन के चारों ओर छोड़े जाने वाला खुला क्षेत्र, सैट-बैक (भवन के सामने, पार्श्व एवं पीछे) तथा पार्किंग स्थल, आदि।
 - (VIII) विद्यमान भौतिक सरचनाएं तथा गलियाँ आदि।

- (X) नया सामूहिक लाइन तथा डिस्कांज विन्दु तक फल-विस्तारण एक जल विकास योजना के अन्तर्गत ही एवं सादर स्वीकृत अवस्था।
- (XI) नगरीय पौधे-पत्रक विधि सूचक।
- (XII) स्नेपुसकेंप प्लान जिसमें सरकुलेशन एरिया का अवरोध मुक्त रखते हुए वृक्षाशेष्य निम्न प्रकार की शर्तों में रखा जाये -

(क) आवासीय मूखण्डों में

- (i) 200 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के मूखण्ड पर एक पेड़।
- (ii) 200 से 300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के मूखण्ड पर दो पेड़।
- (iii) 300 से 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के मूखण्ड पर चार पेड़।
- (iv) 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के मूखण्ड में प्रति 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर एक पेड़ अथवा अधिक पेड़ एक पेड़।
- (v) सभी आवासीय योजना (ग्रुप हाउसिंग) में प्रति हेक्टर पर 50 पेड़।

(ख) औद्योगिक मूखण्डों में

प्रति 80 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के मूखण्ड पर एक पेड़।

(ग) व्यावसायिक मूखण्डों में

प्रति 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल पर एक पेड़।

(घ) सस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं, क्रीडा स्थल, खुले क्षेत्र एवं पार्क

प्रति क्षेत्रफल के अनुपात में 20 प्रतिशत भाग पर ग्रीनरी होगी जहाँ प्रति हेक्टर पर 125 पेड़ की दर से बंश लगाए जाएंगे।

- (XIII) ग्रीनरी क्षेत्र के अनुपातित उप-निर्माण मानचित्र (प्लान हो) की एक प्रति।
- (XIV) प्राधिकरण द्वारा निर्दिष्ट कोई अन्य विवरण।

मकन

मानचित्र

- मकन के प्लान और एलेविएशन तथा रक्कशान 1:100 से कम पैमाने पर बना होंगे और पर्याप्त निर्माणादेशित विवरण दर्शाए जाएंगे।
- (i) संसक्त प्लान के अंतर्गत मानचित्र सहित आच्छादित क्षेत्रफल जगहों के आकार जैसा मकन विवरण में दर्शाया।
- (ii) प्लान के प्रत्येक भाग का उपयोग का परिभाषा।
- (iii) मूखण्ड संख्या के व्यावसायिक स्थान शौचालय, सिंक, बाथ, जल-पदाय, कूल-ड्रिफ्ट तथा फल-विस्तारण हेतु नाल सिस्टम, सैनिटिक टैंक अथवा सोवर लाइन से कनेक्शन।
- (iv) प्लान पर अन्य शाखाओं की व्यवस्था।
- (v) एक इन्डेंटिंग, इन्डेंट तथा वसुधैवकुतये व्यवसायिक/कार्यालय भवना में दूर संचार विवरण द्वारा निर्धारित मानकों के अनुसार टेलीफोन वायरिंग व्यवस्था।

- (VI) सेक्शन ड्राइंग में स्पष्ट रूप से पदाधार (फुटिंग) के आकार, तट्टखानों की दीवारों की मोटाई, एल. स्लैब, छत, दरवाजे, खिड़कियों के आकार, भवन और कमरों तथा पैरामिट की ऊँचाई, जल निकास और छत की ढाल प्रदर्शित की जाएगी, जिसमें न्यूनतम एक सेक्शन, जीने एवं मशीन कम से होगा।
- (VII) सभी सड़कों की ओर के एलिवेशन।
- (VIII) खुली जगहों में अनुमन्त्र प्रदोषित भाग की मापें।
- (IX) टैरेस प्लान में जल-निकास और छत की ढाल।
- (X) उत्तर दिशा सूचक और प्रयुक्त पैमाना।
- (XI) जल संग्रहण हेतु भूमिगत टैंक जिसकी न्यूनतम क्षमता 1000 लीटर होगी।
- (XII) सामूहिक रिताज नेटवर्क न होने की दशा में 300 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल (युप हाउसिंग सोहेत) के समस्त उपयोग के मुखण्डों में वाटर लॉगिंग की समस्या से छस्त क्षेत्रों को छोड़कर) एक टाय रेन वाटर हावैरिस्टिंग प्रणाली। रेन वाटर हावैरिस्टिंग स्ट्रक्चर्स का निर्माण मानक तकनीक के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा तथा वर्षा जल को न्यूनतम आवश्यक गहराई तक ही भूगर्भ के अन्दर प्रवेश कराया जाएगा ताकि भू-जल स्रोतों के प्रदूषण की समस्या उत्पन्न न हो। वाटर लॉगिंग की समस्या वाले क्षेत्रों में भू-जल रिचार्जिंग प्रणाली न अपनाई जाए, परन्तु भवनों की छतों से प्राप्त होने वाले वर्षा जल के संग्रहण हेतु व्यवस्था कराई जा सकती है।
- (XIII) 500 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के अध्यासीय भवनों, उत्पत्तल तथा नर्सिंग होम, होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, छात्रावास, महाविद्यालय/विश्वविद्यालय/ प्राविधिक संस्थाएं/प्रशिक्षण केन्द्र, सशस्त्र बल/अर्द्ध-सैनिक बल एवं पुलिस बल के बैरक, सामुदायिक केन्द्र, बैंक/ट्रेडिंग, बारातघर तथा इसी प्रकार के उपयोग के अन्य भवनों में सोलर वाटर हीटिंग संयंत्र स्थापना हेतु अनुलग्नक-3 के अनुसार आवश्यक प्रावधान।
- (XIV) समस्त मानचित्र अनुमोदित तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार किए जाएंगे और उस पर उसके द्वारा नाम, पता, योग्यता और प्राधिकरण की अनुज्ञापि संख्या अथवा 'कमिन्सिल आफ आर्किटेक्चर' की पंजीकरण संख्या दर्शाते हुए हस्ताक्षर किए जाएंगे। मानचित्रों पर भवन स्वामी के हस्ताक्षर भी होंगे।
- 3.1.2.4 बहुमजिले एवं विशिष्ट भवन (I) वर मंजिल से अधिक अथवा 15 मीटर एवं अधिक ऊंचे भवनों और विशिष्ट भवन यथा-शैक्षिक, असेम्बली, सारथागत, औद्योगिक, संग्रहण एवं संकलन उपयोग वाले भवनों तथा उपयुक्त उपयोगों के मिश्रित अधिवारसो वाले भवनों, जिनका भू-आच्छादन 500 वर्गमीटर से अधिक हो, के भवन मानचित्रों में नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के भाग-4 की अपेक्षाओं के साथ-साथ निम्नलिखित अतिरिक्त विवरण दर्शाना आवश्यक होगा-
- (क) अग्निसामन संयंत्रों एवं वाहनों के पहुँच मार्ग, वाहनों के मुड़ने के स्थान, भवन के चारों ओर वाहनों के आवागमन हेतु सर्कुलेशन क्षेत्र तथा पार्किंग व्यवस्था।
- (ख) फायरएस्कैप, स्टेयरकेस।
- (ग) मुख्य सीढ़ियों का आकार (चौड़ाई) तथा उसके साथ बालकनी, कमरेडोर व लॉबी से प्रवेश के विवरण।
- (घ) लिफ्ट के प्रावधान सहित लिफ्ट कक्ष की स्थिति।
- (च) कचरा डालने का कक्ष, शूट्स तथा सर्विस डक्ट्स।
- (छ) वातानुकूलित पद्धति, फायर डैम्पर, गान्त्रिक संवातन पद्धति, विद्युत सेवाएं तथा सभी सेवाओं के पाइप्स, आदि।
- (ज) विद्युत एलार्म पद्धति का विवरण।
- (झ) स्थाई पानी की टंकी तथा उसकी क्षमता।
- (ञ) रूफ-टॉप रेन वाटर हावैरिस्टिंग व्यवस्था।

- (ii) भवन वास्तु नीति मजिस्ट्रेट से अधिक अथवा *2 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में नहाननुमि अवस्थापना सुविधाओं तथा-वायरलेस एन आउट पैर एक टेलीफोन-संयोजक प्रदान एवं कनेक्ट, विद्युत उत्पादन केन्द्र एवं विद्युत सप्लाय-संयोजक विद्युत टावर, एलिवेटर जाइजोविधि, नभा-भवन शैक्षिक संस्थाएँ यस टर्मिनल विन्वा नु-अवस्थापना एवं 10 मीटर से अधिक हाइट के उनको ऊँचाई 12 मीटर से कम हो। इ गार्ड के निर्माण की स्वीकृति हनु प्रस्तुत मानचित्रों पर भू स्वामि/विन्डर, एजोक्टे अकीकृत के साथ साथ स्ट्रक्चरल डिजाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल इंजीनियर के पूरे नाम तथा भूखण्ड का इन्साइडर से भूकभारणी डिजाइन होने का प्रमाण पत्र परिशिष्ट-10 के निर्दिष्ट प्रकृत में अंकित किया जाएगा। साथ ही परिशिष्ट-8 'विन्डिंग इन्कॉर्पोशन विन्डिंग' के अर्थों में विवरण का मुरंगत अंश (इस डिजाइन से सम्बन्धित) एक कॉलिका के रूप में प्रस्तुत कर अंकित किया जाएगा जो स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा परमाणित हो।

31.25 स्वामित्व प्रमाण-पत्र

- (i) मूल विक्रेता पत्र (पट्टा की प्रमाणित प्रत/अमिलवा)।

- (ii) प्राधिकरण द्वारा वांछित अन्य कोई विलख।

31.3 अनुज्ञा की प्रक्रिया

31.31 आवासीय भवन

- (i) विकास प्राधिकरण की योजनाओं तथा प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत योजनाओं में आकर प्लान्स के अन्तर्गत 300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के आवासीय भवन के निर्माण पुनर्निर्माण एवं जीर्णोद्धार के लिए मानचित्र दायित्व किए जाने पर स्वतः स्वीकृत मान जाएंगे, यदि मानचित्र अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार किया गया हो तथा उस पर यह प्रमाण पत्र अंकित किया गया हो कि प्रस्तुत निर्माण/पुनर्निर्माण/नवाया बन एवं भवन उपविधियों के अनुसार हैं। किन्तु विभिन्न मदों में कठिन शुल्क तथा भवन शुल्क, पथवेक्षण शुल्क आदि नियमानुसार जमा कराना आवश्यक होगा।
- (ii) नए विकसित/विकासशील क्षेत्र में प्राधिकरण की योजनाओं/स्वीकृत ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत 300 वर्ग मीटर भूखण्ड तक के आवासीय भवन प्राधिकरण द्वारा प्रदान स्टैण्डर्ड डिजाइन के अनुसार बनाए जा सकेंगे तथा इसके लिए अलग से भवन मानचित्र स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी। अतःदक मुक्तिनुसार अन्तर्गत परिधान कर सकेंगे परन्तु सैट-बैक व खुले स्थान में कोई परिवर्तन अनुमति नहीं होगा। स्टैण्डर्ड डिजाइन से भिन्न किसी डिजाइन के अनुसार निर्माण करने के लिए वांछित मानचित्र पर अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा यह प्रमाण पत्र दिए जाने पर ही मानचित्र महायोजना तथा भवन उपविधियों के अनुसार हैं स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी।
- (iii) 300 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों के मानचित्र पर स्वीकृति प्रदान करना आवश्यक होगा। प्रस्तुत मानचित्र 30 दिन की अवधि में अंतिम रूप में निस्तारित न होने पर स्वतः स्वीकृत माने जाएंगे, बशर्त वह महायोजना/परिधान योजना तथा भवन उपविधियों के अनुसार हों तथा सभी सम्बन्धित विभाग यथावश्यक अग्निशमन विभाग, प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड, ए.एस.आई. आदि से स्वीकृति प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया हो। स्वतः स्वीकृति के मामलों में सम्बन्धित निर्माणकारी एवं उत्तरदायी होंगे।

- 3.1.3.2 औद्योगिक भवन
- (I) उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम, विकास प्राधिकरणों तथा अन्य शासकीय अधिकारियों द्वारा विकसित/अनुमोदित औद्योगिक आस्थानों एवं औद्योगिक क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थित प्रदूषणरहित औद्योगिक इकाईयों के भवन मानचित्र अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा यह प्रस्तावित किए जाने पर कि प्रस्तावित निर्माण सम्बन्धित नगर की गह्रायोजना भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा सुरक्षात्मक दृष्टि से नेशनल बिल्डिंग कोड/आईएसआई एवं उसके अधीन जारी विनियमों, शारानादेशों के अनुरूप है एव सुसंगत औद्योगिक विनियमों की अपेक्षाओं के अनुरूप है, ऐसे भवन मानचित्र विकास प्राधिकरण/अन्य सक्षम प्राधिकारी के समक्ष जमा करने पर स्वतः अनुमोदित माने जाएंगे। मानचित्र जमा करते समय उसके साथ सभी आवश्यक दस्तावेज, प्रमाण-पत्र, निर्धारित शुल्क जमा किए जाने की रसीद सलग्न किया जाना अनिवार्य होगा। ऐसे भवन मानचित्र जमा करने की प्राप्ति रसीद ही स्वीकृति मानी जाएगी।
- (II) औद्योगिक क्षेत्रों/औद्योगिक आस्थानों तथा इन क्षेत्रों के बाहर स्थापित होने वाले अति प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़कर शेष औद्योगिक इकाईयों के भवन मानचित्र को अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा प्रस्तावित हो, सम्बन्धित विकास प्राधिकरण में सभी आवश्यक दस्तावेजों एवं निर्धारित शुल्क सहित जमा किए जाने पर स्वतः अनुमोदित माने जाएंगे। ऐसे भवन मानचित्र जमा करने की प्राप्ति रसीद ही स्वीकृति मानी जाएगी।

अधुना ध्यान दें - (I) एवं (II) में उल्लिखित व्यवस्था निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन लागू होगी -

- (अ) यह व्यवस्था केवल भूखण्डों विकास के लिए लागू होगी।
- (ब) प्रस्तावित इकाई/भवन का मुखण्ड औद्योगिक भू-उपयोग के अन्तर्गत स्थित होना चाहिए एवं सम्बन्धित नगर की गह्रायोजना/जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार उक्त स्थल पर उसकी अनुमत्या होनी चाहिए।
- (स) औद्योगिक क्षेत्र/स्थान का ले-आउट प्लान सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित होना चाहिए।
- (द) प्रस्तावित निर्माण संरचनात्मक सुरक्षा, भूकम्परोधी व्यवस्था, अग्निशमन सुरक्षा, प्रदूषण नियंत्रण एवं अन्य सम्बन्धित दृष्टिकोण से सुरक्षित होना चाहिए तथा उक्त के सम्बन्ध में समस्त अनापत्ति प्रमाण-पत्र मानचित्र के साथ सलग्न होने चाहिए।
- (इ) प्रस्तावित औद्योगिक इकाई का मुखण्ड औद्योगिक आस्थान/ औद्योगिक क्षेत्र के बाहर स्थित होने की दशा में स्थल पर जलापूर्ति, ड्रेनेज, सड़क, विद्युत-आपूर्ति, आदि की व्यवस्था प्रस्तावित औद्योगिक इकाई की आवश्यकता के समक्ष उपलब्ध होनी चाहिए।

- 3.1.3.3 अन्य भवन
- (I) व्यवसायिक, कार्यालय, घुम हाउसिंग तथा अन्य (औद्योगिक को छोड़कर) के मानचित्र निर्माण अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत किए जाएंगे परन्तु 90 दिनों की अवधि में अन्तिम रूप से निस्तारित न होने पर यदि आवेदक द्वारा स्वयं सम्बन्धित बढाने की सहमति न दी गई हो, तो भवन मानचित्र स्वतः स्वीकृत माना जाएगा, बशर्ते वह गह्रायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा भवन उपविधियों के अनुसार हो। स्वतः स्वीकृति के मामलों में सम्बन्धित निर्माणकर्ता स्वयं उत्तरदायी होंगे।
- (II) इस श्रेणी के मानचित्रों की स्वीकृति सुगम करने हेतु विकास प्राधिकरण स्तर पर सम्बन्धित विभागों की एक तकनीकी समिति उपर्युक्त की अध्यक्षता में गठित की जाएगी जो इन मानचित्रों का परीक्षण करेगी और स्वीकृति हेतु सार्वजिनिक देगी। इस समिति में वे सभी विभाग आवश्यक रूप से शामिल होंगे जिनसे अनापत्ति प्रमाण-पत्र अपेक्षित होते हैं।
- (III) निर्धारित अवधि में अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त न होने पर भी 90 दिन के अन्दर इस शर्त के साथ स्वीकृत कर दिए जाएंगे कि निर्माणकर्ता विकास प्राधिकरण व ऐसे विभाग, एकाकी अनापत्ति/आपत्ति प्राप्त नहीं हुई हो, को लिखित नोटिस प्राप्त कराकर अपने पत्रों पर 10 दिन बाद निर्माण प्रारम्भ करा सकता है, परन्तु उसे अनापत्ति हेतु अवशेष

		<p>उपभोग से प्रस्तावित प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। यह निर्माण कार्य पर उचित रूप से निगरानी प्रमाण-पत्र प्राप्त कर और उचित मांड्रैट्टे कार्य के अनुसार निर्माण कार्य करे।</p>
		<p>(IV) ऐसे भवनों को कमालाइन सटीककरण कार्य तय किए जाएंगे। यह इन सभी भवनों को प्रस्तावित निर्माणकर्ता द्वारा प्राप्त कर ली गई है।</p>
		<p>(V) विद्यमान झोटक (जो बाधकृत रूप में निर्मित है) में लियत लगाए जाएंगे। इन भवनों में आंतरिक परिवर्तन से सम्बन्धित मानचित्र अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा प्रमाणित किए जाने पर कि प्रस्तावित निर्माण महाकर्मजना सम्बन्धित आंतरिक परिवर्तन कर ली जाये। ज्यों ज्यों शक्य सुरक्षा की अपेक्षाओं के अनुसार है। विद्यमान शक्य सम्बन्धित प्रमाणिकरण में जमा किये जाने पर आवश्यक स्वीकृति प्राप्त करने ही आगे बढ़ाया जायेगा। उचित विकास प्राधिकरण में मानचित्र तमा करने की स्थापना में मानचित्र प्राप्त करने का प्रमाण-पत्र हीभी। तन्तु जमा किये नये मानचित्र में विद्यमान उप-उत्तरदायी मानचित्र की स्थिति में सम्बन्धित आस्तुदित को उत्तरदायी मानचित्र प्राप्त करने पर प्रमाणिकरण तमा मानचित्र में मानचित्र प्राप्त करने की स्थिति में निर्माणकर्ता/भवन निर्माण को उत्तरदायी मानचित्र प्राप्त और दाना ही स्थिति को निर्माणनुसार उपभोग प्रमाणिकरण में लाएगी।</p> <p>लिफ्ट लगाए जाने हेतु आवश्यक आन्तरिक परिवर्तन से भिन्ना परिवर्तन हेतु उपभोग-मानचित्र निर्धारित शुल्क सहित आवेदक द्वारा स्वयं अथवा परीक्षित करतुदित के माध्यम से विकास प्राधिकरण में स्वीकृति हेतु जमा किया जा सकता है।</p>
		<p>(VI) इस भवन निर्माण भूमिगत व्यवस्था अनिवार्य है। आवश्यक रूप से उपभोग-मानचित्र अनुसार गांठित तकनीकी समिति के माध्यम से स्वीकृत किए जाएंगे।</p>
3.14	निर्माण अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना	<p>निर्माण अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत मानचित्रों के सम्बन्ध में गांठी शुल्क (यथा सुदृष्टानुसार शुल्क) उपभोग शुल्क, विकास शुल्क, अम्बार/गलबो शुल्क एवं अन्य निर्धारित शुल्कों) आवेदक को तमा करने के लिये की गणना से सम्बन्धित विवरण आवेदक को अनिवार्य रूप से उपभोग कराया जाएगा। विवरण शुल्क प्राप्त करने का आधार (अर्थात् सम्बन्धित शासनादेश/प्राधिकरण आदेश) को सदस्यी स्पष्ट रूप से देना होगा।</p>
3.15	निर्माण अनुज्ञा पत्र की वैधता	<p>(i) समस्त अधिमोर्गो के भवनों हेतु एक बार दी गई अनुज्ञा अधिकतम 5 वर्षों के लिए वैध रहेगी।</p> <p>(ii) पांच वर्ष की प्रारम्भिक स्वीकृति की अवधि समाप्त हो जाने के पूर्व भू-स्वामी द्वारा प्रदान की गई दिनांक दिए जाने पर प्राधिकरण ऐसी शर्तों और प्रतिबन्धों के अधीन रहने हुए जो वह अपूर्णित कार्य उचित समझे एक बार में एक वर्ष के लिए अधिकतम 3 बार स्वीकृति के अनुरोधों को अनुमति निर्धारित शुल्क लेकर दे सकता है।</p>
3.16	निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना	<p>अनुज्ञा के अधीन निर्माण प्रारम्भ करने पर उसकी सूचना विहित प्रपत्र (परिशिष्ट-5) में दी जाएगी।</p>
3.17	निर्माण कार्य के समय विचलन	<p>निर्माण कार्य के दौरान यदि स्वीकृत प्लान से कोई विचलन है या विचलन काया गया अपेक्षित है तो भवन उपविधि के प्रस्तर 3.11 के अन्तर्गत नहीं है तो प्रस्तावित विचलन निष्पादित करने से पूर्व तशान्धित मानचित्र जो अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा प्रमाणित हो। उचितरूप में जमा करने के लिये प्राप्त की जाएगी। भवन निर्माण के समय किये गये ऐसे परिवर्तन/विचलन जो अपेक्षित है प्रस्तर-3.11 से आच्छादित है, वे निर्माण के समय पुनरीक्षित भवन मानचित्र प्रस्तुत किया जाना होगा। इस परिवर्तनों हेतु निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा। परन्तु सुध हाजरीया उपभोगकर्ता एवं अन्य बहुखण्डीय भवनों के प्रकरणों में पुनरीक्षित मानचित्र जमा कराया जाना अनिवार्य है।</p>
3.18	निर्माण कार्य का पूर्णता/अधिभोग प्रमाण-पत्र	<p>(1) पुराने/निर्मित क्षेत्र में 100 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर निर्मित आवासीय भवनों को छोड़कर सभी निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात् अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा जमा (परिशिष्ट-6) में सूचना देना तथा मानचित्र की प्रति/कम्प्यूटरीकृत डाइग्राफ (जो सम्बन्धी फार्मेट में) सी.डी में जमा करेगा जिसके आधार पर प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाएगा। पूर्णता प्रमाण पत्र की सम्पूर्ण प्रकिया अनुलग्नक-2 के अनुसार होगी।</p>

- (11) भूतल सहित तीन मजिदा से अधिक अथवा 12 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों तथा गहनपूर्ण अंगस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवनों का निर्माण पूर्ण हो जाने पर भू-स्वामी/निर्माता द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत आवदन-पत्र के साथ उपविधि के **परिशिष्ट-11** पर सम्बन्धित आर्कीटेक्ट, साईट इंजीनियर भू-स्वामी/निर्माता द्वारा समुक्त रूप से यह प्रमाण-पत्र दिया जाएगा कि भवन का निर्माण स्वीकृत मानचित्र, निर्धारित विशिष्टियां, गुणवत्ता तथा **परिशिष्ट-7** में उल्लिखित भारतीय मानक संस्थान के कोड, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं सुसंगत ग्राइडलाइन्स पर आधारित स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा अनुमोदित स्ट्रक्चरल डिजाइन एवं भूतलपरोंधी समस्त प्राविधानों के साथ किया गया है तथा भवन उपयोग हेतु पूर्ण रूप से सुरक्षित है तथा रेन वाटर हार्बरिंग एवं वृक्षारोपण का कार्य पूर्ण हो चुका है।
- 3.9 सरसित स्मारकों/ हेरिटेज स्थलों के समीप निर्माण की अनुज्ञा
- (1) पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित सरसित स्मारको/ हेरिटेज स्थलों की सीमा से 100 मीटर की परिधि के अन्दर निर्माण की अनुज्ञा नहीं दी जाएगी तथा इसके पश्चात् 200 मीटर तक के क्षेत्र में किसी भी निर्माण हेतु पुरातत्व विभाग की अनापत्ति आवश्यक होगी।
- (11) सरसित स्मारकों के अतिरिक्त सांस्कृतिक, ऐतिहासिक एवं वास्तुकलात्मक अभिकल्पन की शोहर के संरक्षण की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थलों/ भवनों का अंग-वास विकास/ निर्माण की अनुज्ञा प्रदान करने हेतु प्राधिकरण समुचित शर्तों एवं प्रतिबन्ध निर्धारित कर सकता है।
- 3.10 गंगा नदी के किनारे 200 मीटर क्षेत्र में निर्माण अनुज्ञा
- (1) गंगा नदी के किनारे वसे नगरों में नदी तट से 200 मीटर क्षेत्र में कुल विद्यमान भवनों की संख्या एवं जीर्णोद्धार तथा हेरिटेज भवनों के सम्बन्ध में इटैक (IAC) के परामर्श से पर्याप्त कार्य अनुमन्त्र होगा, शेष गतिविधियां निम्नलिखित होंगी।
- (11) गंगा नदी के किनारे स्थित प्रमुख तीर्थ स्थलों पर नदी तट से 200 मीटर के क्षेत्र में अन्तर्गत मठ, आश्रम तथा मंदिर का निर्माण निम्नलिखित शर्तों के अधीन अनुमन्त्र होगा
- (क) भू-आच्छादन 35 प्रतिशत तथा एक एआर. 1.5 अनुमन्त्र होगा।
- (ख) प्रस्तावित निर्माण के साथ एक योजना प्रस्तुत की जाएगी जिसमें यह सुनिश्चित हो कि नदी में प्रदूषण नहीं होगा। योजना जल निगम/जल संस्थान अथवा विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकार पथे जाने पर नियमानुसार मानचित्र स्वीकृत किया जाएगा।
- (ग) सुभेल सीधे नदी में अवमुक्त नहीं किया जाएगा, बल्कि अन्य नालों अदि में ले जाने की व्यवस्था की जाएगी।
- (घ) यदि क्षेत्र में सौररेज व्यवस्था नहीं है, तो निवास स्थान/धर्मशाला, अदि अनुमन्त्र नहीं होंगी।
- टिप्पणी**—नदी तट का आशय सम्बन्धित विभाग (राजस्व/सिंचाई) के अभिलेखों में अंकित तट से है।
- 3.11 आर्कीटेक्चरल कंट्रोल
- किसी भी विशेष में भवनों का आर्किटेक्चरल फसाड/एलीवेशन अथवा उस सीमांकित क्षेत्र के आर्कीटेक्चरल फीचर्स विकास प्राधिकरण द्वारा निर्माण अनुज्ञा हेतु निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अन्तर्गत होगा। आर्किटेक्चरल कंट्रोल में परिस्थितियों के अनुसार निम्न शर्तों/प्रतिबन्धों में समस्त या किसी एक का प्राविधान सुनिश्चित कराया जा सकता है—
- (क) सामने अथवा पली/सड़क की ओर भवन के अभिदर्शित पार्श्व की अनिवार्य ऊँचाई, जहाँ तक भवन निर्माण किया जा सकता है,
- (ख) तलों की अनिवार्य ऊँचाई,
- (ग) कार्निस सिल, खिड़कियों के ऊपरी भाग, सन-शेड तथा प्रथम एवं अनुवर्ती तलों पर प्रायोजन की अनिवार्य ऊँचाई एवं डिजाइन,
- (घ) भवन निर्माण के साथ अनिवार्य बिल्डिंग लाइन,
- (ङ) बालकनी के अनिवार्य टाइप डिजाइन,
- (च) कलर स्कीम।

3.2 भूखण्डों के आकार और अपेक्षाएं

3.2.1	आवासीय	आवासीय परियोजना के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्ग मीटर होगा। भूखण्ड का न्यूनतम चौड़ाई 15 मीटर होगी। सर्वांगिक निर्माण द्वारा पर्याप्त अक्षांत किंवा तापमान नियंत्रण व्यवस्था (वाइलिंग एवं अन्य आदि कार्य) स्लैब क्लीयरेंस सर्वोच्च आधुनिक प्रयोग के अनुसार प्रदान की जायेगी। विशेष गौरव से आवासीय क्षेत्रों में अधिक दूरी से पूर्व निर्माण के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 25 वर्ग मीटर तक रखा जा सकता है। तबसम 15 वर्ग मीटर न्यूनतम क्षेत्र में विशेष डिजाइन के आधार पर जिसमें इस समूह के लिए स्लैब क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए अपेक्षा के रूप में सुनिश्चित की जाए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 15 वर्ग मीटर तक रखा जा सकता है तथा इसमें ही प्राथमिक 100 वर्ग मीटर तक इस वर्ग के नाम के समानता और प्रकाश की गारंटी प्रदान की जायेगी।
3.2.2	ग्रुप हाउसिंग	ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा। जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़ा विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा, परन्तु 18 मीटर से इससे अधिक चौड़ा विद्यमान भूखण्ड को ग्रुप हाउसिंग में स्थित नहीं होगा। ग्रुप हाउसिंग के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-3.4 के अनुसार होंगी।
3.2.3	हॉटल	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो अंतर्देशीय क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़ा विद्यमान मार्ग पर तब से आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। गलियारा/परिचर्या गलियारा तथा सक्टर/ ज-आउट प्लान में त्रिकोण स्थला पर तथा स्थानों पर्याप्त केंद्र में भूखण्ड का क्षेत्रफल इससे कम हो सकता है। हॉटल के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-5 के अनुसार होंगी।
3.2.4	नर्सिंग हाउस	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर होगा जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़ा विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। नर्सिंग हाउस के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-6 के अनुसार होंगी।
3.2.5	फार्म हाउस	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 5000 वर्ग मीटर होगा जो न्यूनतम 9 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। फार्म हाउस के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय 7 के अनुसार होंगी।
3.2.6	पेट्रोल पम्प/ फिलिंग स्टेशन	पेट्रोल पम्प फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 30 मी. X 12 मी. होगा जो फिलिंग स्टेशन-कंप-रार्चिस स्टेशन का न्यूनतम आकार 45 मी. X 36 मी. होगा जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। पेट्रोल फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-8 के अनुसार होंगी।
3.2.7	एल.पी.जी.गैस गोदाम	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। एल.पी.जी. गैस गोदाम के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय 9 के अनुसार होंगी।
3.2.8	डिप्टी फार्म	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर होगा, जो न्यूनतम 9 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। डिप्टी फार्म के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-10 के अनुसार होंगी।
3.2.9	शापिंग माल	शापिंग माल हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 40 मीटर होगा जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। शापिंग माल के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय 21 के अनुसार होंगी।

- 3.2.10 **मल्टीप्लेक्स** मल्टीप्लेक्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/ सेक्टर प्लान/ले आउट प्लान जो सक्षम स्तर से अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थलों पर उक्त प्रतिबंध लागू नहीं होगा। मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-14 के अनुसार होंगी।
- 3.2.11 **छविगृह/समा भवन** निर्मित क्षेत्र में छवि गृह तथा समा प्रयोजन के लिये व अन्य ऐसे भवनों के भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई (फ्रन्टेज) 30 मीटर होगी, जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर होगा। परन्तु विकसित, विकाराशील एवं नए क्षेत्र में छवि गृह, समा भवन व अन्य भवनों में भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई 45 मीटर होगी जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर होगा।
- 3.2.12 **कन्वीनिएन्स स्टोर** भूखण्ड का अधिकतम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर एवं न्यूनतम फ्रन्टेज 12 मीटर होगा, जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा। कन्वीनिएन्स स्टोर के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-15 के अनुसार होंगी।
- 3.2.13 **बारातघर/उत्सव भवन** बारातघर का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। बारात घर/उत्सव भवन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-16 के अनुसार होंगी।
- 3.2.14 **शीतगृह** भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर होगा जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। शीतगृह के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-17 के अनुसार होंगी।
- 3.2.15 **विशेष आर्थिक परिक्षेत्र** विशेष आर्थिक परिक्षेत्र नियमावली, 2006, की धारा-5 में निहित प्राविधानों के अनुसार किसी एक श्रेणी/विभिन्न श्रेणियों के विशेष आर्थिक परिक्षेत्र (स्पेशल इकोनॉमिक जोन) हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-18 के अनुसार होंगी।
- 3.2.16 **अतिथि गृह (गैस्ट हाउस)** अतिथि गृह के लिए प्रस्तावित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 400 वर्ग मीटर होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। अतिथि गृह के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-19 के अनुसार होंगी।

3.3 समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग)

- 3.3.1 सामान्य अपेक्षाएँ समूह आवास/ग्रुप हाऊसिंग का विकास महायोजना, परिसरगत विकास योजना तथा नगरपालिका के नियमों के अधीन प्रस्तावित करने हुए किया जाएगा।
- 3.3.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर होगा।
- 3.3.3 पहुँच मार्ग ग्रुप हाऊसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी दिष्टमान सड़क पर स्थित कम परतू 7.5 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क से भूखण्ड की दूरी 100 मीटर से अधिक नहीं होगी। ग्रुप हाऊसिंग ल-आउट प्लान के अनुरूप वाहन योग्य मार्ग, सड़क की चौड़ाई तथा गार्ड ईस उपविधि के प्रस्तर-2.3.1 (A) के अनुसार होगी।
- 3.3.4 स्टिक्ट फ्लोर (A) ग्रुप हाऊसिंग भवनों में पार्किंग के प्रयाजनार्थक स्टिक्ट फ्लोर अनुपात होगा जिसका क्षेत्रफल अधिकतम ऊँचाई 2.5 मीटर होगी।
(B) यदि स्टिक्ट फ्लोर का उपयोग पार्किंग से भिन्न उपयोग में किया जाता है तो पार्किंग गणना एक ए.आर. में की जायेगी।
- 3.3.5 पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा लैण्डस्केपिंग 3000 वर्ग मीटर अथवा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रति व्यक्ति 10 वर्गमीटर अथवा योजना के कुल क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत दोनों में से जो अधिक हो, की दर से पार्क एवं खुले क्षेत्र का प्रावधान किया जाएगा। भवन मानचित्र के साथ लैण्डस्केपिंग प्लान का अनुमोदन भी आवश्यक होगा जिसके अनुसार ग्रुप हाऊसिंग योजना में प्रति हेक्टेयर 50 पेड़ की दर से प्रावधान किया जाएगा।
- 3.3.6 मू-आवृत्त, एफ.ए.आर. एवं घनत्व (A) ग्रुप हाऊसिंग भवनों में रोट-बैंक मू-आवृत्त, तल क्षेत्रफल अनुपात का प्रयोग निम्नवत होगा -
(क) 12.5 मीटर तक ऊँचाई के भवनों में चारों ओर न्यूनतम 5.0 मीटर रोट-बैंक होगा।
(ख) 12.5 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्रस्तर 3.4.5 पर दी गई शालिका के अनुसार रोट बैंक।
(B) अधिकतम मू-आवृत्त 35 प्रतिशत अनुमन्य होगा।
(C) नए/अविकसित क्षेत्रों में अधिकतम एफ.ए.आर. 2.5 अनुमन्य होगा तथा निर्मित क्षेत्र एवं पूर्ण विकसित योजनाओं/आवृत्त भूखण्डों में अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य होगा।
(D) नियोजित रूप से विकसित कॉलोनियों/क्षेत्रों, जिनके ल-आउट प्लान नक्षम का स अनुमोदित है, में भूखण्डीय विकास की पद्धति पर एक से अधिक भूखण्डों को मिलाकर प्रस्तावित ग्रुप हाऊसिंग अथवा अन्य बहुमंजिला निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
(E) नियमों के अन्तर्गत कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
(F) नए/अविकसित क्षेत्रों में अधिकतम 1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर (200 इकाइयों प्रति हेक्टेयर) घनत्व अनुमन्य होगा जबकि निर्मित एवं विकसित क्षेत्रों में जो प्लान/ल-आउट प्लान अनुमोदित होने की दशा में तदनुसार घनत्व अनुमन्य होगा अन्यथा अधिकतम 150 इकाई प्रति हेक्टेयर तक घनत्व अनुमन्य होगा।
(G) दुर्बल आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु विशिष्ट योजनाओं में अधिकतम घनत्व 50% आवासीय इकाई प्रति हेक्टेयर तक होगा।
(H) सामुदायिक सुविधाओं का प्रावधान इस उपविधि के प्रस्तर-2.3.1 में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा। सुविधाजनक दुकानों का प्रावधान प्रति 1000 व्यक्तियों पर 5 दुकानों के आधार पर किया जाएगा, जो अनुमन्य आवृत्त क्षेत्रफल के अन्तर्गत ही होगा। प्रति दुकान का अधिकतम तल क्षेत्रफल 15 वर्ग मीटर होगा।

- (IX) प्रवेश द्वार पर 18 वर्गमीटर मध्य का चौकीदार/गाल रूम (निरसकी न्यूनतम चौड़ाई अथवा व्यास 12 मीटर होगा) अनुमत्य होगा परन्तु किसी भी दशा में अग्निशमन हेतु दक्षिण न्यूनतम रैंट-बैंक में निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।
- (X) ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के लिए 'नेट' भूमि (योजना के कुल क्षेत्रफल में से 18 मीटर एवं अधिक चौड़ी राडकें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा सामुदायिक सुविधाओं के क्षेत्रफल को घटाने हुए अवशेष भूमि) पर एक.ए.आर. देय होगा।
- (XI) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा 'ब्लक' संल के रूप में ग्रुप हाउसिंग हेतु आवंटित की जाने वाली भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर 2.5 एक.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमत्य होगा कि योजनान्तर्गत अन्य उपयोगों तथा व्यावसायिक कार्यालय, औद्योगिक, संस्थागत एवं सामुदायिक सुविधाओं के निर्माण के लिए एक.ए.आर. उस उपयोग हेतु निर्धारित एक.ए.आर. की सीमा के अन्तर्गत रहेगा।
- 3.3.7 पार्किंग व्यवस्था (I) पार्किंग हेतु गानक इस उपविधि के प्रस्तर 3.30 के अनुसार होंगे।

3.4 सैट-बैक

- 3.4 : आवासीय भवन भूखण्डों के विकास के अन्तर्गत प्राधान्य भवनों में अधिकतम तीन मंजिल निर्माण अनुमति होगी जिसकी अधिकतम ऊँचाई रिटल्ट के साथ 12.5 मीटर तथा रिटल्ट के बिना 10.5 मीटर होगी एवं सैट बैक निर्माण होगा -

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	अग्र भाग	सैट-बैक (मीटर)		
		पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
(क) से-हाउसिंग				
50 तक	1.0	-	-	-
50 से अधिक 100 तक	1.5	1.5	-	-
100 से अधिक 150 तक	2.0	2.0	-	-
150 से अधिक 300 तक	3.0	3.0	-	-
(ख) सेमी-डिटेच्ड				
300 से अधिक 500 तक	4.5	4.5	3.0	-
(ग) डिटेच्ड				
500 से अधिक 1000 तक	6.0	6.0	3.0	1.5
1000 से अधिक 1500 तक	9.0	6.0	4.5	3.0
1500 से अधिक 2000 तक	9.0	6.0	6.0	6.0

- (I) पृष्ठ सैट बैक के 40 प्रतिशत भाग पर अधिकतम 7.0 मीटर की ऊँचाई तक कुल आच्छादन के अन्तर्गत निर्माण अनुमत्य होगा। परन्तु कोने के भूखण्ड में उक्त आच्छादन पार्श्व सैट बैक छोड़ने के उपरान्त ही अनुमत्य होगा। रिटल्ट फ्लोर केवल डिटेच्ड भवनों में अनुमत्य होगा। परन्तु एरा भवनों में पीछे के सैट-बैक के 40 प्रतिशत भाग पर निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।
- (II) नये सब-डिवीजन में कोने के भूखण्ड में पार्श्व का सैट-बैक सम्बन्धित भूखण्ड के फ्ल्ट सैट-बैक के समान होगा। अन्य क्षेत्रों में यदि ले-आउट प्लान के अन्तर्गत सैट-बैक निर्धारित नहीं है तो समस्त प्रकृति के निर्माण में 300 वर्गमीटर तक के कोने के भूखण्डों में पार्श्व का न्यूनतम सैट-बैक 1.5 मीटर तथा 300 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के कोने के भूखण्डों में पार्श्व सैट-बैक उपयुक्त तालिका के अनुसार होगा।
- (III) किसी ब्लॉक में भूखण्डों की संख्या विषम होने पर 500 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्ड में दोनों पार्श्व में सैट बैक छोड़े जाने की आवश्यकता को देखते हुए कोने के भूखण्ड की चौड़ाई तदनुसार अधिक रखी जायेगी। कोने के भूखण्ड हेतु अग्र एवं पृष्ठ भाग के सैट-बैक वही रहेंगे जो उस ब्लॉक के अन्य भूखण्डों हेतु निर्धारित है ताकि बिल्डिंग ब्लॉक में एकरूपता रहे।
- (IV) नियोजित रूप से विकसित क्षेत्र/योजना में किसी भूखण्ड का सब-डिवीजन अनुमत्य होने का एक में उप-विकसित भूखण्डों में सैट-बैक मूल भूखण्ड के अनुरूप होगा।
- (V) विशेष परिस्थिति में कोने के भूखण्ड के साइड सैट-बैक में प्राधिकरण संद द्वारा शिथिलता दी जा सकती।
- (VI) प्रस्तर 3.4.1 की तालिका में निर्दिष्ट सैट-बैक नये सब-डिवीजन/ले-आउट प्लान में लागू होंगे। परन्तु विकसित तथा विकासशील क्षेत्रों में जिन आवासीय भूखण्डों में सैट-बैक निर्धारित नहीं है, में भी उपरोक्त प्रस्तर 3.4.1 के अनुसार सैट-बैक होंगे।

3.4.2 व्यवसायिक/कार्यालय/संस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं/समा भवन (10.5 मीटर ऊँचाई तक अधिकतम तीन मंजिल)

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	सैट-बैक (मीटर)			
	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
200 तक (व्यवसायिक को छोड़कर)	3.0	3.0	-	-
201-500 तक (व्यवसायिक सहित)	4.5	3.0	3.0	3.0
500 से अधिक (व्यवसायिक सहित)	6.0	3.0	3.0	3.0

टिप्पणी: (I) 10.5 मीटर की ऊँचाई तक के व्यवसायिक एवं कार्यालय भवनों में, जिनका भू-आच्छादन 400 वर्गमीटर तक है (होटल को छोड़कर), में प्रकाश एवं संवातन की व्यवस्था सुनिश्चित होने पर पृष्ठ भाग व पार्श्व में सैट-बैक आवश्यक नहीं होगा, परन्तु कोने के भूखण्ड में अग्रभाग के सैट-बैक के बराबर पार्श्व सैट-बैक अनिवार्य होगा।

(II) 100 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के व्यवसायिक एवं कार्यालय भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सैट-बैक 1.5 मीटर होगा।

(III) 101 से 200 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल के व्यवसायिक एवं कार्यालय भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सैट-बैक 3.0 मीटर होगा।

3.4.3 शिक्षण संस्थायें (10.5 मीटर ऊँचाई तक)

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	सैट-बैक (मीटर)			
	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
500 तक	6.0	3.0	3.0	-
501-2000 तक	9.0	3.0	3.0	3.0
2001-4000 तक	9.0	4.0	3.0	3.0
4001-30,000 तक	9.0	6.0	4.5	4.5
30,000 से अधिक	15.0	9.0	9.0	9.0

3.4.4 औद्योगिक भवन (10.5 मीटर ऊँचाई तक)

भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर)	सैट-बैक (मीटर)			
	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
100 तक	3.0	-	-	-
101-200 तक	4.5	1.5	1.5	-
201-300 तक	4.5	2.0	2.0	-
301-400 तक	4.5	3.5	3.0	-
401-500 तक	6.0	3.5	3.5	-
501-600 तक	6.0	4.0	3.5	3.5
601-1000 तक	7.5	4.5	4.0	4.0
1001-5000 तक	9.0	4.5	4.5	4.5
5001-30,000 तक	9.0	9.0	4.5	4.5
30,000 से अधिक	15.0	9.0	9.0	9.0

टिप्पणी: औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट बाउण्ड्रीवाल से सटे हुए गार्ड रूम, जनरेटर रूम का निर्माण अनुमत्य होगा जिसका क्षेत्रफल भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर होगा।

14.5 10.5 मी से अधिक ऊँचाई के भवन

(I)	10.5 मीटर से अधिक उंचाई के भवन की ऊंचाई (मीटर)	चारों ओर छोड़े जाने वाला सैट बैंक (मीटर)
	10.5 से 15 तक	5.0
	15 से 18 तक	6.0
	18 से 21 तक	7.0
	21 से 24 तक	8.0
	24 से 27 तक	9.0
	27 से 30 तक	10.0
	30 से 35 तक	11.0
	35 से 40 तक	12.0
	40 से 45 तक	13.0
	45 से 50 तक	14.0
	50 से अधिक	15.0

(II) किसी भी भवन की अधिकतम ऊँचाई इस प्रतिबन्ध की अधीन होगी कि 30 मीटर से कम चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई मार्ग की विद्यमान चौड़ाई तथा फ्लैट सैट बैंक की योग के डेढ़ गुना से अधिक नहीं होगी, परन्तु 30 मीटर से कम चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों में यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। भवन की अधिकतम ऊँचाई सरक्षित स्मारक/हेरिटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फ़्लैट ज़ोन तथा अन्य स्टैटयुटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।

(III) यदि भाग (I) या अधिक भिन्न चौड़ाई की सड़कों पर स्थित हों तब अधिक चौकी सड़क की ओर भवन का अग्र भाग माना जाएगा तथा उपरोक्त प्ब्लू के अनुसार भवन की ऊँचाई अपेक्षाकृत कम चौड़े मार्गों के साथ 24 मीटर ऊँचाई तक अनुमति होगी।

(IV) उपरोक्त प्रस्ताव (I) के विकल्प में निम्न सैट बैंक अनुमति के लिए संभव है -

(क) 24 मीटर ऊँचाई तक अनुवर्ती तलों पर एक सैट बैंक के साथ भूतल पर चारों ओर का न्यूनतम सैट बैंक 6 मीटर होगा।

(ख) 24 मी से 37.5 मी ऊँचाई तक अनुवर्ती तलों पर एक सैट बैंक के साथ भूतल पर चारों ओर का न्यूनतम सैट बैंक 9 मी होगा।

(ग) 37.5 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में अनुवर्ती तलों पर दो सैट बैंक के साथ भूतल पर चारों ओर का सैट बैंक न्यूनतम 12 मीटर होगा।

(घ) प्रस्ताव-3.4.5 की तालिका में दिए गए सैट बैंक की कमी का ऊपरी तलों पर दिए गए सैट बैंक से पूरा किया जाएगा, परन्तु अनुवर्ती तलों पर सैट बैंक में कमरा या फ्लैट से कोई पहुँच नहीं होगी।

(V) दो ब्लॉकों के मध्य परस्पर दूरी उच्चतम ब्लॉक की ऊँचाई के आधार पर कम से कम उचित सैट-बैंक अथवा 6 मीटर, जो भी अधिक हो होगी।

- 3.4.6 सेट बैक में छूट 10.5 मीटर ऊँचाई तक के भवनों हेतु सैट बैक में निम्नवत छूट प्रदान की जा सकती है:-
- (I) खुले स्थान में अधिकतम 1.0 मीटर तक की चौड़ाई का छत/छप्पे का निर्माण किया जा सकता है, जो खुले स्थान की चौड़ाई के आधे से अधिक नहीं होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।
 - (II) ड्राइव वे के ऊपर साइड सेट बैक में प्रवेश द्वार के निकट अधिकतम 3.0 मीटर चौड़े और 6.0 मीटर लम्बे प्रक्षेपित अथवा स्तम्भों पर अवलम्बित पोर्टिको का निर्माण अनुमत्य होगा। पोर्टिको के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।
 - (III) अधिकतम 6.0 वर्ग मीटर क्षेत्र का परगोला, जिसमें खुला भाग न्यूनतम 40 प्रतिशत होगा तथा ऊँचाई न्यूनतम 2.2 मीटर होगी।

3.5 मू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

3.5.1 मू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक निर्धारण हेतु मू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक निम्नवत् होंगे

1. मू-आच्छादन विकास (भावासेव्य प्लॉट्स)

विवरण	मू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए.आर.
(A) ग्रामीण, विकसित क्षेत्र		
• 100 वर्गमीटर तक	75	2.0
• 101-300 वर्गमीटर तक	65	1.75
• 301-500 वर्गमीटर तक	55	1.5
• 501 से 2000 वर्गमीटर तक	45	1.25
(B) उपनगरीय क्षेत्र		
• 100 वर्गमीटर तक	65	2.0
• 101-300 वर्गमीटर तक	60	1.75
• 301-500 वर्गमीटर तक	55	1.5
• 501 से 2000 वर्गमीटर तक	45	1.25

2. व्यावसायिक

विवरण	मू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए.आर.
(A) ग्रामीण, विकसित क्षेत्र		
(i) सुविधाजनक दुकानें	60	1.2
(ii) नगरहट्टा/संस्कार शार्पिंग सेंटर	40	1.2
(iii) बाजार स्ट्रीट	40	1.2
(iv) उपनगर केंद्र/सब सेंट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट/डिस्ट्रिक्ट शार्पिंग सेंटर	40	1.5
(v) नगर केंद्र (सिटील बिजनेस डिस्ट्रिक्ट)	50	1.5
(vi) नगर केंद्र (सिटील बिजनेस डिस्ट्रिक्ट)	40	1.75
(vii) नगर केंद्र (सिटील बिजनेस डिस्ट्रिक्ट)	30	2.0
(B) नगर, विकसित क्षेत्र		
(i) सुविधाजनक दुकानें	50	1.5
(ii) नगरहट्टा/संस्कार शार्पिंग सेंटर	40	1.25
(iii) उपनगर केंद्र/सब सेंट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट/डिस्ट्रिक्ट शार्पिंग सेंटर	35	2.0
(iv) नगर केंद्र (सिटील बिजनेस डिस्ट्रिक्ट)	30	3.0

3. कार्यालय

विवरण	मू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए.आर.
(A) ग्रामीण क्षेत्र	40	1.5
(B) उपनगरीय क्षेत्र	30	2.0
(C) नगर, विकसित क्षेत्र		
• शहरीय एवं अर्द्धशहरीय	25	2.0
• प्रशासनिक, व्यावसायिक कार्यालय	30	2.5

4.	शैक्षिक		
	(अ) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	• प्राइमरी व गर्सेरी स्कूल	35	0.80
	• हाईस्कूल/इण्टरमीडिएट/तृतीयक संस्थाएं	30	1.00
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• गर्सेरी स्कूल	40	0.80
	• प्राइमरी	35	1.00
	• हाईस्कूल/इण्टरमीडिएट	35	1.20
	• डिग्री कलेज	35	1.50
	• तकनीकी/प्रशिक्षण संस्थान	35	2.00
5.	सामुदायिक एवं सस्थागत सुविधाएं		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र	35	1.50
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• समुदायिक मंदिर/बारातघर एवं धार्मिक भवन	40	1.50
	• अन्य सस्थागत	30	2.00
6.	सण्डारण		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र	35	0.80
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• गार्डन	40	1.20
	• भवन निर्माण सामग्री गार्ड	30	0.60
7.	औद्योगिक		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	सूक्ष्म व मा-सेक्टर (वर्ग मीटर)		
	• 1-5 तक	60	1.20
	• 10-450	60	1.00
	• 451-2000	55	0.80
	• 2001-12,000	55	0.70
	• 12001-20,000	50	0.65
	• 20,001 व अधिक	50	0.60
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• इलेक्ट्रिक फैक्ट्रीज	50	1.20
	• लघु एवं हल्के उद्योग	60	0.80
	• गृह उद्योग	40	0.60
8.	होटल		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	• 3 स्टार तक	40	1.20

	● 1 मीटर वृत्त पराग आधर	36	2.00
(ख) नए/अधिकृत क्षेत्र			
	● 1 मीटर वृत्त	40	1.50
	● 1 मीटर एवं उससे अधिक	30	2.50
9. धोक व्यवसायिक			
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र			
	● फ्लोर 10 तककी मण्टी	40	0.80
	● अन्य धोक व्यवसाय	60	1.20
(ख) नए/अधिकृत क्षेत्र			
	● फ्लोर 10 तक	35	1.00
	● फ्लोर 10 तककी मण्टी	40	1.20
	● अन्य धोक व्यवसाय	50	1.50
10. चिकित्सा			
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र			
	● क्लीनिक/डिस्पेंसरी	35	1.50
	● नर्सिंग होम 50 शैयावाओ तक	35	1.50
	● अन्यतान 50-100 शैयावाओ तक	35	1.50
	● अन्यतान 100 शैयावाओ से अधिक	35	1.50
(ख) नए/अधिकृत क्षेत्र			
	● क्लीनिक/डिस्पेंसरी	40	1.50
	● नर्सिंग होम 50 शैयावाओ तक	35	1.50
	● अन्यतान 50-100 शैयावाओ तक	30	2.00
	● अन्यतान 100 शैयावाओ से अधिक	30	2.50
11. सेवा-सुयोग			
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र			
	● फिलिम स्टेशन	10	1.10
	● फिलिम स्टेशन कम सर्विस स्टेशन	20	1.20
(ख) नए/अधिकृत क्षेत्र			
	● स्टूडियो क्लब/सर्विस क्लब/रिपेयर शॉप/आदि	10	1.15
12. उपयोगिताएं एवं सेवाएं			
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र			
		10	1.10
(ख) नए/अधिकृत क्षेत्र			
		10	1.10
13. खुले स्थल (एक एक बीछा स्थल को छोड़कर)			
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र			
		2.5	0.025
(ख) नए/अधिकृत क्षेत्र			
		2.5	0.025

टिप्पणी : (1) भू-आयतन व तल क्षेत्रफल की गणना प्रस्तावित भूखण्ड के क्षेत्रफल के एक स्तर नीचे 2% पारमा करत हुए टेलिस्कोपिक डग से की जाएगी।

- (II) व्यावसायिक एवं कार्यालय उपयोगों में 2.00 से अधिक एफ.ए.आर. 2500 वर्गमीटर अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही अनुमत्य होगा।
- (III) हाई-टेक टाउनशिप/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना में जोनल शापिंग सेंटर हेतु अधिकतम भू-आच्छादन 50 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 250 अनुमत्य होगा।
- (IV) किसी भूखण्ड के लिए उपरोक्तानुसार एफ.ए.आर. की अनुमत्यता इस प्रतिबन्ध के अधीन होगी कि 30 मीटर से कम चौड़े मार्ग पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई सड़क की विद्यमान चौड़ाई तथा फुट सेंट बैंक के योग के डेढ़ गुना से अधिक नहीं होगी, परन्तु 30 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों हेतु यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। भवन की अधिकतम ऊँचाई सरक्षित स्मारक/हेरीटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फनल जोन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।
- (V) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा बल्क सेल के रूप में ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाओं हेतु आवंटित की जाने वाली भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर एफ.ए.आर. देय होगा, जबकि अन्य योजनाओं के लिए 'नेट भूमि (योजना के कुल क्षेत्रफल में से 18 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा सामुदायिक सुविधाओं के क्षेत्रफल को घटाते हुए अवशेष भूमि) पर एफ.ए.आर. देय होगा।
- (VI) विभिन्न योजनाओं विशेष रूप से सिटी सेंटर, जोनल शापिंग सेंटर तथा कार्यालय काम्प्लेक्स की प्लानिंग एवं डिजाइनिंग करते समय व्यक्तिगत (Individual) भूखण्डों हेतु अपेक्षित पार्किंग के अतिरिक्त, योजना के कुल क्षेत्रफल के 05 प्रतिशत भाग पर अलग से पार्किंग काम्प्लेक्सों की व्यवस्था करनी होगी।
- (VII) यदि भू-स्वामी की निजी स्वामित्व की भूमि है अथवा प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा आवंटित नहीं है, तो उपरोक्त तालिकानुसार इस उपविधि के लागू होने के पूर्व अनुमत्य एफ.ए.आर. से जितना अतिरिक्त एफ.ए.आर. देय होगा, के लिए वर्तमान सर्किल रेट के 15 प्रतिशत की दर से 'सिटी डेवलपमेंट चार्ज' देय होंगे।
- (VIII) वर्तमान विकसित कालोनियों/क्षेत्रों के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग अथवा अन्य बहुमंजिले निर्माण की अनुमति इन्फ्रास्ट्रक्चर की उपलब्धता के आधार पर विशिष्ट परिस्थितियों में देय होगी तथा ग्रुप हाउसिंग/अन्य बहुमंजिले निर्माण की अनुमति देने से पूर्व यह सुनिश्चित किया जाएगा कि प्रस्तावित निर्माण हेतु इन्फ्रास्ट्रक्चर सुविधाएं यथा सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति तथा पार्क एवं खुले क्षेत्र, आदि मानकों के अनुसार उपलब्ध हैं तथा उस क्षेत्र के ट्रंक इन्फ्रास्ट्रक्चर नेटवर्क से एकीकृत है। यदि ग्रुप हाउसिंग/अन्य बहुमंजिला निर्माण अनुमत्य किया जाता है, तो ऐसे भवन मानचित्रों की स्वीकृति के समय वर्तमान वाह्य एवं आन्तरिक विकास व्यय का 50 प्रतिशत विकास शुल्क के रूप में लिया जाएगा। परन्तु जिन क्षेत्रों में विद्यमान नीति के अनुसार सुदृढीकरण शुल्क लिया जाए वहाँ पर विकास शुल्क नहीं लिया जाएगा। इरादों अतिरिक्त विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं हेतु कनेक्टिविटी प्रदान किये जाने जाने की स्थिति में समानुपातिक विकास शुल्क देय होगा।
- (IX) उपरोक्त तालिका में निर्दिष्ट एफ.ए.आर. के अतिरिक्त ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाएं भू-उपयोगों के लिए नियमानुसार कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमत्य होगा।
- (X) पूर्व विकसित योजनाओं/आवंटित भूखण्डों में नियमानुसार कय-योग्य एफ.ए.आर. की गणना पुराने एफ.ए.आर. की सीमा पर की जाएगी।

3.5.2 कय-योग्य एफ.ए.आर.

3.5.2.1

एफ.ए.आर. को 'मार्केट डिमान्ड' के अनुसार लचीला (Flexible) बनाने हेतु निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में कय-योग्य एफ.ए.आर. निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमत्य होगा:-

- (क) निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्र में 24 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर ही कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
- (ख) ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/ सामुदायिक सुविधाएं भू-उपयोगों के लिए कय-योग्य एफ.ए.आर. निम्न सीमा तक अनुमन्य होगा-

क्षेत्र की प्रकृति	कय-योग्य एफ.ए.आर.
• निर्मित क्षेत्र	बेसिक एफ.ए.आर. का 20 प्रतिशत
• विकसित क्षेत्र	बेसिक एफ.ए.आर. का 33 प्रतिशत
• नए/अविकसित क्षेत्र	बेसिक एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत (परन्तु बेसिक एफ.ए.आर. सहित अधिकतम 4.0 एफ.ए.आर.)

3.5.2.2 कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु निम्न अपेक्षाएं पूर्ण होना अनिवार्य है-

- (क) भवन की ऊँचाई के अनुसार सैट-बैक का प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार करना होगा।
- (ख) कय योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष अतिरिक्त इकाईया अधिकतम निर्धारित घनत्व की सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होंगी।
- (ग) भवन में स्ट्रक्चरल सेफ्टी सम्बन्धी प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निहित अपेक्षाओं के अनुसार किए जाने होंगे।
- (घ) प्रस्तावित भवन हेतु स्थानीय मुख्य शमन अधिकारी से अग्निशमन सुरक्षा सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण को प्रस्तुत करना होगा।
- (च) भवन में प्रस्तावित कुल तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर. कय उपरान्त) के लिए भवन उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार पार्किंग व्यवस्था करनी होगी।

3.5.2.3 'निर्मित', 'विकसित क्षेत्र' तथा नए/अविकसित क्षेत्र में कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगी, जिसमें लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के प्रतिनिधि, जो न्यूनतम अधीक्षण अभियन्ता स्तर के हो, सदस्य होंगे। उक्त समिति मानचित्रों के परीक्षण एवं स्थल निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट-बैक, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवस्थापना सुविधाओं के मानकों की निर्धारित चेकलिस्ट के आधार पर अपनी आख्या/संस्तुति बोर्ड को प्रस्तुत करेगी कि कय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष उक्त अपेक्षाएं पूर्ण हो रही हैं अथवा नहीं अर्थात् कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नहीं। समिति की संस्तुति के आधार पर ही बोर्ड द्वारा कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

3.5.2.4 कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न पद्धति के अनुसार की जाएगी-

- कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क त्र कय-योग्य तल क्षेत्रफल ग भूमि की वर्तमान दर ग गुणाक
- कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू-उपयोग के अनुसार गुणाक निम्नवत् होगा-

क.सं.	भू-उपयोग	गुणांक
(1)	वाणिज्यिक	0.50
(2)	कार्यालय	0.45
(3)	ग्रुप हाउसिंग	0.40
(4)	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक / सामुदायिक सुविधाएँ	0.20

टिप्पणी: भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान सर्किल रेट से है।

- 3.5.2.5 यदि किसी भूखण्ड हेतु कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. दिया गया हो, तो उस पर क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अधिकतम निर्धारित सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होगा।
- 3.5.2.6 क्रय-योग्य एफ.ए.आर. भूखण्डीय विकास (आवासीय) में तथा औद्योगिक भू-उपयोग में अनुमन्य नहीं होगा।
- 3.5.2.7 क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु निर्माण अनुज्ञा के समय आवेदन किया जाएगा और आवेदक से एफ.ए.आर. शुल्क मानचित्र स्वीकृति के पूर्व लिया जाएगा।
- 3.5.2.8 क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क से प्राप्त धनराशि प्राधिकरण द्वारा एक अलग खाते में जमा की जाएगी, जिसका उपयोग इस प्रयोजनार्थ गठित समिति की संस्तुति के अनुसार सम्बन्धित क्षेत्र की अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढीकरण/सम्बर्धन में ही किया जाएगा।

3.5.3 कम्पनसेटरी एफ.ए.आर.

- (I) महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में 'साईट-आफ-वे' से प्रभावित/सड़क विस्तारीकरण के अन्तर्गत आ रही भूमि अथवा जन सुविधाओं यथा ग्रीन बर्ज, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलैक्ट्रिक सब-स्टेशन, पोस्ट ऑफिस, बस स्टैण्ड, आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिए कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा यदि प्रभावित भूमि, भू-स्वामी द्वारा प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित कर दी जाए। कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. प्रभावित भूमि के 50 प्रतिशत के बराबर, परन्तु उस भूखण्ड हेतु अवशेष भूमि पर अनुमन्य कुल एफ.ए.आर. के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।
- (II) यदि कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. की देयता किसी भूखण्ड विशेष से न होकर सम्पूर्ण सब-डिवीजन प्लान/ले-आउट प्लान/योजना पर हो, तो भू-स्वामी द्वारा जनसुविधा यथा पार्क/ग्रीन बेल्ट, सड़क आदि से प्रभावित भूमि सार्वजनिक प्रयोजनार्थ निःशुल्क उपलब्ध कराने की दशा में ऐसी भूमि के कुल क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत के बराबर तल क्षेत्रफल (0.25 एफ.ए.आर.) अनुमन्य होगा, जिसे ले-आउट प्लान/योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल मुख्य रूप से व्यवसायिक, ग्रुप हाउसिंग, कार्यालय तथा संस्थागत भू-उपयोगों में समानुपातिक रूप से उपयोग किया जा सकेगा।

3.5.4 जैव - प्रौद्योगिकी इकाईयों को अतिरिक्त एफ.ए.आर.

- (I) पंजीकृत जैव प्रौद्योगिकी इकाईयों जो घोषित जैव प्रौद्योगिकी पार्क या औद्योगिक क्षेत्र में स्थित हैं एवं जिनके ले-आउट प्लान उ.प्र. राज्य औद्योगिक विकास निगम, विकास प्राधिकरण, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हैं, को महायोजना/जोनल प्लान/भवन उपविधि/शासनादेशों के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 50 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
- (II) उपर्युक्त प्रस्तर-(I) में उल्लिखित स्थानों के अतिरिक्त अन्य स्थानों/औद्योगिक क्षेत्रों, जिनके ले-आउट प्लान सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हैं, के अन्तर्गत स्थित इकाईयों को जनसंख्या घनत्व, अवस्थापना सुविधाओं यथा सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, विद्युत आपूर्ति आदि की उपलब्धता तथा पर्यावरण सम्बन्धी बिन्दुओं पर विचारोपरान्त "कैस-टु-कैस" के आधार पर वर्तमान में अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 25 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

(III) पञ्जीकृत जैव प्रौद्योगिकी इकाईयों को उपरोक्तानुसार अतिरिक्त एफ.ए.आर की सुविधा सक्षम प्राधिकारी से नियमानुसार भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने पर अनुमन्य होगी।

- 3.5.5 सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों को अतिरिक्त एफ.ए.आर. साफ्टवेयर टेक्नॉलाजी पार्क तथा सूचना प्रौद्योगिकी पार्कों में स्थापित सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों को सामान्यतः अनुमन्य एफ.ए.आर. से 50 प्रतिशत अधिक एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा जिसकी सीमा यथास्थिति आवासीय/कार्यालय (जिसका भी एफ.ए.आर. अधिक हो) हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर. तक होगी। परन्तु अधिकतम भू-आच्छादन महायोजना/भवन उपविधि/शासनादेशों में निर्धारित मानकों के अनुसार अनुमन्य होगा।
- 3.5.6 भू-आच्छादन से छूट (I) आच्छादित क्षेत्र के अन्तर्गत, उद्यान, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, खुला चबूतरा, चहारदीवारी, झूला, स्लाइड, फव्वारा, अनाच्छादित जीना तथा अनुज्ञेय सीमा तक परगोला, छज्जे, बालकनी तथा घोंच (जिसके ऊपर निर्माण न हो) सम्मिलित नहीं होंगे।
- (II) व्यवसायिक, समूह आवास, सस्थागत, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओं उपयोग तथा अन्य बहुखण्डीय भवनों में आच्छादित क्षेत्र का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर तक का अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र प्रवेश द्वार के निकट गार्ड रूम, जनरेटर रूम इलेक्ट्रिक स्वीच रूम, मीटर रूम व ट्यूब वेल के लिए इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि अग्निशमन सुरक्षा की अपेक्षाओं का उल्लंघन न हो।
- 3.5.7 ऊँचाई का अपवाद भवनों की अधिकतम ऊँचाई सड़क अथवा आस-पास के औसत भूतल से नापी जाएगी तथा निम्नलिखित सहायक संरचनाएँ भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं की जाएगी—
- (I) छत पर टैंक और उनकी सहायक संरचनाएँ जो ऊँचाई में 2.0 मीटर से अधिक न हों, वैकल्पिक सौर ऊर्जा प्राप्त करने हेतु छत पर आवश्यक संरचनाएँ, सवातन, एयर कण्डीशनिंग उपकरण, लिफ्ट रूम जो 4.5 मीटर से अधिक ऊँचा न हो और ऐसे अन्य सर्विस उपकरण, सीढ़ी जो ममटी से आच्छादित हो और 3.0 मीटर से अधिक ऊँची न हो, चिमनी, पैरापेट बाल और भवन के सौन्दर्यवृद्धि हेतु संरचनाएँ जो 1.5 मीटर से अधिक ऊँची न हों बशर्ते बरसाती को सम्मिलित करते हुए ऐसी संरचनाओं का कुल क्षेत्रफल भवन की उस छत जिस पर निर्माण है, के क्षेत्रफल के एक तिहाई से अधिक न हो।
- (II) एरोड्रोम के निकट स्थित भवनों की ऊँचाई भारत सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए आदेशों के अनुसार होगी।

3.6 भवन की आन्तरिक संरचनाएं, आकार और क्षेत्रफल

- 3.6.1 निवास योग्य कमरे
- (I) निवास योग्य कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर होगा तथा उसकी चौड़ाई 2.4 मीटर होगी।
 - (II) कमरों की सीलिंग की ऊँचाई फर्श की सतह से न्यूनतम 2.75 मीटर होगी।
 - (III) वातानुकूलित कमरे में वातानुकूलन डक्ट या (फाल्स सीलिंग) के सबसे निचले बिन्दु तक फर्श की सतह से ऊँचाई न्यूनतम 2.4 मीटर होगी।
 - (IV) शहतीर (बीम) के नीचे ऊँचाई न्यूनतम 2.45 मीटर होगी।
 - (V) शिक्षण संस्थाओं के छात्रावासों में एक व्यक्ति के लिए कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 7.5 वर्ग मीटर होगा।
- 3.6.2 रसोईघर
- (I) रसोईघर का न्यूनतम क्षेत्रफल 5.0 वर्ग मीटर होगा तथा न्यूनतम चौड़ाई 1.8 मीटर होगी परन्तु 60 वर्ग मीटर या इससे कम क्षेत्रफल के भूखण्ड में रसोई घर का न्यूनतम क्षेत्रफल 3.5 वर्ग मीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर अनुमत्त होगी।
 - (II) रसोईघर के कमरे की ऊँचाई फर्श की सतह से छत (सीलिंग) तक न्यूनतम 2.75 मीटर होगी।
 - (III) पृथक स्टोर होने पर रसोईघर का क्षेत्रफल 4.5 वर्ग मीटर तक हो सकेगा।
 - (VI) रसोई घर को भोजन कक्ष के रूप में प्रयोग किये जाने पर उसका न्यूनतम क्षेत्रफल 9.5 वर्गमीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी।
- 3.6.3 स्नानागार एवं संडास
- (I) स्नानागार का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.5 वर्ग मीटर होगा और उसकी चौड़ाई 1.0 मीटर होगी।
 - (II) संयुक्त स्नानागार व संडास होने पर तल का क्षेत्रफल न्यूनतम 2.8 वर्ग मीटर होगा और चौड़ाई न्यूनतम 1.2 मीटर होगी।
 - (III) संडास का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.1 वर्गमीटर होगा, चौड़ाई 0.9 मीटर तथा ऊँचाई 2.2 मीटर होगी।
 - (IV) खुले स्थान की ओर एक दीवार होना आवश्यक होगा।
- 3.6.4 मेजनाइन तल
- (I) मेजनाइन कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.5 वर्गमीटर होगा।
 - (II) मेजनाइन तल का कुल क्षेत्रफल भवन की कुर्सी के क्षेत्रफल का अधिकतम 33 प्रतिशत तथा ऊँचाई न्यूनतम 2.2 मीटर होगी तथा इसे एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित किया जाएगा।
 - (III) मेजनाइन तल के लिए प्रकाश और संवातन व्यवस्था मापदण्डों के अनुकूल होगी।
- 3.6.5 कुर्सी
- (I) कुर्सी, जल निस्तारण की पर्याप्त सुविधा सहित चारों तरफ की भूमि से या सड़क की सतह से न्यूनतम 0.30 मीटर ऊँची होगी।
 - (II) आन्तरिक आगन तथा गैराज सड़क/सामान्य भूतल से न्यूनतम 0.15 मीटर ऊँचाई पर होगा और उसमें जल निस्तारण की व्यवस्था होगी।
 - (III) भवन में पहुँच मार्ग की ऊँचाई सड़क के मध्य से 0.15 मीटर से अधिक नहीं होगी। गाड़ी इत्यादि जाने हेतु के0सी0 ड्रेन के ऊँपर बने रैम्प की लम्बाई भूखण्ड की सीमा से 1.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।
- 3.6.6 लाफ्ट
- (I) लाफ्ट का अधिकतम आच्छादन कमरे के क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।

	(i)	आवसीय भवना में गतिधारा (क्वारीडोर) के ऊपर लाफ्ट बनाया जा सकेगा।
	(ii)	हडरूम अधिकतम 1.0 मीटर होगा।
	(iv)	लाफ्ट के नीचे का हडरूम 2.0 मीटर होगा।
3.6.7	पार्किंग गैराज	(i) पार्किंग गैराज का न्यूनतम आकार 25 मीटर x 55 मीटर होगा।
	(ii)	पार्किंग गैराज की अधिकतम ऊंचाई 24 मीटर होगी।
3.6.8	सर्विस फ्लोर	भवन में सम्बंधित पाइपस, सर्विस डक्ट्स इत्यादि के उपयोग हेतु होटल तथा अस्पताल के वर्कमेंटेशन भवन में अधिकतम 1.75 मीटर (बीम सहित) की ऊंचाई की मजिल अनुमत्त होगी, जिसकी गणना एफ ए 301 में नहीं की जाएगी।
3.6.9	अन्य अपेक्षाएँ	भवन को अन्य अपेक्षाएँ भारतीय मानक ब्यूरो (BIS) के नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार पूर्णतया कर ली जाएगी।

3.7 प्रकाश की व्यवस्था और संवातन

- 3.7.1 कमरे में प्रकाश और संवातन
- (I) कमरे में प्रकाश व संवातन हेतु एक या एक से अधिक खुले भाग जैसे खिड़कियाँ, रोशनदान आदि जो कि खुले स्थान अथवा बरामदे, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 30 मीटर होगी, की ओर खुलेंगे।
- (II) कमरे में दरवाजे को छोड़कर खिड़कियों/रोशनदान आदि के रूप में खुला भाग, फर्श के क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत होगा।
- (III) किसी कमरे का कोई भाग खुले हुए भाग से 7.5 मीटर से अधिक की दूरी होने पर प्रकाशमान नहीं माना जाएगा, परन्तु वातानुकूलन सिस्टम का प्राविधान किए जाने पर यह प्रतिबन्ध अतिरिक्त नहीं होगा।
- (IV) यदि निवारण हेतु प्रयुक्त होने वाले कमरे के लिए प्रकाश और संवातन आन्तरिक खुले स्थान से हो तो ऐसे खुले स्थान का क्षेत्रफल 12.5 मीटर तक की ऊँचाई के भूखण्डीय विकास एवं 10.5 मीटर की ऊँचाई तक के अन्य भवनों के लिए न्यूनतम 7.5 वर्ग मीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी। उपरोक्त से अधिक ऊँचे भवनों के लिए आन्तरिक खुले स्थान की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर तथा आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल उससे बराबर सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई के 1/5 के वर्ग (Square) के बराबर होगा यथा— सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई 30 मीटर है, तो आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल $(30 \times 1/5) \times (30 \times 1/5) = 36$ वर्गमीटर होगा।
- 3.7.2 रसोईघर न्यूनतम 1.0 वर्गमीटर या फर्श क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत जो भी अधिक हो, क्षेत्रफल की खिड़की होगी, जो सीधे ही भीतरी या बाहरी खुले स्थान की ओर खुलेगी।
- 3.7.3 संडास एवं स्नानघर (I) संडास और स्नानघर, आदि संवातन हेतु सामने, पार्श्व, पीछे अथवा आन्तरिक खुले स्थान अथवा 30 मीटर से कम चौड़ाई के बरामदे की ओर न खुले रहे हों, तो उनका संवातन शाफ्ट द्वारा होगा, जिसका आकार एवं माप निम्नानुसार होगा :-

भवन की ऊँचाई (मीटर)	संवातन शाफ्ट का आकार (वर्ग मीटर)	शाफ्ट की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)
07 तक	1.2	0.9
भूखण्डीय विकास में 12.5 एवं अन्य भवनों में 10.5 तक	2.8	1.2
18 तक	4.0	1.5
24 तक	5.4	1.8
30 तक	8.0	2.4
30 से अधिक	9.0	3.0

- टिप्पणी :
- (I) भूखण्डीय विकास में 12.5 मी से अधिक तथा अन्य भवनों में 10.5 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्राविधानित संवातन शाफ्ट की सफाई एवं अनुरक्षण हेतु शाफ्ट में प्रवेश की व्यवस्था की जाएगी।
- (II) 30 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों में न्यूनतम संवातन शाफ्ट की व्यवस्था के साथ-साथ यांत्रिक संवातन प्रणाली भी स्थापित की जाएगी।

3.8 अन्य आन्तरिक संरचनाएं

3.8.1	जीना	<p>(i) जीन मांजल तक ऊँचाई के आवासीय भवनों का छोड़कर सब भवनों में आन्तरिक जैन अज्वलनशील सामग्री के हान।</p> <p>(ii) आई में जीना लिफ्ट के चारों तरफ स्थित नहीं होगा; जब तक कि लिफ्ट अपने तलम तलमरी में रिया हुआ न हो।</p> <p>(iii) शायल एवं अज्वलनशील निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।</p> <p>(iv) आन्तरिक जीन की न्यूनतम चौड़ाई आवासीय भवनों में 1.0 मीटर (युव हाउसिंग विन शायल तक) तथा गैर आवासीय में 1.5 मीटर तथा अन्य बहुमंजिल भवनों में 1.5 मीटर होगा। जीन गिनिल में अधिक ऊँच युव हाउसिंग भवनों में जीन की न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी। 1000 स्क्व मीटर तक के एकल आवासीय भवनों में आन्तरिक जीन की न्यूनतम चौड़ाई 75 सेंटीमीटर रखी जा सकती है।</p> <p>(v) आवासीय भवनों में आन्तरिक जीन की पट्टी की चौड़ाई न्यूनतम 25 सेंटीमीटर होगी। अन्य भवनों में पट्टी की चौड़ाई 30 सेंटीमीटर होगी।</p> <p>(vi) आवासीय भवनों में राइजर अधिकतम 19 सेंटीमीटर ऊंचा और अन्य भवनों में 18 सेंटीमीटर ऊंचा होगा।</p> <p>(vii) आवासीय भवनों में एक उठान में अधिकतम 12 राइजर तक होंगे तथा अन्य भवनों में उठान संख्या 15 तक हो सकती है।</p> <p>(viii) लॉक पट्टी की न्यूनतम चौड़ाई ट्रेड के गत्य से 88 सेंटीमीटर होगी।</p>
3.8.2	चहारदीवारी	<p>(i) गार्डन की कम्पाउण्ड दीवार की अधिकतम ऊँचाई सड़क की भंग रेंज की ऊंचाई से 1.65 मीटर अधिक नहीं होगी।</p> <p>(ii) गार्डन की तथा गार्डन की कम्पाउण्ड दीवारों की ऊँचाई अधिकतम 2.0 मीटर हो सकती है। इन भंग रेंज से अधिकतम 3.0 मीटर ऊँची होगी।</p> <p>(iii) कान के भूखण्ड में सड़क की तरफ की कम्पाउण्ड दीवार की ऊँचाई 1.65 मीटर से अधिक नहीं होगी।</p> <p>(iv) एकल भवन का जल सैनदारियम, कारखाना, कार्यालय, संस्थान भवनों पर लागू नहीं होगा।</p>
3.8.3	एट्रियम	<p>(i) परिभाषा एट्रियम का तात्पर्य किसी भवन की आन्तरिक आगन (Court) यथा कान (Entrance Hall) से है जो स्काईलाइट (Sky Light) ही भवन के प्लेन पर पारदर्शी अथवा अर्ध-पारदर्शी देखा हुआ हो।</p> <p>(ii) प्रयोज्यता एट्रियम का उपयोग भवन में प्राकृतिक रोशनी, आन्तरिक ताप नियंत्रण एवं वेण्टिलेशन के प्रयोजनार्थ किया जाएगा।</p> <p>(iii) अनुमन्यता एट्रियम का अनुमति व्यक्त्याधिक, कार्यालय, मल्टीप्लक्स तथा शॉपिंग मॉल में प्रयोज्यता प्राप्त होगी, जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होना चाहिए।</p>

- (IV) न्यूनतम चौड़ाई एट्रियम की आन्तरिक चौड़ाई उसकी कुल ऊँचाई के आधे से कम नहीं होगी।
- (V) अन्य अपेक्षाएं
- (क) एट्रियम को टैरेस फ्लोर पर पारदर्शी फाईबर शीट से ढँका जा सकता है, ताकि वर्षा, धूल, गर्मी, आदि से बचाव हो सके और एट्रियम से आच्छादित भाग में दिन के समय प्राकृतिक रोशनी भी उपलब्ध हो सके।
- (ख) एट्रियम के क्षेत्रफल की गणना गू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अन्तर्गत नहीं की जाएगी।
- (ग) एट्रियम के अन्तर्गत किसी प्रकार की रथाई संरचना का निर्माण अनुमत्त नहीं होगा, परन्तु एट्रियम के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 5 प्रतिशत भाग विक्रम प्राधिकरण की पूर्व स्वीकृति से वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए अस्थाई काउन्टर्स के रूप में प्रयोग किया जा सकेगा। अस्थाई काउन्टर्स ऐसे स्थलों पर लगाए जाएं, जिससे सरकुलेशन बाधित न हो।

3.9 मू-गेह (बेसमेन्ट)

- 3.9.1 संरचना/प्रयोजन
- बेसमेन्ट का रिहायशी उपयोग में नहीं लाया जायेगा तथा बेसमेन्ट में शौचालय या स्टाइल का निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।
 - आन्तरिक खुले स्थल (कोर्टगार्ड) तथा शाफ्ट के नीचे बेसमेन्ट का निर्माण अनुमत्य होगा।
 - बेसमेन्ट का निर्माण बगल की सम्पत्तियों की स्ट्रक्चरल सफाई सुनिश्चित करने हुए बगल की सम्पत्तियों से न्यूनतम 2 मी की दूरी पर अनुमत्य होगा।
 - बेसमेन्ट का प्रयोजन निम्नानुसार होगा, अनुमत्य से भिन्न प्रयोजन होने पर बेसमेन्ट का गणना मूल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर) में की जाएगी-
 - परन्तु सामान अज्वलनशील पदार्थ या अन्य सामान का भण्डारण,
 - प्रावसीय भवन से भिन्न भव-में डार्करोम, कोषिका, बैंक रोस्टर, आदि
 - वास्तुनुकूलन उपकरण एवं अन्य मशीनें जो भवन की अग्निपरी रक्षा के लिए लगाई जाएं
 - पार्किंग स्थल और गैरजि
 - पुस्तकालयों के अज्वलनशील भण्डार कक्ष (स्टैकिंग रूम),
 - गलानुकूल होने पर कार्यालय और वाणिज्यिक प्रयोजन, परन्तु इसकी गणना एफ.ए.आर में की जायेगी।
- 3.9.2 बेसमेन्ट के लिए अपेक्षाएँ
- बेसमेन्ट का प्रत्येक भाग कम से सीलिंग तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधिकतम 4.0 मीटर ऊँचा होगा। बेसमेन्ट की ऊँचाई, निर्धारित ऊँचाई से अधिक होने की दशा में बेसमेन्ट के सम्पूर्ण क्षेत्रफल को गणना एफ.ए.आर में की जाएगी।
 - बेसमेन्ट में पर्याप्त सवातन सुनिश्चित किया जाएगा। सवातन की कमी यांत्रिक सवातन द्वारा पूरी की जाएगी और इसके लिए ब्लॉकर, एक्जैस्टर, पंखे अथवा वास्तुनुकूलन प्रणाली की व्यवस्था की जाएगी।
 - बेसमेन्ट की सीलिंग सलगन रोड लेवल से न्यूनतम 0.9 मीटर तथा अधिकतम 1.2 मीटर ऊँच होगी।
 - सातह का पानी बेसमेन्ट में प्रवेश न करत जाए इस हेतु व्यवस्था करनी होगी।
 - ग्रास पार्स की मिट्टी और पानी का ध्यान में रखते हुए नर्मगर्भी उपचार की भी व्यवस्था करनी होगी।
 - कार्यालय और वाणिज्यिक उपयोग हेतु बेसमेन्ट में पर्याप्त संख्या में हार्सों का प्राविधान करना होगा ताकि 15 मीटर से अधिक में चलना पड़े।
 - स्ट्रिक्ट फ्लोर के नीचे यदि पार्किंग हेतु बेसमेन्ट का प्राविधान किया जाता है अथवा भवन का बाह्य पार्किंग हेतु एक्सटेंडिबल बेसमेन्ट का प्राविधान किया जाता है, तो बेसमेन्ट की छत भूतल से उचित में होगी और उसमें मैकेनिकल वेंटिलेशन की व्यवस्था करनी होगी तथा प्लेथ का स्ट्रक्चर, डिजाइनिंग, आदि फायर टेम्परेचर का भार वहन करने की क्षमता के अनुसार होगे।

3.9.3 बेसमेन्ट के प्राविधान (I) विभिन्न प्रकृति के भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण निम्न तालिका-नुसार अनुमत्य होगा:-

क्र. सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	भू-उपयोग की प्रकृति	बेसमेन्ट के प्राविधान
1.	100 तक	1.1 आवासीय/अन्य गैर-व्यवसायिक	1.1 अनुमत्य नहीं
		1.2 कार्यालय एवं व्यवसायिक	1.2 अनुमत्य भू-आच्छादन का 50 प्रतिशत
2.	101 से अधिक परन्तु 2000 से कम	2.1 आवासीय	2.1 अनुमत्य भू-आच्छादन का 20 प्रतिशत
		2.2 गैर-आवासीय	2.2 अनुमत्य भू-आच्छादन के बराबर
3.	2000 एवं अधिक	3.1 ग्रुप हाउसिंग/ व्यवसायिक एवं अन्य बहुमजिले भवन	3.1 4000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में डबल बेसमेन्ट तथा 4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में तीन बेसमेन्ट
		3.2 औद्योगिक	3.2 अनुमत्य भू-आच्छादन के बराबर, परन्तु 50 प्रतिशत की गणना एफ ए.आर में होगी
3.3 सामुदायिक सुविधाएं		3.3 'डबल' बेसमेन्ट	

- (II) 2000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में पार्किंग हेतु बेसमेन्ट का निर्माण भूखण्ड की सीमाओं से चारों ओर 6.0 मीटर क्षेत्र छोड़ने के उपरान्त अवशेष क्षेत्र में अनुमत्य होगा, परन्तु ले-आउट प्लान में पार्क एवं खुले क्षेत्र के रूप में वांछित न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्रफल के नीचे बेसमेन्ट अनुमत्य नहीं होगा बल्कि उक्त क्षेत्र वृक्षारोपण, लैंडस्केपिंग तथा ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग, आदि के उपयोग में लाया जाएगा।
- (III) 2000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के ग्रुप हाउसिंग अथवा अन्य बहुमजिले भवनों में भू-आच्छादन एवं 'विलिडिंग इन्वेल्य' की सीमा के मध्य बेसमेन्ट की ऊँचाई भूतल के लेवल में होगी ताकि सड़क का निर्माण या लैंडस्केपिंग सम्भव हो सके।
- (IV) उपरोक्त तालिका के क्रमिक-3 में उल्लिखित समस्त प्रकृति के भू-उपयोगों/ भवनों में प्राविधानित बेसमेन्ट को केवल पार्किंग के ही उपयोग में लाया जाएगा, अन्य कोई भी उपयोग निषिद्ध होगा।
- (V) बेसमेन्ट में जाने के लिए स्टै-बैक के अन्तर्गत रैम्प का निर्माण अग्निशमन सुस्था हेतु फायर टेण्डर के सुगम आगमन के लिए वांछित क्षेत्र को अवरोधमुक्त आरक्षित रखते हुए अनुमत्य होगा।

3.10 वाहनों के खड़े करने के स्थान (पार्किंग)

- 3.10.1 पार्किंग की प्रकृतिक पध्दति पर प्रत्येक समान कार स्थल के लिए सर्वुलेशन एरिया सहित निम्न मानक होगा
- | | |
|---------------------------|--------------|
| (क) न्यून स्तर के वाणिज्य | 23 वर्ग मीटर |
| (ख) क्लब पार्किंग | 28 वर्ग मीटर |
| (ग) वलमन्त के पार्किंग | 32 वर्ग मीटर |
| (घ) मल्लवाइज्ड पार्किंग | 16 वर्ग मीटर |
- 3.10.2 गृह निर्माण, व्यावसायिक संस्थागत, कार्यालय एवं अन्य बहुमजिले भवन मानचित्रों के साथ पार्किंग मानचित्र अलग से स्वीकृत हेतु प्रस्तुत किया जाएगा, जिसमें समस्त प्रकार के वाहनों के लिए पार्किंग क्षेत्र सहित उनका प्रवेश एवं निष्कास हेतु समुचित सर्वुलेशन की व्यवस्था दर्शायी जाएगी।

3.10.3 पार्किंग के मानक विभिन्न उपयोगों/अधिभागों के भवनों के लिए पार्किंग व्यवस्था के मानक निम्नानुसार होंगे

क्र.स.	उपयोग	समान कार स्थल की संख्या
1	(क) आवासीय (फ्लैट्स)	<ul style="list-style-type: none"> • 101 से 200 वर्गी क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु न्यूनतम 10. • 201 से 300 वर्गी क्षेत्रफल तक के भूखण्ड पर 20. • 301 वर्गी से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु प्रति अनुभूय इकाई पर 10
	(ख) समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	<ul style="list-style-type: none"> • 50-75 वर्गी तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.0. • 75-150 वर्गी तक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.25. • 151 वर्गी से अधिक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.5
2	(क) नगर केंद्र/सेंट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट	प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 3.0
	(ख) उप-नगर केंद्र/सब सेंट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट/डिस्ट्रिक्ट शॉपिंग सेंटर	प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 3
	(ग) सेंट्रल शॉपिंग सेंटर, बाजार स्ट्रीट कान्सी-एन्ट शॉपिंग	प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0
	(घ) मल्टीप्लक्स सिनेमा, थिएटर, आडिटोरियम	10 सीटों पर 1.0 एवं इसके अतिरिक्त व्यवसायिक उपयोग हेतु प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।
	(च) शॉपिंग माल	प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 3.0
	(छ) कोमल (तीन स्टार तक)	दो गैरट रूम पर 1.0 तथा इसके अतिरिक्त अन्य व्यवसायिक यथा फूड कोर्ट, शॉपिंग कान्फ्रन्स/मैरिज/प्रदर्शनी हाल, आदि उपयोग हेतु प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।

• आवासीय (न्यूनतम) डिजास हेतु समान कार स्थल का न्यूनतम क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मी होगा।

(क) गैरट (चार एवं अधिक स्टार)

एक गैरट रूम पर 1.0 तथा इसके अतिरिक्त अन्य व्यवसायिक यथा फूड कोर्ट, शॉपिंग कान्फ्रन्स/मैरिज/प्रदर्शनी हाल, आदि उपयोग हेतु प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।

3.	(क) थोक बाजार	प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल पर 2.5
	(ख) मण्डी	मण्डी स्थल के कुल क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत
	(ग) भाड़ा (Freight) कम्पलेक्स	प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
	(घ) गोदाम/कोल्ड स्टोरेज	प्रति 550 घनमीटर भण्डारण क्षमता पर 1.0
4	कमर्शियल, न्यायालय	प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
5	उद्योग	प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल पर 0.5
6	(क) सामुदायिक भवन, कान्फ्रेंस हल, बारातघर, उत्सव भवन	प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
	(ख) अस्पताल, नर्सिंग होम	प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
	(ग) सांसात्विक/सांस्कृतिक सस्थान, क्लब	प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
	(घ) महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, तकनीकी एवं अन्य शिक्षण संस्थाएँ (स्कूल एवं इण्टर कालेज, आदि)	प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल पर 1.0
	(घ) स्टेडियम	20 सीटों पर एक
	(ख) एम्प्लूमेंट पार्क/अन्य मनोरंजन स्थल	योजना के कुल क्षेत्रफल का 30 प्रतिशत
3.10.4	बेसमेन्ट में प्राक्खानित पार्किंग क्षेत्र हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार प्रकाश एवं संवातन की समुचित व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।	
3.10.5	2000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में पार्किंग हेतु बेसमेन्ट का निर्माण भूखण्ड की सीमाओं से चारों ओर 6.0 मीटर क्षेत्र छोड़ने के उपरान्त अवशेष क्षेत्र में अनुमत्य होगा, परन्तु ले-आउट प्लान में पार्क एवं खुले क्षेत्र के रूप में वांछित न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्रफल के नीचे बेसमेन्ट अनुमत्य नहीं होगा, बल्कि उक्त क्षेत्र वृक्षारोपण, लैंडस्केपिंग तथा ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग, आदि के उपयोग में लाया जाएगा।	
3.10.6	सड़क या समुचित निकास के प्राक्खान सहित सड़क से पृथक वाहनों को खड़ा करने की व्यवस्था की जाएगी।	
3.10.7	पार्किंग हेतु तालाबन्द गैरज एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित किये जाएंगे।	
3.10.8	(I) 100 वर्ग मीटर तक के अनावासीय भूखण्ड, जो निर्मित/विकसित/विकासशील क्षेत्र में स्थित हैं तथा जिनमें अधिकतम 12.5 मीटर ऊँचाई का निर्माण प्रस्तावित हो, में आगे के सेट-बैक में पार्किंग अनुमत्य होगी।	
	(II) सेट-बैक क्षेत्र के 50 प्रतिशत भाग का उपयोग पार्किंग के रूप में इस प्रतिबन्ध के साथ किया जा सकेगा कि भवन के चारों ओर न्यूनतम 6.0 मीटर की दूरी अग्निरोधक की अपेक्षाओं हेतु वाहनयोग्य एवं पूर्णतया अवरोधमुक्त रखी जाएगी तथा इसमें रैम्प का निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।	
	(III) मानचित्र के साथ पार्किंग प्लान अलग से स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य होगा जिसमें समस्त प्रकार के वाहनों के लिए पार्किंग क्षेत्र सहित उनके प्रवेश एवं निकास हेतु समुचित सर्कुलेशन की व्यवस्था दर्शायी जायेगी।	

3.11 अन्य अनिवार्यताएं व अपेक्षाएं

3.11.1 फायर एस्कैप या वाह्य जीना	<p>(i) फायर एस्कैप की गणना भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. में नहीं होगी।</p> <p>(ii) फायर एस्कैप में प्रवेश के स्थान आन्तरिक जीनों से दूर एवं पृथक होंगे।</p> <p>(iii) सभी फायर एस्कैप भूमि से प्रत्यक्षत जुड़े होंगे।</p> <p>(iv) फायर एस्कैप तक जाने वाला एक दरवाजा अग्निरक्षक क्षमता का होगा तथा फायर एस्कैप को जाने वाला रस्ता हर समय अवरोध मुक्त होगा।</p> <p>(v) फायर एस्कैप ज्वलनशील सामग्री से निर्मित नहीं होगा।</p> <p>(vi) फायर एस्कैप की सीढ़ियों में सीधे उठान (फ्लाइंट) होगा जिसका चौड़ाई 120 सेंटीमीटर से कम नहीं होगी। टूंड 28 सेंटीमीटर से कम तथा राइजिंग 19 सेंटीमीटर से अधिक नहीं होगा।</p> <p>(vii) एक फ्लाइंट में राइजिंगों की संख्या 16 तक सीमित होगी।</p> <p>(viii) शीश पतली की न्यूनतम ऊंचाई 10 मीटर होगी।</p>
3.11.1.1 घुमावदार जीना	<p>(i) घुमावदार जीनों का प्रयोग तो आक्युपेन्सी लॉड तक सीमित होगा और 10 मीटर तक ऊंचे भवनों में किया जाएगा जब तक सुरक्षित निकलने हेतु प्लेटफार्मे तथा बालकनी और खुली छत (टेरेस) से सम्बद्ध न हो।</p> <p>(ii) यह दरवाजा या खुली छत के बबूतरों से जुड़ा होगा।</p> <p>(iii) किसी घुमावदार जीने का व्यास न्यूनतम 150 सेंटीमीटर होगा और उरुमें फर्मांचा हेड रूम रहेगा।</p>
3.11.1.2 विकास जीना	<p>बार मंजिल से अधिक अथवा 15 मीटर एवं अधिक ऊंचे भवनों और विशिष्ट भवन तथा-शैक्षिक, असेम्बली, सस्थागत औद्योगिक, सग्रहण एवं सफ्टमरग उपयोग वाले भवनों तथा उपयुक्त उपयोगों के मिश्रित अधिवासों वाले भवनों जिनका भू-आच्छादन 500 वर्गमीटर से अधिक हो, में न्यूनतम दो जीने होंगे, जो फिर हुए मजबूतमकूद होंगे। निचले से न्यूनतम एक जीना भवन की बाहरी दीवार पर होगा तथा यह बाह्य या आन्तरिक खुले स्थल अथवा अन्य सुरक्षित खुले स्थल पर खुलगा। इन जीनों हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड-2008 के भाग-4 की तालिका-22 में उचित अधिकतम ट्रेवल डिस्टेंस की अपेक्षाओं का पालन आवश्यक होगा।</p>
3.11.2 रैम्प	<p>(i) सामान्यतया 1:10 का ढाल होगा, परन्तु किसी भी दशा में 1:8 से अधिक का ढाल नहीं होगा।</p> <p>(ii) भावनात्मक समता, तम्पाई-चौड़ाई की परिस्तीमा सम्बन्धी सभी अपेक्षाएं लागू होंगी जो जीनों हेतु अपेक्षित है।</p> <p>(iii) ढाल विशेष उपयोग में उपयुक्त किए जाएंगे तथा 1:10 से अधिक ढाल में आवश्यक उपकरण होने एवं फिसलना का डर रहने पर रैम्प पर फिसलना रहने वाले बिछाई जाएगी।</p>

- 3.10.9 ग्रुप-हाउसिंग तथा अन्य बहुमंजिले भवनों में पार्किंग हेतु स्टिक्ट फ्लोर का निर्माण भू-आच्छादन के बराबर अनुमन्य होगा जिसकी बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.1 मीटर होगी एवं उसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जायेगी, परन्तु भवन की ऊँचाई में गणना की जायेगी। स्टिक्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमन्य होगी तथा उसे कवर पार्किंग बनाने (साइड में कवर करने) पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जायेगी।
- 3.10.10 ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं कार्यालय काम्पलेक्स तथा संस्थानगत भवनों में प्रस्तर 3.10.9 के अतिरिक्त निम्नानुसार पार्किंग व्यवस्था भी अनुमन्य होगी -
- (I) स्टिक्ट फ्लोर के साथ एक अनुवर्ती तल पर पार्किंग व्यवस्था अनुमन्य होगी तथा प्रत्येक तल की फर्श से बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.10 मीटर होगी।
 - (II) एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में अनुमन्य भू-आच्छादन के अन्तर्गत मल्टी-लेवल पार्किंग ब्लाक बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी, परन्तु भूमि के ऊपर यदि बहुमंजिला पार्किंग ब्लाक पृथक से बनया जाता है, तो मूल भवन एवं पार्किंग ब्लाक के मध्य की दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊँचाई के एक तिहाई के बराबर अथवा 6.0 मीटर, जो भी अधिक हो, होगी।
 - (III) मैकेनाइज्ड मल्टी लेवल पार्किंग व्यवस्था होने की दशा में एक पार्किंग स्थल का न्यूनतम क्षेत्रफल 16 वर्गमीटर होगा।
 - (IV) मल्टी-लेवल पार्किंग में अधिकतम 03 बेसमेन्ट अनुमन्य होंगे तथा पार्किंग ब्लाक भूमि के ऊपर होने की दशा में ब्लाक की अधिकतम ऊँचाई पर प्रतिबन्ध नहीं होगा, परन्तु मुख्य भवन से नियमानुसार उचित दूरी बनाए रखनी होगी।
- 3.10.11 सिटी सेंटर, जानल शॉपिंग सेंटर तथा कार्यालय काम्पलेक्स की प्लानिंग एवं डिजाईनिंग करते समय व्यक्तिगत (Individual) मूखण्डों हेतु अपेक्षित पार्किंग के अतिरिक्त, योजना के कुल क्षेत्रफल के 06 प्रतिशत भाग पर अलग से पार्किंग काम्पलेक्स की व्यवस्था करनी होगी।
- 3.10.12 **मल्टी-लेवल पार्किंग** महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित पार्किंग स्थलों अथवा आवासीय, व्यवसायिक एवं कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं, यातायात एवं परिवहन नोड, आदि के अन्तर्गत 'पब्लिक-प्राइवेट-पार्टनरशिप' के आधार पर मल्टी-लेवल पार्किंग निम्न मापदण्डों के अनुरूप विकसित की जाएगी-
 - (I) मल्टी-लेवल पार्किंग सुविधा के लिए मूखण्ड का न्यूनतम आकार 1000 वर्गमीटर होगा।
 - (II) पार्किंग हेतु चयनित स्थल निर्मित/विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 30 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।
 - (III) पार्किंग मूखण्ड के लिए अधिकतम भू-आच्छादन 66.6 प्रतिशत एवं तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) बेसमेन्ट सहित 3.0 अनुमन्य होगा।
 - (IV) पार्किंग ब्लाक की ऊँचाई 10.50 मीटर तक होने पर न्यूनतम सेट-बैक 3 मीटर होगा तथा इससे अधिक होने पर सेट-बैक भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर-3.4.5 के अनुसार होंगे।
 - (V) मल्टी-लेवल पार्किंग में संरचनात्मक एवं सुरक्षा की शर्त के अधीन अधिकतम तीन बेसमेन्ट अनुमन्य होंगे।
 - (VI) मल्टी-लेवल पार्किंग की लागत को पूरा करने/वायबिलिटी सुनिश्चित करने के लिए कुल तल क्षेत्रफल के अधिकतम 25 प्रतिशत का उपयोग व्यवसायिक/कार्यालय एवं मनोरंजन के प्रयोजनार्थ किया जा सकेगा।

टिप्पणी-उपरोक्त मापदण्डों में छूट की अपेक्षा वाले विशिष्ट प्रस्तावों को प्राधिकरण बोर्ड में विचारार्थ प्रस्तुत कर निर्णय लिया जा सकेगा।

