official use only

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 परिभाषाएं — 1

1.3 उपविधियों की प्रयोज्यता — 5

अध्याय—2

2.1 विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं — 6—16

2.1.1 अनुज्ञा हेतु आवेदन — 6

2.1.2 सूचनाएं एवं दस्तावेज — 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 ले-आउट प्लान स्तर — 10

2.2.2 खुले स्थान के मानक — 10

2.2.3 लैण्डस्केप प्लान — 10

2.3 सड़कें — 11—12

2.3.1 आवासीय भू-उपयोग — 11

2.3.2 अनावासीय भू—उपयोग — 11

2.3.3 सड़कों के मानक — 11

2.3.4 सड़क की लम्बाई की गणना — 12

2.3.5 ब्लाक लम्बाई — 12

2.3.6 ड्रेनेज व्यवस्था — 12

2.3.7 अन्य अपेक्षाएं — 12

2.4 **सामुदायिक सुविधाओं तथा अन्य उपयोगों/कियाओं 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 प्रकिया 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

संख्या - 5416 / 8-3-08-181 विविध / 2008

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,

उपर्युक्त 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 'स्पेशल इकानोमिक जोन' (एस.ई.जेड.)	26
3.2.16	अतिथि गृह (गेस्ट हाउस)	26
3.3	**समूह आवास/ग्रुप हाऊसिंग**	**27–28**
3.3.1	सामान्य अपेक्षाएं	27
3.3.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	27
3.3.3	पहुँच मार्ग	27
3.3.4	स्टिल्ट फ्लोर	27
3.3.5	पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा लैण्डस्केपिंग	27
3.3.6	भू–आच्छादन, एफ.ए.आर. एवं घनत्व	27
3.3.7	पार्किंग व्यवस्था	28
3.4	**सैट–बैक**	**29–32**
3.4.1	आवासीय भवन	29
3.4.2	व्यवसायिक/कार्यालय, संस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं/सभा भवन	30
3.4.3	शिक्षण संस्थाएं	30
3.4.4	औद्योगिक भवन	30
3.4.5	10.5 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन	31
3.4.6	सैट–बैक 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	क्रय–योग्य एफ.ए.आर.	36
3.5.3	कम्पनसेटरी एफ.ए.आर.	38
3.5.4	जैव प्रौद्योगिकी इकाइयों को अतिरिक्त एफ.ए.आर.	38
3.5.5	सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयों को अतिरिक्त एफ.ए.आर.	39
3.5.6	भू–आच्छादन से छूट	39
3.5.7	ऊंचाई का अपवाद	39
3.6	**भवन की आन्तरिक संरचनाएं, आकार और क्षेत्रफल**	**40–41**
3.6.1	निवास योग्य कमरे	40
3.6.2	रसोईघर	40
3.6.3	स्नानघर एवं शौचालय	40
3.6.4	मेजनाइन तल	40
3.6.5	कुर्सी	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	रसोईघर	42
3.7.3	संडास एवं स्नानघर	42
3.8	**अन्य आन्तरिक संरचनाएं**	**43–44**
3.8.1	जीना	43
3.8.2	चहारदीवारी	43
3.8.3	एट्रियम	43
3.9	**भू–गेह (बेसमेन्ट)**	**45–46**
3.9.1	संरचना / 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**	**50–53**
3.11.1	फायर एस्केप या वाह्य जीना	50
3.11.2	रैम्प	50
3.11.3	अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाए	51
3.11.4	इलेक्ट्रिक लाईन से दूरी	52
3.11.5	रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु अपेक्षाएं	53
3.11.6	सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र हेतु अपेक्षाएं	53
3.11.7	शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों हेतु अपेक्षाएं	53
3.11.8	भूकम्परोधी निर्माण हेतु अपेक्षाए	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 बैक	55

5.4	भवन की ऊँचाई	55
5.5	पार्किंग	55
5.6	अनुज्ञा की प्रक्रिया	56
अध्याय–6	**नर्सिंग होम के निर्माण हेतु अपेक्षाएं**	**57**
6.1	अनुमन्यता	57
6.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	57
6.3	शय्याओं की संख्या	57
6.4	भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	57
6.5	भवन की ऊँचाई	57
6.6	सैट–बैक	57
6.7	पार्किंग	57
6.8	अनुज्ञा की प्रक्रिया	57
6.9	प्रभाव शुल्क	57
6.10	अन्य अपेक्षाएं	57
अध्याय–7	**फार्म हाउस के निर्माण हेतु अपेक्षाएं**	**58**
7.1	अनुमन्यता	58
7.2	प्रयोजन	58
7.3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	58
7.4	भू–आच्छादन	58
7.5	ऊँचाई का प्रतिबन्ध	58
7.6	विशिष्टियाँ	58
7.7	सैट–बैक	58
7.8	सड़क	58
7.9	प्रक्षालागार	58
7.10	विद्युत तथा अन्य सेवाएं	58
7.11	सेप्टिक टैंक	58
अध्याय–8	**पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अपेक्षाएं**	**59**
8.1	अनुमन्यता	59
8.2	प्रयोजन	59
8.3	भूखण्ड की माप एवं 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–बैक	60
9.5	भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	60
9.6	भवन की ऊंचाई	60
9.7	संवातन	60
9.8	अन्य अपेक्षाएं	60
अध्याय–10	**डेरीफार्म 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–बैक	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 टा[illegible] निर्माण हेतु अपेक्षाएं**	**65–66**
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

13.9	पार्किंग का निर्धारण	69
अध्याय–14	**मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अपेक्षाएं**	**70–71**
14.1	अनुमन्यता	70
14.2	प्रयोज्यता	70
14.3	क्रियाओं का अनुपात	71
14.4	भूखण्ड की आवश्यकता	71
14.5	पहुँच मार्ग	71
14.6	[illegible]	71
14.7	[illegible] एवं एफ.ए.आर.	71
14.8	पार्किंग व्यवस्था	71
14.9	[illegible]	71
14.10	अन्य अपेक्षाएं	71
अध्याय–15	**कन्वीनिएन्स स्टोर के निर्माण हेतु अपेक्षाएं**	**72**
15.1	अनुमन्यता	72
15.2	निर्माण अनुज्ञा हेतु अपेक्षाएं	72
15.3	अन्य अपेक्षाएं	72
अध्याय–16	**बारातघर / उत्सव भवन के निर्माण हेतु अर्हताएं**	**73**
16.1	अनुमन्यता	73
16.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	73
16.3	भूखण्ड का फ्रन्टेज	73
16.4	सड़क की विद्यमान चौड़ाई	73
16.5	भू-आच्छादन	73
16.6	एफ.ए.आर.	73
16.7	भवन की ऊँचाई	73
16.8	सेट-बैक	73
16.9	पार्किंग मानक	73
16.10	[illegible]	74
16.11	अनुज्ञा की प्रक्रिया	73

अध्याय–17	**शीतगृह (कोल्ड स्टोरेज) के निर्माण हेतु अपेक्षाए**	**74**
17.1	अनुमन्यता	74
17.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	74
17.3	बाउण्ड्रीवाल की मुख्य मार्ग से दूरी	74
17.4	सैट–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 प्रकिया (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 अपेक्षाए	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 अपेक्षाए**	**81–82**
21.1	अनुमन्यता	81
21.2	प्रयोज्यता	81
21.3	भूखण्ड का क्षेत्रफल एवं फ्रन्टेज	81
21.4	पहुँच मार्ग	81
21.5	सेट–बैक	81
21.6	भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	81
21.7	पार्किंग व्यवस्था	82
21.8	बेसमेन्ट	82
21.9	अन्य अपेक्षाए	82
अध्याय–22	**आडीटोरियम एवं कन्वेन्शन सेन्टर्स हेतु अपेक्षाएं**	**83**
22.1	अनुमन्यता	83
22.2	पहुँच मार्ग	83
22.3	एफ.ए.आर.	83
22.4	अन्य अपेक्षाए	83

अनुलग्नक

अनुलग्नक–1	Guidelines for the qualification and competence of professionals	84–86
अनुलग्नक–2	पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने की प्रकिया।	87–88
अनुलग्नक–3	सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की स्थापना हेतु अपेक्षाए।	89
अनुलग्नक–4	पथदर्शी/चेतावनी 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	विन्यास 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 प्रारम्भ 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 बहुखण्डीय 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 सेफटी एण्ड नेचुरल हेजर्ड प्रोटेक्शन ऑफ बिल्डिंग्स।
परिशिष्ट–8	बिल्डिंग इन्फार्मेशन शिड्यूल
परिशिष्ट–9	भूस्वामी, आर्किटेक्ट तथा स्ट्रक्चरल इंजीनियर का संयुक्त प्रमाण–पत्र।
परिशिष्ट–10	भवन मानचित्र के साथ प्रस्तुत किया जाने वाला संरचनात्मक सुरक्षा सम्बन्धी 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 अर्हताएं।
परिशिष्ट–13	निर्माण कार्य के पर्यवेक्षण हेतु स्थल सिविल इंजीनियर की अर्हताए।
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 होगी।

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 भेदों सहित भूमि में, उस पर, उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, इंजीनियरिंग, खनन या अन्य कियाएं 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 संरचनात्मक परिवर्तन द्वारा मानव निवास के लिए मूल रूप से निर्मित किए गए भवन का परिवर्तन, ऐसे स्थान पर एक भवन के रूप में मूलत निर्मित भवन का मानव निवास हेतु एक से अधिक स्थानों में परिवर्तन तथा मानव निवास के लिए दो अथवा अधिक स्थानो का ऐसे अधिक स्थानों मे परिवर्तन है। इसके अन्तर्गत किसी भवन का ऐसा परिवर्तन जो उसकी नाली अथवा सफाई व्यवस्था को प्रभावित करता हो, अथवा उसकी सुरक्षा को तात्विक रूप से प्रभावित करता है, किसी भवन के किसी कक्ष, निर्माण, गृह अथवा अन्य संरचनाओ का परिवर्द्धन तथा किसी सडक से सलग्न दीवार अथवा दीवार के स्वामी से असम्बद्ध भूमि मे, 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 प्रोफेशन अधिशासित है, के अधीन पंजीकृत हो। 'प्रोफेशनल' के पंजीकरण हेतु अपेक्षाएं **अनुलग्नक**-1 के अनुसार होंगी। ऐसे सिविल इन्जीनियर्स, जो इन्स्टीटयूशन आफ इन्जीनियर्स के साथ पंजीकृत है, 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 **"बेसमेन्ट"** का तात्पर्य भू-तल के नीचे या अंशत भू-तल के नीचे के निर्माण से है।

1.2.6 **"स्टिल्ट फ्लोर"** का तात्पर्य प्लिन्थ से खम्भों (पिलर्स) पर बनी हुई संरचना 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 संरचनाएं आच्छादित क्षेत्रफल के अन्तर्गत शामिल नहीं होंगी-

(क) बाग, राकरी, कुआ एवं कुएं से सम्बन्धित कोई संरचना, प्लान्ट नर्सरी, वाटरपूल, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, पेड़ के चारो ओर प्लेटफार्म, टैंक, फाउन्टेन, बैंच, खुला चबूतरा।

(ख) ड्रेनेज कल्वर्ट, कैच-पिट, गलीपिट, चैम्बर, गटर, आदि।

(ग) बहारदीवारी, प्रवेश द्वार, मंजिल रहित पोर्च एवं पोर्टिको, कैनोपी, स्लाइड, झूला, अनाच्छादित सीढ़ी, अनाच्छादित रैम्प, आदि।

(घ) वाचमैन बूथ, पम्प-हाउस, गारबेज शाफ्ट, विद्युत केबिन/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 भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है।

1.2.10 **"क्रय-योग्य एफ.ए.आर"** (पर्चेजेबल एफ.ए.आर.) का तात्पर्य महायोजना/ परिक्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है, जो आवेदक द्वारा विहित शुल्क का भुगतान करने पर क्रय किया जा सके।

1.2.11 **"प्रतिपूरक एफ.ए.आर"** (कम्पनसेटरी एफ.ए.आर.) का तात्पर्य 'राईट-आफ-वे'/ सड़क विस्तारीकरण अथवा जनसुविधाओं हेतु भू-स्वामी द्वारा निजी भूखण्ड से प्राधिकरण को नि:शुल्क हस्तान्तरित की जाने वाली भूमि की क्षतिपूर्ति हेतु अवशेष भूखण्ड पर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य 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, शयन, खाने हेतु हो, किन्तु इसमें रसोईघर, स्नानगृह, शौचालय, बर्तन साफ करने व रखने की जगह और स्टोर रूम, कारीडोर, बेसमेन्ट, बरसाती (अटिक) तथा अन्य स्थान जो प्राय: 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 (पिच्ड रूफ) के बचे हुए स्थान से है जो साधारणतया भूतल से ऊपर हो और जिसे भण्डारण के प्रयोजनार्थ बनवाया गया हो।

1.2.14 **"मेजनाइन तल"** का तात्पर्य भूतल के ऊपर किन्ही दो तलों के मध्यवर्ती तल से है जिस 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, जिसके 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 सामान्यत: 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 भाग सम्मिलित होंगे, जो ऐसे प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त हो यथा चिकित्सालय, नर्सिंग होम, स्वास्थ्य केन्द्र या अन्य उपचार या भौतिक, शारीरिक एवं मानसिक रूप से पीड़ित व्यक्तियों की देखभाल या दुर्बल शिशुओं की देखभाल आरोग्य प्राप्ति के इच्छुक व्यक्तियों के रहने, वृद्ध व्यक्तियों अथवा दण्डात्मक रूप में या सुधार हेतु निरूद्ध व्यक्तियों के रहने का स्थान भी सम्मिलित हो। संस्थागत भवन में अस्पताल, सैनीटोरियम, अभिरक्षा सम्बन्धी संस्थाएं और दण्डात्मक संस्थाएं यथा जेल, कारागार, मानसिक-चिकित्सालय, सुधार गृह, अनुसंधान संस्थाएं एवं अन्य उच्च स्तरीय संस्थाएं भी सम्मिलित होंगी।

(IV) **"असेम्बली भवन"** के अन्तर्गत वे भवन या भवन का वह भाग सम्मिलित होगा जो जन समुदाय के लिए आमोद-प्रमोद, मनोरंजन, सामाजिक, धार्मिक, देशभक्ति, सिविल, ट्रैवल, तथा तत्सम्बन्धी प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त होता हो, उदाहरणस्वरूप नाट्यशाला, छविगृह, सामुदायिक भवन, प्रेक्षागृह, प्रदर्शनी भवन, पूजा स्थल, संग्रहालय, स्केटिंग, व्यायामशाला, नृत्य गृह, क्लब, यात्री स्टेशन, वायु, थल अथवा अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाओं के टर्मिनल्स, मनोरंजन पार्क, क्रीड़ा-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, पेट्रोल पम्प, कन्वीनिएन्स स्टोर्स एवं सुविधाएं जो व्यवसायिक माल की बिक्री से अनुषांगिक हों और उसी भवन में स्थित हों, सम्मिलित होंगे।

(VI) **"कार्यालय भवन"** के अन्तर्गत वह भवन या भवन का कोई भाग सम्मिलित होगा जो किसी अभिकरण, संस्था, एवं प्रतिष्ठान के प्रशासनिक कार्यों के सम्पादन तथा लेखा एवं अभिलेखों के अनुरक्षण के लिए प्रयुक्त होता है।

(VII) **"औद्योगिक भवन"** के अन्तर्गत वह भवन या भवन का वह भाग या संरचना सम्मिलित होगा जिसमें किसी प्रकार के उत्पाद या सामग्री बनाई जाती हो, संयोजन किया जाता हो या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) किए जाते हों।

(VIII) **"संग्रहगार भवन"** के अन्तर्गत ऐसे भवन या भवन के वह भाग सम्मिलित होंगे जो मुख्यतः माल के संग्रहण या भण्डारण हेतु प्रयोग में आते हों, उदाहरणार्थ, वेयरहाउस, शीतगृह, फ्रीट डिपो, ट्रान्जिट शेड्स, स्टोर हाउस, हैंगर, ग्रेनएलीवेटर, धान्यागार (बार्न) और अस्तबल, आदि।

(IX) **"संकटमय भवन"** के अन्तर्गत भवन या भवन के वह भाग सम्मिलित होंगे जिनमें अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक सामग्री या उत्पाद का संग्रहण, वितरण, उत्पादन या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) का कार्य होता हो या जो अत्यधिक ज्वलनशील हो या जो ज्वलनशील भाप या विस्फोटक पैदा करता हो या जो अत्यधिक कोरोसिव, जहरीले या खतरनाक क्षार, तेजाब हो या अन्य द्रव्य पदार्थ, रासायनिक पदार्थ जिनमें ज्वाला भाप पैदा होती हो, विस्फोटक जहरीले इरीटेन्ट या कोरोसिव गैसें पैदा होती हों या जिनसे धूल के विस्फोटक मिश्रण पैदा करने वाली सामग्री या जिनके परिणामस्वरूप ठोस पदार्थ छोटे-छोटे कणों में विभाजित हो जाता हो और जिनमें तत्काल जलन प्रक्रिया प्रारम्भ हो जाती हो, के संग्रहण, वितरण या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) के लिए प्रयुक्त किया जाता हो।

(X) **"ग्रुप हाउसिंग"** के अन्तर्गत समूह या बहुमंजिले भवन, जिसमें प्रत्येक तल पर एक से अधिक स्वतन्त्र आवासीय इकाईयाँ हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन के रास्तों की भागीदारी एवं सह-स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे।

(XI) **"बहुमंजिला 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 मनोरंजनात्मक गतिविधियों के प्रयोजन के लिए अभिप्रेत हो।

*2.16 **"खुले स्थान"** का तात्पर्य ऐसे स्थान से है जो भूखण्ड का अभिन्न भाग हो और आकाश तक खुला 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 दशा में किराया प्राप्त करने का हकदार हो एवं इसमें निम्न भी शामिल होंगे–

(I) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता हो।

(II) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति जो किराया प्राप्त करता हो या जिसे किसी भूमि या भवन का प्रबन्ध सुपुर्द किया गया हो जो धार्मिक या धर्मार्थ प्रयोजन के लिए हो।

(III) किसी सक्षम प्राधिकार युक्त न्यायालय द्वारा नियुक्त कोई रिसीवर या प्रबन्धक जिसे परिसर में स्वामी के अधिकारों का प्रयोग करने का प्रभार/अधिकार दिया गया है।

1.2.18 **"कुर्सी"** (प्लिन्थ) से तात्पर्य किसी सरचना के उस भाग से है जो चारो 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 बेसमेंट, भूतल अथवा किसी मंजिल के फर्श तल पर नापा 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 **"सैट-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 अनुमन्य न हो।

1.2.22 **"बिल्डिंग इन्वेलप"** का तात्पर्य किसी भूखण्ड हेतु निर्धारित सेट-बैक छोड़ने के उपरान्त अवशेष क्षेत्र से है, जिसके अन्दर नियमानुसार निर्माण अनुमन्य 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 **"मंजिल"** का तात्पर्य भवन के उस भाग से है, जो किसी तल की सतह और इसके 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, पगडण्डी (फुट-वे), स्क्वायर, खुले पुल, चाहे वह सार्वजनिक मार्ग हों या न हों, या जिसके ऊपर जनसाधारण को विकास कार्य के पूरा होने के बाद बिना किसी रोक-टोक के चलने, गुजरने का या आने-जाने का अधिकार हो, चाहे वह किसी योजना में विद्यमान हो या प्रस्तावित हो। उसमें सब प्रकार के बन्धे, स्टार्म वाटर ड्रेन, वर्षा जल के नाले, पुलिया, साइड वाल, ट्रैफिक आइलैण्ड, रिटेनिंग वाल, बैरियर एवं 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 ऊँचाई या ढाल से है जिस पर किसी भूखण्ड का 'फ्रन्टेज' 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 **"बरामदा"** से तात्पर्य ऐसे आच्छादित क्षेत्रफल से है जिसमें कम से कम एक पार्श्व बाहर की ओर खुला हो एवं ऊपर के तलों में खुले पार्श्व की ओर अधिकतम एक मीटर ऊँचाई तक के पैरापिट का प्राविधान हो।

1.2.31 **"निर्मित क्षेत्र"** से तात्पर्य ऐसे सघन आबादी 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 नही होगा।

1.2.32 **"विकसित क्षेत्र"** का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जहाँ आन्तरिक एवं वाह्य विकास के मानकानुसार अवस्थापना सुविधाएं यथा-सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, मल-जल निकास, विद्युत-आपूर्ति तथा पार्क एवं खुले क्षेत्र आदि उपलब्ध हैं।

1.2.33 **"नए/अविकसित क्षेत्र"** का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जहां प्राधिकरण द्वारा निर्धारित कट-ऑफ-डेट को किसी भी एजेन्सी/संस्था/विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानकानुसार 50 प्रतिशत से अधिक विकास/निर्माण कार्य न हुआ हो। उक्त मापदण्ड के आधार पर प्राधिकरण द्वारा नए/अविकसित क्षेत्र को चिन्हीकृत करते हुए घोषित किया जाएगा।

1.2.34 **विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' (एस.ई.जेड.)** का तात्पर्य प्रत्येक ऐसे विशेष आर्थिक परिक्षेत्र से है, जो 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' अधिनियम, 2005 की धारा 2 के खण्ड (za) एवं धारा 4 के उपबन्धों (जिसमें फ्री-ट्रेड एवं वेयर हाउसिंग जोन भी शामिल हैं) के प्राविधानों के अधीन अधिसूचित किया गया हो एवं इसके अन्तर्गत विद्यमान विशेष आर्थिक परिक्षेत्र भी शामिल हैं।

1.2.35 **"बाजार स्ट्रीट"** का तात्पर्य सड़क के किनारे चिन्हित लीनियर रूप में "मिश्रित निर्माण" महायोजना में इस रूप में चिन्हित क्षेत्र से है, जिसमें सामान्यतः भूतल पर व्यवसायिक एवं अनुवर्ती तलों पर आवासीय/अन्य उपयोग हों।

1.2.36 **"सेक्टर/नेबरहुड"** का तात्पर्य नियोजन की उस इकाई से है, जिसका क्षेत्रफल न्यूनतम 20 एकड़ हो और जहां पर उस क्षेत्र की जनसंख्या हेतु आवासीय, वाणिज्यिक, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा अन्य सामुदायिक सुविधाएं उपलब्ध।

1.2.37 **"उप नगर केन्द्र/जोनल शापिंग सेन्टर"** का तात्पर्य जोन के स्तर पर महायोजना में चिन्हित व्यवसायिक केन्द्र से है।

1.2.38 **"सिटी सेन्टर"** का तात्पर्य नगर स्तर पर महायोजना में चिन्हित व्यवसायिक केन्द्र से है।

1.2.39 **भवन की ऊँचाई** से तात्पर्य आस-पास की भूमि के औसत सतह से भवन के अन्तिम तल के टैरेस तक की ऊँचाई से है एवं ऊँचाई की गणना में भवन के आर्किटेक्चरल फीचर्स जो सिर्फ सजावट के उद्देश्य से हों, सम्मिलित नहीं होंगे।

1.2.40 **कन्वीनिएन्ट' स्टोर्स** का तात्पर्य ऐसे परिसर से है जहां समुदाय के लिए दैनिक उपयोग की आवश्यक वस्तुएं एक ही छत के नीचे उपलब्ध हों।

1.2.41 **'सर्विस फ्लोर'** का तात्पर्य किन्हीं दो मंजिलों के बीच 1.75 मीटर की ऊंचाई तक की मंजिल से है जो केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाए।

1.2.42 **'एट्रियम'** का तात्पर्य किसी भवन के आन्तरिक आंगन (Court)/प्रवेश हाल (Entrance Hall) से है, जो स्काईलाइटेड (Sky lighted) हो अथवा टैरेस फ्लोर पर पारदर्शी स्थाई संरचना से ढका हुआ हो।

टिप्पणी: वे शब्द या पद जो इन उपविधियों में प्रयुक्त किए गए हैं परन्तु परिभाषित नहीं किए गए हैं, उनके वही अर्थ होंगे जैसा उक्त महायोजना/ज़ोनिंग रेगुलेशन्स/उपविधियों/अधिनियम/नेशनल बिल्डिंग कोड में निर्दिष्ट किया गया है।

1.3 **उपविधियों की प्रयोज्यता**

(i) यह उपविधियां 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 अपेक्षाएं/प्राविधान जो इस उपविधि में नहीं हैं, के सम्बन्ध में नेशनल बिल्डिंग कोड तथा आई.एस./बी.आई.एस. के प्राविधानों 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 प्रतियॉ, मानचित्रों के चार सेट/कम्प्यूटरीकृत ड्राइंग (dwg या समकक्ष फार्मेट मे) सी.डी. मे नियत शुल्क अदा करने की रसीद सहित जमा किए जाएंगे।

(II) जमा किये जाने वाले मानचित्रों मे, '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 अनुज्ञप्ति संख्या दर्शाते हुए हस्ताक्षर किए जाएंगे। इसके अतिरिक्त भू/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) भू-खण्ड के स्वामित्व समर्थक दस्तावेज की प्रति।

2.1.2.2 **अन्य क्षेत्रों/योजनाओं में**

टावेदन 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 भू-खण्ड संख्या और क्षेत्रफल/भवन की संख्या, गॉव, मोहल्ला का नाम, आदि का उल्लेख होगा)।

(III) नजूल अथवा इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट की भूमि होने की दशा मे सम्बन्धित विभाग से फ्री-होल्ड डीड अथवा अनापत्ति प्रमाण-पत्र।

2.1.2.3 **'की-प्लान'**

भूखण्डों के उप-विभाजन अथवा कालोनी के विकास या पुर्नविकास 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, सडक का नाम एवं चौड़ाई के उल्लेख सहित दर्शाए जाएंगे।

(क) समस्त विद्यमान संरचनाओं और फीचर्स की स्थिति जैसे हाईटेंशन लाइन, टेलीफोन/बिजली के खम्भे, अण्डर ग्राउण्ड पाइप लाइन, पेड़, नाले, रेलवे लाइन आदि को स्थल की सीमा से 30 मीटर के भीतर तक दर्शाया जाएगा।

(ग) भूखण्ड की समस्त मुख्य भौतिक विशेषताएं जैसे जलाशय, ऊँची-नीची जमीन की स्थिति और लगभग आकार, बाढ़ग्रस्त क्षेत्र और स्थल का ढाल 1:20 से अधिक होने पर 0.3 मीटर के अन्तराल पर समोच्च रेखाएं (कन्टूर) आदि दर्शाई जाएगी।

(घ) महायोजना/जोनल प्लान में स्थल की स्थिति।

(ङ) उपयुक्त पैमाना और उत्तर दिशा सूचक।

2.1.5 **उप-विभाजन तलपट मानचित्र** उप-विभाजन तलपट मानचित्र 10 हेक्टेयर तक के भूखण्डों हेतु 1:500, 10 हेक्टेयर से 50 हेक्टेयर तक के भूखण्डों हेतु 1:1000 तथा 50 हेक्टेयर से अधिक के भूखण्डों हेतु 1:2000 के पैमाने पर होगा 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 सहित सैट-बैक लाइन्स तथा भूखण्डीय विकास की पद्धति जैसे रो-हाउसिंग, सेमी-डिटेच्ड अथवा डिटेच्ड।

(IV) ड्रेनेज प्लान जिसमें नालियाँ, वाटर-सप्लाई नेटवर्क, सीवर, इलेक्ट्रिक लाइन, सामुदायिक सुविधाएं एवं सेवाएं आदि एवं इनकी बाह्य विद्यमान/प्रस्तावित सुविधाओं के साथ संयोजन की व्यवस्था दर्शायी गयी हो।

(V) तालिका जिसमें उप-विभाजन तलपट मानचित्र के अन्तर्गत समस्त भूखण्डों का आकार, क्षेत्रफल और उपयोग का विवरण दिया गया हो।

(VI) तालिका जिसमें स्थल का सम्पूर्ण क्षेत्र, सड़कें, खुले स्थान, विभिन्न उपयोगों के भूखण्ड यथा आवासीय, व्यावसायिक, सामुदायिक सुविधाएं तथा अन्य सार्वजनिक उपयोग (जो उप-विभाजन में प्रस्तावित हों), के सम्पूर्ण क्षेत्रफल के प्रतिशत का विवरण।

(VII) निर्मित क्षेत्र में स्थित भूखण्डों हेतु प्रस्तावित उप-विभाजन की दशा में उपर्युक्त वर्णित विवरण के अतिरिक्त विद्यमान सड़क से पहुँच मार्ग की सुविधा भी दर्शाई जाएगी।

(VIII) लैण्डस्केप प्लान (वृक्षारोपण सहित)।

(IX) ग्राउण्ड वाटर के संरक्षण एवं रिचार्जिंग हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निम्न प्राविधान सुनिश्चित कराए जाएंगे -

(क) नयी योजना बनाने से पूर्व क्षेत्र का जियोलॉजिकल/हाइड्रोलॉजिकल/हाइड्रोजियोलॉजिकल सर्वेक्षण कराया जाए एवं भू-जल के रिचार्जिंग हेतु स्थानीय आवश्यकतानुसार उपयुक्त पद्धति को अपनाया जाए।

(ख) 20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत कुल योजना क्षेत्र की लगभग 5 प्रतिशत भूमि पर भू-जल की रिचार्जिंग हेतु जलाशय का निर्माण किया जाए, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल एक एकड़ होगा। जलाशय के निर्माण के पूर्व सम्बन्धित योजना के अन्तर्गत वर्षा जल के प्राकृतिक कैचमेन्ट एरिया को चिन्हित करते हुए वर्षा जल के अपवाह हेतु हाइड्रोजियोलॉजिकल, टोपोग्राफी, जियोलॉजी, मृदा गुण तथा प्रस्तावित जलाशय में वर्षा जल के सम्भावित ठहराव (रिटेन्शन) व स्टैगनेशन का अध्ययन कर तत्सम्बन्धी फिजिबिलिटी का आकलन किया जाय और उसके अनुसार ही जलाशय की गहराई निर्धारित की जाए, परन्तु जलाशय की गहराई किसी भी दशा में 3 मीटर से अधिक न रखी जाए। इसके अतिरिक्त जलाशय में केवल छतों का वर्षा जल व सरफेस रन आफ को निस्तारित करने की व्यवस्था की जाए तथा प्रदूषित जल एवं जलप्रवाह को उसमें न मिलाया जाए।

(ग) 20 एकड़ से कम क्षेत्रफल की योजनाओं में भी उपरोक्तानुसार जलाशय बनाए जाएं एवं पार्क व खुले क्षेत्र के अन्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार एक कोने में रिचार्ज पिट/रिचार्ज शैफ्ट बनाए जाएं। ऐसे रिचार्ज पिट/रिचार्ज शैफ्ट तथा जलाशय का निर्माण क्षेत्रीय हाइड्रोजियोलॉजी के अनुरूप एवं भू-जल के ढलान की दशा में किया जाए।

(घ) पार्कों में पक्का निर्माण, पक्के पेवमेन्ट सहित 5 प्रतिशत से अधिक न किया जाए तथा फुटपाथ एवं ट्रैक्स यथासम्भव परमीएबिल या सेमी परमीएबिल परफोरेटेड ब्लाक्स के प्रयोग से ही बनाए जाएं। वर्षा जल के अधिकतम भूमिगत रिसाव को पार्क एवं खुले क्षेत्रों में प्रोत्साहित किया जाए।

(ङ) सड़कों, पार्कों तथा खुले स्थान में ऐसे पेड़ पौधों का वृक्षारोपण किया जाएगा जिनको जल की न्यूनतम आवश्यकता हो तथा जो कम जल ग्रहण करके ग्रीष्म ऋतु में भी हरे भरे रह सकें।

(च) शासकीय अभिकरणों/निजी विकासकर्ताओं/सहकारी आवास समितियों द्वारा प्रस्तावित नई योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग को छोड़कर अवस्थापना सुविधाओं यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज एवं सीवरेज के नेटवर्क के साथ-साथ रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग के माध्यम से भू-जल की सामूहिक रिचार्जिंग हेतु अन्य पृथक नेटवर्क का प्राविधान किया जाए, जिससे व्यक्तिगत भूखण्डों/ भवनों हेतु रिचार्जिंग पिट से लेकर उपयुक्त स्थलों पर रिचार्जिंग स्ट्रक्चर्स 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 सामूहिक रिचार्ज योजना के नेटवर्क में ही प्रवाहित किया जाए, जबकि 300 वर्ग मीटर अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में यदि सामूहिक रिचार्ज नेटवर्क नहीं हो, तो भवन स्वामी को स्वतः ही इस पद्धति की स्थापना करना अनिवार्य होगा।

2.12.6 **विशिष्टियाँ** भूखण्ड के उप-विभाजन की अनुज्ञा हेतु निम्नलिखित विशिष्टियाँ व विवरण प्रस्तुत किए जाएंगे:

(I) प्रस्तावित समस्त विकास कार्यों यथा सड़कों और गलियों की सामान्य विशिष्टियां, उनके ढाल और पेविंग, नालियां (साइड ड्रेन), पेयजल आपूर्ति का प्राविधान, मल व कूड़ा निस्तारण का प्रबन्ध, मार्ग-प्रकाश, खेल के मैदान, पार्क और सामुदायिक उपयोग विकास के विवरण।

(II) स्थल के समीप उपलब्ध वाह्य अवस्थापना सुविधाएं यथा सीवेज निस्तारण स्थल, जल-निकासी व्यवस्था (नाला आदि), मुख्य सड़क, विद्युत आपूर्ति व्यवस्था, जलापूर्ति हेतु स्त्रोत, इत्यादि।

(III) औद्योगिक इकाईयों की स्थिति में उत्सर्गों के प्रकार एवं मात्रा।

2.13 **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 शासनादेश/प्राधिकरण आदेश का सदर्भ) स्पष्ट रूप से दिया गया हो।

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

2.15 **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) प्रार्थी 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।

[illegible]	**विकास के प्रारम्भ की सूचना**	अनुज्ञा के अधीन विकास प्रारम्भ करने पर आवेदक द्वारा उसकी सूचना निर्धारित प्रपत्र (**परिशिष्ट-2**) में दी जायेगी।
[illegible]	**विकास के समय विचलन**	विकास के दौरान यदि स्वीकृत प्लान से कोई विचलन किया जाता है तो [illegible] प्रस्तावित विचलन निष्पादित करने के पूर्व प्राधिकरण से अनुज्ञा प्राप्त कर ली जायेगी।
[illegible]	**पूर्णता प्रमाण-पत्र**	विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति निर्धारित प्रपत्र (**परिशिष्ट-3**) में सूचना देगा और उसके साथ मानचित्र की प्रति/कम्प्यूटरीकृत ड्राइंग (dwg) जो स्वीकृत मानचित्र से भिन्न न हो, प्रस्तुत करेगा, जिसके आधार पर प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जायेगा। 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 आऊट 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) **अनावासीय भू–उपयोग** अनावासीय क्षेत्र के तलपट मानचित्र में पार्क एवं हरित पटि्टकाए 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 बैल्ट, 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 अर्थात 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 प्राविधान किया जाना अनिवार्य होगा। रेन वाटर हार्वेस्टिंग 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 भिन्न आकार में खुले स्थान इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य किए जा सकेंगे कि उनसे समुदाय की आवश्यकताओं की पूर्ति सुनिश्चित हो।

(II) खुले स्थान की सीमा यथास्थिति भूखण्ड की सीमा/बिल्डिंग 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 प्राविधानों को सुनिश्चित किया जाएगा तथा पूर्णता–पत्र जारी करने से पूर्व स्थल पर वृक्षारोपण की पुष्टि 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 दोनो ओर अधिकतम 10–10 मीटर की दूरी पर वृक्षारोपण किया जाएगा। अधिक चौड़ाई की सड़कों में डिवाइडर, फुटपाथ एवं ब्लैक टॉप के अलावा खाली छोड़ी जा रही समस्त 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) संस्थागत, सामुदायिक सुविधाए, क्रीड़ास्थल/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, मलिन 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 भू–उपयोग** आवासीय भू–उपयोग के विकास में सड़कों एवं नालियों का नियोजन निम्नवत् किया जायेगा।

(i) 200 मीटर तक लम्बे पहुँच मार्ग 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 मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 30 मीटर होगी।

(ii) लूप स्ट्रीट की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर तथा अधिकतम लम्बाई 400 मीटर होगी।

(iii) पार्क/खुले स्थल से लगी हुई सर्विस रोड तथा ऐसी सड़क जिसके केवल एक ओर ही भूखण्ड प्रस्तावित हों, की चौड़ाई 7.5 मीटर रखी जा सकती है, जिसकी अधिकतम लम्बाई 200 मीटर होगी।

(iv) 9 मीटर चौड़ा मार्ग जो सीधा हो तथा एक सिरे से बन्द हो (डेड एण्ड–स्ट्रीट), उसके छोर के लिए न्यूनतम 7.5 मीटर के अर्द्ध व्यास वाले पर्याप्त क्षेत्र की व्यवस्था की जाएगी और ऐसी सड़क की अधिकतम लम्बाई 100 मीटर होगी। परन्तु 25 मीटर तक लम्बाई की डेड–एण्ड स्ट्रीट में टर्न–टेबल की आवश्यकता नहीं होगी।

(v) बल्क सेल 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 योजनान्तर्गत आन्तरिक मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मी. होगी।

टिप्पणी: (i) उप विभाजन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर से कम होने पर पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी।

(ii) दुर्बल/अल्प आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु विशिष्ट आवासीय योजनाओं में पक्का पैदल मार्गों व आवासों के निर्माण हेतु विकास प्राधिकरण द्वारा विकास अनुज्ञा दिए जाने पर योजना के अन्तर्गत में वाहन योग्य मार्ग न्यूनतम 6 मीटर चौड़े होंगे। पैदल मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई मार्ग के एक ओर भूखण्ड तथा दूसरी ओर खुला स्थल होने पर 3 मीटर तथा दोनों ओर भूखण्ड होने पर न्यूनतम चौड़ाई 4.5 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।

(iii) अन्य मार्गों की चौड़ाई महायोजना/जोनल प्लान में निर्धारित चौड़ाई के अनुसार होगी।

2.3.2 **अनावासीय भू–उपयोग** (i) अनावासीय क्षेत्र यथा व्यावसायिक, कार्यालय एवं औद्योगिक भू–उपयोग में पहुँच मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी, जिसकी लम्बाई अधिकतम 200 मीटर होगी। 201 से 400 मीटर लम्बी सड़क की चौड़ाई 18 मीटर होगी और 401 से 1000 मीटर तक लम्बी सड़क की चौड़ाई 24 मीटर होगी तथा 1000 मीटर से अधिक लम्बी सड़क की चौड़ाई 30 मीटर होगी।

(ii) अन्य मार्गों की चौड़ाई महायोजना/जोनल प्लान में निर्धारित चौड़ाई के अनुसार होगी।

2.3.3 **सड़कों के संगम** (i) यथा सम्भव सड़कें समकोण पर मिलाई जायेंगी तथा क्रास जंक्शन पर समस्त सड़कों की मध्य रेखाओं का एलाइनमेन्ट एक सीध में होगा।

(ii) 45 डिग्री से कम के कोण पर प्रस्तावित सड़कों की अनुज्ञा तभी दी जाएगी जब यातायात के परिचालन की समुचित व्यवस्था सुनिश्चित हो और आवश्यक दृष्टिगत लम्बाई उपलब्ध हो।

(iii) सड़कों के जंक्शन्स इन्डियन रोड कांग्रेस के मानकों के अनुसार होंगे।

(iv) 18 मीटर तक चौड़ी सड़कों (पैदल भाग) के मिलन बिन्दु पर न्यूनतम 4.5 मीटर तथा इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर न्यूनतम 6 मीटर के अर्द्ध व्यास की गोलाई होगी।

(v) 18 मीटर से कम चौड़ी सड़कों में दो टी जंक्शनों के मध्य न्यूनतम दूरी जंक्शन पर मिलने वाली अधिक चौड़ी सड़क (वाइडर रोड) की चौड़ाई का चार गुना होगी।

(vi) 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर जंक्शन के मध्य परस्पर न्यूनतम दूरी निम्नानुसार होगी।

(क) 18 मीटर से 24 मीटर तक 150 मीटर

(ख) 24 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क तक 300 मीटर।

2.3.4	**सड़क की लम्बाई की** गणना	सड़क की लम्बाई की गणना उस मार्ग से अधिक चौड़े मार्ग के मिलन बिन्दु से की जाएगी।
2.3.5	**ब्लाक लेन्थ**	भूखण्डीय विकास में ब्लाक की अधिकतम लम्बाई 200 मीटर होगी।
2.3.6	**ड्रेनेज व्यवस्था**	ड्रेनेज व्यवस्था हेतु नालियाँ सड़क का अभिन्न अंग होंगी तथा उनमें पर्याप्त ढाल होगा, ताकि जल की निकासी स्वतः हो सके।
2.3.7	**अन्य अपेक्षाएं**	सड़कों के किनारे यथासम्भव कच्चे रखे जाएंगे अथवा "ब्रिक-ऑन-एज"/"लूज स्टोन पेवमेंट" का प्राविधान किया जाएगा, ताकि ग्राउन्ड वाटर की अधिक से अधिक रिचार्जिंग सम्भव हो सके।

2.4 सामुदायिक सुविधाओं तथा अन्य उपयोगों/कियाओं हेतु मानक

2.4.1 सुविधाओं हेतु मानक — सामुदायिक सुविधाओं हेतु निम्न मानकों के अनुसार प्राविधान किए जाएगे -

क.सं.	मुख्य श्रेणी	उप–श्रेणी	मानक	न्यूनतम क्षेत्रफल
1	शैक्षिक सुविधाए	• 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
		• इण्टर कालेज	10000 जनसंख्या पर–1	4000 वर्गमीटर
		• डिग्री कालेज/ पोस्ट ग्रेजुएट कालेज	80,000 से 1,00,000 जनसंख्या पर 1	नगरीय क्षेत्र–5000 वर्गमीटर ग्रामीण क्षेत्र–10000 वर्गमीटर **टिप्पणी:**—महिला डिग्री कालेज के लिए क्षेत्रफल का 50 प्रतिशत।
		• इन्जीनियरिंग कालेज	10,00,000 जनसंख्या पर-1	2.0 हेक्टेयर–नगरीय क्षेत्र में 4.0 हेक्टेयर–अन्य क्षेत्रों में
		• मेडिकल कालेज	10,00,000 जनसंख्या पर–1	10.0 हेक्टेयर
		• डेन्टल कालेज	10,00,000 जनसंख्या पर–1	2.0 हेक्टेयर
2	चिकित्सा सुविधाएं	• स्वास्थ्य केन्द्र	15000 जनसंख्या पर–1	800 वर्गमीटर
		• बाल कल्याण एवं प्रसूति गृह	45000 जनसंख्या पर 1	2000 वर्गमीटर
		• सामान्य चिकित्सालय (न्यूनतम 100 शैय्याओं का)	100000 जनसंख्या पर–1	2 हेक्टेयर
3.	दूर संचार सुविधाएं एवं अन्य सेवाएं	• उप–डाकघर	10,000 जनसंख्या पर–1	100 वर्गमीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।
		• टेलीफोन एक्सचेंज	1,00,000 जनसंख्या पर–1	4000 वर्गमीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी 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 यथावश्यकता 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।
		• कम्प्यूटराइज्ड रेल आरक्षण काउन्टर	5000 जनसंख्या पर-1	50 वर्ग मीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।
		• ए.टी.एम. सहित एक्सटेंशन काउन्टर	15000 जनसंख्या पर-1	
		(i) काउन्टर 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.	–	1.0 एकड़
		(iii) 66 के.वी.ए.	50000 जनसंख्या पर-1	1.5 एकड़
		(iv) 132 के.वी.ए.	-	5 एकड़
		(v) 220 के.वी.ए.	500000 जनसंख्या पर-1	10 एकड़
4.	सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएं	• बारातघर/कम्युनिटी सेन्टर	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)
		• सेक्टर शापिंग	200 व्यक्तियों पर-1 दुकान (दुकान हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल-25 वर्गमीटर)	

6	वितरण सेवा	• एल.पी.जी. गोदाम / गैस गोदाम	प्रत्येक 40000-50000 जनसंख्या पर-1	1000 वर्गमीटर
6	क्रीड़ा क्रियाएं	• नगर क्रीड़ा केन्द्र	प्रत्येक 1000000 जनसंख्या पर-1	20 हेक्टेयर
		• जोनल क्रीड़ा केन्द्र	प्रत्येक 100000 जनसंख्या पर-1	8 हेक्टेयर
		• न्यबरहुड क्रीड़ा केन्द्र	प्रत्येक 15000 जनसंख्या पर-1	1.5 हेक्टेयर
		• आवासीय इकाइयों में क्रीड़ा केन्द्र	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 महायोजना के अनुसार होगा।

(II) ग्रुप हाउसिंग के लिए नए/अविकसित क्षेत्र में अधिकतम 1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर (200 इकाइयाँ प्रति हेक्टेयर) घनत्व अनुमन्य होगा। निर्मित एवं विकसित क्षेत्र में जोनल प्लान/ले-आउट प्लान अनुमोदित होने की दशा में अनुमोदित जोनल/ले-आउट प्लान के अनुसार घनत्व अनुमन्य होगा अन्यथा अधिकतम घनत्व 150 इकाई प्रति हेक्टेयर अनुमन्य होगा।

(III) जनसंख्या का आकलन एक आवासीय इकाई हेतु (ग्रुप-हाउसिंग सहित) 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 इकाइयाँ, 200 से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 3 इकाइयाँ, 300 से अधिक तथा 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 4 इकाइयाँ अनुमन्य होंगी। 500 वर्गमीटर से अधिक परन्तु 2000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रत्येक 150 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर एक अतिरिक्त आवासीय इकाई इस शर्त के साथ अनुमन्य होगी कि कुल इकाइयों की संख्या 06 से अधिक नहीं होगी। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत जनसंख्या का आकलन उपरोक्तानुसार अनुमन्य 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:-

2.5.1.1 विद्यमान सड़क की चौड़ाई 4.0 मीटर से कम होने पर भूखण्ड का अग्र भाग सड़क की मध्य रेखा से 2.0 मीटर की दूरी पर होगा एवं इसके उपरान्त फ्रन्ट सैट बैक प्रस्तर-2.5.1.3 में दी गई तालिका के अनुसार छोड़ा जाएगा।

2.5.1.2 03 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड का सब-डिवीजन नए क्षेत्रों के सब-डिवीजन रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य होगा।

2.5.1.3 200 व.मी. तक के भूखण्डों पर भवन के पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., न्यूनतम फ्रन्ट सैट-बैक तथा बेसमेन्ट के प्राविधान निम्नानुसार होंगे -

क्र. सं.	निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं	भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर मानक	
		100 व.मी. तक	101-200 व.मी.
1	भू- आच्छादन	75 प्रतिशत	70 प्रतिशत
2	एफ.ए.आर.	2.0	1.75
3	फ्रन्ट सैट बैक	1.2 मीटर	1.2 मीटर
4	बेसमेन्ट	अनुमन्य नहीं	अनुमन्य नहीं

2.5.1.4 200 वर्गमीटर तक के गैर-व्यवसायिक भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा, जबकि 200 वर्गमीटर तक के व्यवसायिक भवनों में अनुमन्य भू-आच्छादन के अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल में बेसमेन्ट अनुमन्य होगा।

2.5.1.5 200 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भूखण्डों पर पुनर्निर्माण की अनुज्ञा नए क्षेत्रों के बाई-लॉज के अनुसार देय होगी।

2.5.1.6 समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेतु पार्किंग व्यवस्था इस उप-विधि के प्रस्तर 3.10 में प्राविधानित मानकों के अनुसार की जाएगी।

2.5.1.7 महायोजना में चिन्हित निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत यदि किसी भी स्तर का वाणिज्यिक क्षेत्र शामिल है, तो ऐसे क्षेत्र में स्थित भूखण्डों के विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण की अनुज्ञा नए क्षेत्रों के बाई-लॉज के अनुसार देय होगी।

टिप्पणी:

(i) 100 वर्ग मीटर तक के कोने के भूखण्डों में साईड सैट-बैक अनिवार्य नहीं होगा, 101 से 200 वर्ग मीटर के कोने के भूखण्डों हेतु न्यूनतम साइड सैट-बैक एक मीटर होगा।

(ii) सड़क की चौड़ाई 12 मीटर से कम होने की दशा में व्यवसायिक भूखण्डों में बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(iii) समस्त प्रकृति के भवनों की अधिकतम ऊँचाई विद्यमान सड़क की चौड़ाई तथा अनुमन्य फ्रन्ट सैट-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 संरचानात्मक परिवर्तन यथा- कालम, बीम का निर्माण, नई लोड बियरिंग दीवार का निर्माण नई स्लैब डालना, आदि निहित हो, में नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के भाग-4 के अनुसार अग्नि सुरक्षा का पालन अनिवार्य होगा :-

(I) ऐसे खिडकी 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) सफेदी करना।

(VI) रंगाई करना।

(VII) पूर्व स्वीकृत आच्छादन पर पुनः टाईल्स लगाना या छत का निर्माण करना (परन्तु मेजनाइन तल की छत का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा)।

(VIII) पुन फर्श निर्माण।

(IX) प्लास्टर करना या प्लास्टर की आंशिक मरम्मत।

(X) अपनी भूमि पर 0.75 मीटर चौडे सनशेड का निर्माण।

(XI) अपने भूखण्ड के सीमांकन उपरांत सड़क की मध्य रेखा से अधिकतम 1.65 मीटर ऊँची बाउण्ड्री वाल का निर्माण, परन्तु महायोजना/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 गलियों, पाइपों, केबिलों या अन्य संयत्र का निरीक्षण या उसके नवीनीकरण तथा मरम्मत के प्रयोजनार्थ किसी केन्द/राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय निकाय द्वारा किन्हीं सेवाओं के कियान्वयन किए जाने के लिए निर्माण कार्य।

(XIII) छत/टैरेस, बालकनी/बरामदे में पैरापेट का निर्माण ।

(XIV) भवन उपविधियों में प्राविधानित मानकों के अनुसार पोर्टिको/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 नष्ट होने से पूर्व निर्माण था, का पुनर्निर्माण।

(XIX) वर्षा जल के संचयन, सरक्षण एवं हार्वेस्टिंग हेतु आवश्यक संरचनाओं (भूमिगत वाटर टैंक सहित) का निर्माण।

(XX) वैकल्पिक सौर ऊर्जा को प्रोत्साहित करने हेतु छत पर आवश्यक सरचनाओं का निर्माण।

(ख) उत्तर प्रदेश मेला अधिनियम, 1938 के अन्तर्गत घोषित मेला क्षेत्र को छोड़कर नगर के पुराने एवं निर्मित क्षेत्र में 100 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर आवासीय 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 है एवं निर्माण तीन मंजिल से अधिक न हो तथा अनाधिकृत रूप से विभाजित न हो।

3.1.2 **अनुज्ञा हेतु आवेदन** किसी भवन के निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तन हेतु अनुज्ञा आवेदन–पत्र (**परिशिष्ट–4**) की दो प्रतियां एवं निम्नलिखित मानचित्रों के 4 सेट निम्न कलर स्कीम के अनुसार तथा कम्प्यूटरीकृत ड्राइंग (.dwg या समकक्ष फार्मेट में) सी.डी. में 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:–

		साइट प्लान		भवन मानचित्र	
क्र.सं.	**मद**	**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	अनुमन्य 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	हैच्ड पीला	हैच्ड पीला	हैच्ड पीला	हैच्ड पीला
8	प्रस्तावित ध्वस्तीकरण	हैच्ड लाल	हैच्ड लाल	हैच्ड लाल	हैच्ड लाल
9	प्रस्तावित कार्य (**टिप्पणी** (1))	लाल (फिल्ड)	लाल	लाल	लाल
10	ड्रेन एवं सीवर	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल
11	जलापूर्ति 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, सब–डिवीजन, ले आउट हेतु यथोचित कलरिंग स्कीम प्रयोग में लाई जाएगी जिसके लिए इंडेक्स दर्शाया जायेगा।

3.1.2.2 **स्थल मानचित्र** 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 –

(I) प्रस्तावित निर्माण स्थल की सीमाएं।

(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 संवातन, प्रकाश एवं सफाई हेतु भवन के अन्दर तथा भवन के चारों ओर छोड़े जाने वाला खुला क्षेत्र, सेट–बैक (भवन के सामने, पार्श्व एवं पीछे) तथा पार्किंग स्थल, आदि।

(VIII) विद्यमान भौतिक संरचनाएं तथा नालियाँ आदि।

(IX) जल सम्भरण लाइन तथा डिस्पोजल बिन्दु तक मल-निस्तारण एवं जल निकास लाइन तथा स्थल हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था।

(X) नक्शा और उत्तर दिशा सूचक।

(XI) लैण्डस्केप प्लान जिसमें सरकुलेशन एरिया को अवरोध मुक्त रखते हुए वृक्षारोपण निम्न प्रकार से दर्शाया गया हो -

(क) **आवासीय भूखण्डों में**

(i) 200 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड पर एक पेड़।

(ii) 200 से 300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड पर दो पेड़

(iii) 300 से 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड पर चार पेड़

(iv) 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड में प्रति 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल व इसके भाग पर एक पेड़।

(v) समूह आवासीय योजना (ग्रुप हाउसिंग) में प्रति हेक्टेयर 50 पेड़।

(ख) **औद्योगिक भूखण्डों में**

प्रति 80 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड पर एक पेड़।

(ग) **व्यवसायिक भूखण्डों में**

प्रति 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल पर एक पेड़।

(घ) **संस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं, क्रीड़ा स्थल, खुले क्षेत्र एवं पार्क**

कुल क्षेत्रफल के न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग पर नर्सरी होगी जहां प्रति हेक्टेयर 125 पेड़ की दर से पेड़ लगाए जाएंगे।

(XII) योजना क्षेत्र के अनुमोदित उप-विभाजन मानचित्र (यदि हो) की एक प्रति।

(XIII) प्राधिकरण द्वारा निर्धारित कोई अन्य विवरण।

[illegible] **भवन मानचित्र** भवन के प्लान्स और एलीवेशन तथा सेक्शन 1:100 से कम पैमाने पर नहीं होंगे और उनमें निम्नलिखित विवरण दर्शाए जाएंगे

(i) समस्त तलों के तल मानचित्र सहित आच्छादित क्षेत्रफल, कमरों के आकार, जीने तथा रैम्प सहित।

(ii) भवन के प्रत्येक भाग का उपयोग या अधिभोग।

(iii) [illegible] के वास्तविक स्थान शौचालय, सिंक, बाथ, जल-प्रदाय, जल-निकास तथा मल-निस्तारण हेतु सोक पिट/सैप्टिक टैंक अथवा सीवर लाइन से कनेक्शन।

(IV) जन सुविधा शौचालय की व्यवस्था।

(V) ग्रुप हाउसिंग, होटल तथा बहुमंजिले व्यवसायिक/कार्यालय भवनों में दूर संचार विभाग द्वारा निर्धारित मानकों के अनुसार टेलीकाम वायरिंग व्यवस्था।

(VI) सेक्शन ड्राइंग में स्पष्ट रूप से पदाधार (फुटिंग) के आकार, तहखानों की दीवारों की मोटाई, तल, स्लैब, छत, दरवाजे, खिड़कियों के आकार, भवन और कमरो तथा पैरापिट की ऊँचाई, जल निकास और छत की ढाल प्रदर्शित की जाएगी, जिसमें न्यूनतम एक सेक्शन, जीने एवं मशीन रूम से होगा।

(VII) सभी सड़कों की ओर के एलीवेशन।

(VIII) खुली जगहों में अनुमन्य प्रक्षेपित 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) समुचित सिवाज नेटवर्क न होने की दशा में 300 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल (ग्रुप हाउसिंग सहित) के समस्त उपयोगो के भूखण्डों मे (वाटर लागिंग की समस्या से ग्रस्त क्षेत्रों को छोड़कर) रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली। रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर्स का निर्माण मानक तकनीक के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा तथा वर्षा जल को न्यूनतम आवश्यक गहराई तक ही भूमि के अन्दर प्रवेश कराया जाएगा ताकि भू–जल स्रोतो के प्रदूषण की समस्या उत्पन्न न हो। वाटर लागिंग 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 आवासीय भवनों, अस्पताल 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, बैंक्वेट हाल, बारातघर तथा इसी प्रकार के उपयोग के अन्य भवनों में सोलर वाटर हीटिंग संयंत्र स्थापना हेतु **अनुलग्नक–3** के अनुसार आवश्यक प्राविधान।

(XIV) समस्त मानचित्र अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार किए जाएंगे और उस पर उसके द्वारा नाम, पता, योग्यता और प्राधिकरण की अनुज्ञप्ति संख्या अथवा 'काउन्सिल आफ आर्किटेक्चर' की पंजीकरण संख्या दर्शाते हुए हस्ताक्षर किए जाएगे। मानचित्रों पर भवन स्वामी के हस्ताक्षर भी होंगे।

3.1.2.4 **बहुमंजिले एवं विशिष्ट भवन**

(I) चार मंजिल से अधिक अथवा 15 मीटर एवं अधिक ऊंचे भवनों और विशिष्ट भवन यथा–शैक्षिक, असेम्बली, संस्थागत, औद्योगिक, संग्रहण एवं संकटमय उपयोग वाले भवनों तथा उपर्युक्त उपयोगों के मिश्रित अधिवासो 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) अग्निशमन संयंत्रों एवं वाहनो के पहुँच मार्ग, वाहनों के मुड़ने के स्थान, भवन के चारों ओर वाहनों के आवागमन हेतु सर्कुलेशन क्षेत्र तथा पार्किंग व्यवस्था।

(ख) फायरएस्केप, स्टेयरकेस।

(ग) मुख्य सीढ़ियों का आकार (चौड़ाई) तथा उसके साथ बालकनी, कारिडोर व लॉबी से प्रवेश के विवरण।

(घ) लिफ्ट के प्राविधान सहित लिफ्ट कक्ष की स्थिति।

(च) कचरा डालने का कक्ष, शूट्स तथा सर्विस डक्ट्स।

(छ) वातानुकूलित पद्धति, फायर डैम्पर, यान्त्रिक 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 हार्वेस्टिंग व्यवस्था।

(ii) भूतल सहित तीन मंजिलों से अधिक अथवा 12 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवनों तथा महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं तथा– वाटरवर्क्स एवं ओवर हैड टैंक, [illegible] ब्रिज एवं कलवर्ट, विद्युत उत्पादन केन्द्र एवं विद्युत सब–स्टेशन, [illegible] आडिटोरियम, सभा–भवन, शैक्षिक संस्थाएं, बस टर्मिनल [illegible] मीटर से अधिक हो (चाहे उनकी ऊंचाई 12 मीटर से कम हो) इत्यादि के निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्रों पर भू–स्वामी/विकासकर्ता, पंजीकृत आर्कीटेक्ट के [illegible] स्ट्रक्चरल डिजाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल इंजीनियर के पूरे नाम तथा पूर्णरूपेण हस्ताक्षर व भूकम्परोधी डिजाइन होने का प्रमाण पत्र **परिशिष्ट–10** में निर्धारित प्रारूप में अंकित किया जाएगा। साथ ही **परिशिष्ट–8** 'बिल्डिंग इन्फार्मेशन शिड्यूल' [illegible] विवरण का सुसंगत अंश (इस डिजाइन से सम्बन्धित) एक तालिका के रूप में मानचित्र पर अंकित किया जाएगा जो स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रमाणित हो।

5.1.2.6 **स्वामित्व प्रमाण–पत्र**

(i) मूल विक्रय पत्र (पट्टा) की प्रमाणित प्रति/अभिलेख।

(ii) प्राधिकरण द्वारा वांछित अन्य कोई विलेख।

5.3 **अनुज्ञा की प्रक्रिया**

5.3.1 **आवासीय भवन**

(i) विकास प्राधिकरण की योजनाओं तथा प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत योजनाओं/ले आउट प्लान्स के अन्तर्गत 300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के आवासीय भवनों के निर्माण, पुनर्निर्माण एवं जीर्णोद्धार के लिए मानचित्र दाखिल किए जाने पर स्वतः स्वीकृत माने जाएंगे, यदि मानचित्र अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार किया गया हो तथा उस पर यह प्रमाण पत्र अंकित किया गया हो कि प्रस्तावित निर्माण/पुनर्निर्माण महायोजना एवं भवन उपविधियों के अनुसार है। किन्तु विभिन्न मदों में वांछित शुल्क, [illegible] शुल्क, पर्यवेक्षण 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 प्रदत्त स्टैण्डर्ड डिजाइन के अनुसार बनाए जा सकेंगे तथा इसके लिए अलग से भवन मानचित्र स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी। आवेदक सुविधानुसार आन्तरिक परिवर्तन कर सकेगा परन्तु सैट-बैक व खुले स्थान में कोई परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा। स्टैण्डर्ड डिजाइन से भिन्न किसी डिजाइन के अनुसार निर्माण करने के लिए दाखिल मानचित्र पर अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा यह प्रमाण पत्र दिए जाने पर कि 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 प्राप्त करना आवश्यक होगा। प्रस्तुत मानचित्र 30 दिन की अवधि में अन्तिम रूप से निस्तारित न होने पर स्वतः स्वीकृत माने जाएंगे, बशर्ते वह महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा भवन उपविधियों के अनुसार हों तथा सभी सम्बन्धित विभाग यथावश्यक अग्निशमन विभाग, प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड, ए.एस.आई. आदि से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया हो। स्वतः स्वीकृति के मामलों में सम्बन्धित निर्माणकर्ता स्वयं उत्तरदायी होंगे।

3.13.2 **औद्योगिक भवन**

(I) उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम, विकास प्राधिकरणों तथा अन्य शासकीय प्राधिकरणों द्वारा विकसित/अनुमोदित औद्योगिक आस्थानों एवं औद्योगिक क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थित प्रदूषणरहित औद्योगिक इकाईयों के भवन मानचित्र अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा यह प्रमाणित किए जाने पर कि प्रस्तावित निर्माण सम्बन्धित नगर की महायोजना, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा सुरक्षात्मक दृष्टि से नेशनल बिल्डिंग कोड/आई.एस.आई. एवं उसके अधीन जारी विनियमों, शासनादेशों के अनुरूप है एवं 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 इकाइयों के भवन मानचित्र जो अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा प्रमाणित हो, सम्बन्धित विकास प्राधिकरण में सभी आवश्यक दस्तावेजों एवं निर्धारित शुल्क सहित जमा किए जाने पर स्वतः अनुमोदित मान जाएंगे। ऐसे भवन मानचित्र जमा करने की प्राप्ति रसीद ही स्वीकृति मानी जाएगी।

उपर्युक्त प्रस्तर (I) एवं (II) में उल्लिखित व्यवस्था निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन लागू होगी :–

(क) यह व्यवस्था केवल भूखण्डीय विकास के लिए लागू होगी।

(ख) प्रस्तावित इकाई/भवन का भूखण्ड औद्योगिक भू–उपयोग के अन्तर्गत स्थित होना चाहिए एवं सम्बन्धित नगर की महायोजना/जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार उक्त स्थल पर उसकी अनुमन्यता होनी चाहिए।

(ग) औद्योगिक क्षेत्र/स्थान का ले–आउट प्लान सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित होना चाहिए।

(घ) प्रस्तावित निर्माण संरचनात्मक सुरक्षा, भूकम्परोधी व्यवस्था, अग्निशमन सुरक्षा, प्रदूषण नियंत्रण एवं अन्य संकटमय दृष्टिकोण से सुरक्षित होना चाहिए तथा उक्त के सम्बन्ध में समस्त अनापत्ति प्रमाण–पत्र मानचित्र के साथ सलग्न होने चाहिए।

(ङ) प्रस्तावित औद्योगिक इकाई का भूखण्ड 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 सापेक्ष उपलब्ध होनी चाहिए।

3.13.3 **अन्य भवन**

(I) व्यवसायिक, कार्यालय, ग्रुप 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 समय बढ़ाने की सहमति न दी गई हो, तो भवन मानचित्र स्वतः स्वीकृत माना जाएगा, बशर्ते वह महायोजना/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 उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में गठित की जाएगी जो इन मानचित्रों का परीक्षण करेगी और स्वीकृति हेतु संस्तुति देगी। इस समिति में वे सभी विभाग आवश्यक रूप से शामिल होंगे जिनसे अनापत्ति प्रमाण–पत्र अपेक्षित होते है।

(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, जिनकी अनापत्ति/आपत्ति प्राप्त नहीं हुई हो, को लिखित नोटिस प्राप्त कराकर अपने जोखिम पर 10 दिन बाद निर्माण प्रारम्भ कर सकता है, परन्तु उसे अनापत्ति हेतु अवशेष

[illegible] से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। यह [illegible] से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर और उसमें लगाई गई शर्तों के अनुपालन [illegible] नहीं कर

(IV) ऐसे भवनों को कम्पलीशन सर्टीफिकेट नहीं [illegible] अनापत्ति निर्माणकर्ता द्वारा प्राप्त कर ली गई हो।

(V) विद्यमान भवन (जो आंशिक रूप से निर्मित है) में लिफ्ट लगाए जाने [illegible] आन्तरिक परिवर्तन से सम्बन्धित मानचित्र अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा [illegible] किए जाने पर कि प्रस्तावित निर्माण महायोजना/भवन उपविधि [illegible] तथा अग्नि शमन सुरक्षा की अपेक्षाओं के अनुरूप है, निर्धारित शुल्क [illegible] प्राधिकरण में जमा किए जाने पर औपचारिक स्वीकृति प्राप्त करने की आवश्यकता [illegible] होगी, बल्कि विकास प्राधिकरण में मानचित्र जमा करने की रसीद ही [illegible] का प्रमाण-पत्र होगी। परन्तु जमा किये गये मानचित्र में [illegible] की स्थिति में सम्बन्धित अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति को उत्तरदायी माना जाएगा [illegible] तथा मानचित्र से भिन्न पाए जाने की स्थिति में निर्माणकर्ता [illegible] उत्तरदायी माना जाएगा और दोनों ही स्थितियों में नियमानुसार कार्यवाही [illegible] जाएगी।

लिफ्ट लगाए जाने हेतु आवश्यक आन्तरिक परिवर्तन या भिन्न परिवर्तन [illegible] मानचित्र निर्धारित शुल्क सहित आवेदक द्वारा [illegible] अनुज्ञापित [illegible] में विकास प्राधिकरण में स्वीकृति हेतु जमा किया जा सकता है।

(VI) ऐसे भवन जिनमें अग्निशमन व्यवस्था अनिवार्य है, आवश्यक रूप से [illegible] अनुसार गठित तकनीकी समिति के माध्यम से स्वीकृत किए जाएंगे।

3.14 **निर्माण अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना**

निर्माण अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत मानचित्रों के सम्बन्ध में जो भी शुल्क (यथा सुदृढ़ीकरण शुल्क [illegible] शुल्क, विकास शुल्क, मलबा/मलवा शुल्क एवं अन्य निर्धारित शुल्क) आवेदक से [illegible] की गणना से सम्बन्धित विवरण आवेदक को अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराया जाएगा [illegible] लिए जाने का आधार (अर्थात सम्बन्धित शासनादेश/प्राधिकरण आदेश को सन्दर्भ स्पष्ट [illegible] गया हो।

3.15 **निर्माण अनुज्ञा पत्र की वैधता**

(I) समस्त अधिभोगों के भवनों हेतु एक बार दी गई अनुज्ञा अधिकतम 5 वर्ष के लिए [illegible]

(II) पांच वर्ष की प्रारम्भिक स्वीकृति की अवधि समाप्त हो जाने के पूर्व भू-स्वामी द्वारा [illegible] दिए जाने पर प्राधिकरण ऐसी शर्तों और प्रतिबन्धों के अधीन रहते हुए जो वह [illegible] उचित समझे, एक बार में एक वर्ष के लिए अधिकतम 3 बार स्वीकृति के नवीनीकरण [illegible] अनुमति निर्धारित शुल्क लेकर दे सकता है।

3.16 **निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना**

अनुज्ञा के अधीन निर्माण प्रारम्भ करने पर उसकी सूचना विहित प्रपत्र (**परिशिष्ट-5**) में दी जाएगी।

3.17 **निर्माण कार्य के समय विचलन**

निर्माण कार्य के दौरान यदि स्वीकृत प्लान से कोई विचलन है या विचलन किया जाना [illegible] भवन उपविधि के प्रस्तर 3.11 के अन्तर्गत नहीं है तो प्रस्तावित विचलन [illegible] संशोधित मानचित्र जो अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा प्रमाणित हो, प्राधिकरण में जमा [illegible] प्राप्त की जाएगी। भवन निर्माण के समय किये गये ऐसे परिवर्तन/विचलन जो उपविधि [illegible] 3.11 से आच्छादित है, में निर्माण के समय पुनरीक्षित भवन मानचित्र प्रस्तुत किया जाना [illegible] परिवर्तनों हेतु निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा। परन्तु ग्रुप हाउसिंग [illegible] अन्य बहुखण्डीय भवनों के प्रकरणों में पुनरीक्षित मानचित्र जमा कराया जाना अनिवार्य होगा।

3.18 **निर्माण कार्य का पूर्णता/अधिभोग प्रमाण-पत्र**

(I) पुराने/निर्मित क्षेत्र में 100 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर निर्मित आवासीय [illegible] को छोड़कर सभी निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात् अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति [illegible] (**परिशिष्ट-6**) में सूचना देगा तथा मानचित्र की प्रति/कम्प्यूटरीकृत ड्राइंग [illegible] फार्मेट में) सी.डी. में जमा करेगा जिसके आधार पर प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाएगा। पूर्णता प्रमाण पत्र की सम्पूर्ण प्रक्रिया **अनुलग्नक-2** के अनुसार [illegible]

(ii) भूतल सहित तीन मंजिला से अधिक अथवा 12 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों तथा महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवनों का निर्माण पूर्ण हो जाने पर भू-स्वामी/निर्माता द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत आवेदन-पत्र के साथ उपविधि के **परिशिष्ट-11** पर सम्बन्धित आर्कीटेक्ट, साईट इंजीनियर भू-स्वामी/निर्माता द्वारा संयुक्त 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 गाइडलाईन्स पर आधारित स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा अनुमोदित स्ट्रक्चरल डिजाइन एवं भूकम्परोधी समस्त प्राविधानों के साथ किया गया है तथा भवन उपयोग हेतु पूर्ण रूप से सुरक्षित है तथा रेन वाटर हार्वेस्टिंग एवं वृक्षारोपण का कार्य पूर्ण हो चुका है।

3.1.9 संरक्षित स्मारकों/हेरिटेज स्थलों के समीप निर्माण की अनुज्ञा

(i) पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित संरक्षित स्मारकों/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।

(ii) संरक्षित स्मारकों के अतिरिक्त सांस्कृतिक, ऐतिहासिक एवं वास्तुकलात्मक अभिकल्पन की धरोहर के संरक्षण की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थलों/भवनों के आस-पास विकास/निर्माण की अनुज्ञा प्रदान करने हेतु प्राधिकरण समुचित शर्तें एवं प्रतिबन्ध निर्धारित कर सकता है।

3.1.10 गंगा नदी के किनारे 200 मीटर क्षेत्र में निर्माण अनुज्ञा

(i) गंगा नदी के किनारे बसे नगरों में नदी तट से 200 मीटर क्षेत्र में केवल विद्यमान भवनों की मरम्मत एवं जीर्णोद्धार तथा हेरिटेज भवनों के सम्बन्ध में इंटैक (INTACH) के परामर्श से संरक्षण कार्य अनुमन्य होंगे, शेष गतिविधियां निषिद्ध होंगी।

(ii) गंगा नदी के किनारे स्थित प्रमुख तीर्थ स्थलों पर नदी तट से 200 मीटर के क्षेत्र के अन्तर्गत मठ, आश्रम तथा मंदिर का निर्माण निम्नलिखित शर्तों के अधीन अनुमन्य होगा:

(क) भू-आच्छादन 35 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य 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 किये जाने पर नियमानुसार मानचित्र स्वीकृत किया जाएगा।

(ग) ड्रेनेज सीधे नदी में अवमुक्त नहीं किया जाएगा, बल्कि अन्य नाली आदि में ले जाने की व्यवस्था की जाएगी।

(घ) यदि क्षेत्र में सीवरेज व्यवस्था नहीं है, तो निवास स्थान/धर्मशाला, आदि अनुमन्य नहीं होंगी।

टिप्पणी—नदी तट का आशय सम्बन्धित विभाग (राजस्व/सिंचाई) के अभिलेखों में अंकित तट से है।

3.1.11 आर्कीटेक्चुरल कन्ट्रोल

किसी क्षेत्र विशेष में भवनों का आर्किटेक्चुरल फसाड/एलीवेशन अथवा उस सीमांकित क्षेत्र के आर्कीटेक्चुरल फीचर्स विकास प्राधिकरण द्वारा निर्माण अनुज्ञा हेतु निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अनुरूप होंगे। आर्किटेक्चुरल कन्ट्रोल में परिस्थिति के अनुसार निम्न शर्तों/प्रतिबन्धों में समस्त या किसी एक का प्राविधान सुनिश्चित कराया जा सकता है:—

(क) सामने अथवा गली/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 प्रोजेक्शन की अनिवार्य ऊँचाई एवं डिजाइन,

(घ) भवन निर्माण के साथ अनिवार्य बिल्डिंग लाइन,

(ङ) बालकनी के अनिवार्य टाइप डिजाइन,

(छ) कलर स्कीम।

3.2 भूखण्डों के आकार और अपेक्षाएं

3.2.1 **आवासीय** आवासीय प्रयोजन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्ग मीटर तथा भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 5.0 मीटर होगी। सार्वजनिक अभिकरणों द्वारा प्रस्तावित अथवा किसी शासकीय आश्रय योजना (दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग), स्लम क्लीयरेंस स्कीम, औद्योगिक श्रमिक आवास योजनाओं आदि में विशेष गृह योजना के अधीन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल व्यक्तियों के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 25 वर्ग मीटर तक रखा जा सकता है जिसमें 15 [illegible] अनुमन्य होगा। विशिष्ट डिजाइन के आधार पर जिसमें इस समूह के लिए खुले क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति कलस्टर ओपन स्पेस के रूप में सुनिश्चित की गई हो, भूखण्ड का न्यूनतम आकार 15 वर्ग मीटर तक रखा जा सकता है तथा इसमें [illegible] इस शर्त के साथ कि संवातन और प्रकाश का समुचित प्राविधान हो, अनुमन्य किया जा सकता है।

3.2.2 **ग्रुप हाउसिंग** ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा, परन्तु 18 मीटर या इससे अधिक चौड़े मार्ग से भूखण्ड की दूरी 100 मीटर से अधिक नहीं होगी। ग्रुप हाउसिंग के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-3 के अनुसार होंगी।

3.2.3 **होटल** भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो व्यावसायिक क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर तथा गैर व्यावसायिक क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/ ले-आउट प्लान में चिन्हित स्थलों पर तथा स्थानीय व्यावसायिक केन्द्र में भूखण्ड का क्षेत्रफल इससे कम हो सकता है। होटल के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-5 के अनुसार होंगी।

3.2.4 **नर्सिंग होम** भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर होगा जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। नर्सिंग होम 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 17 मी. तथा फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस 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 **डेरी फार्म** भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर होगा, जो न्यूनतम 9 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। डेरी 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 फ्रन्टेज 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 प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–14 के अनुसार होंगी।
3.2.11	**छविगृह/ सभा भवन**	निर्मित क्षेत्र में छवि गृह तथा सभा 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, विकासशील एवं नए क्षेत्र में छवि गृह, सभा भवन व अन्य भवनों मे भूखण्डों की न्यूनतम चौडाई 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 अपेक्षाए 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 अपेक्षाए इस उपविधि के अध्याय–17 के अनुसार होंगी।
3.2.15	**विशेष आर्थिक परिक्षेत्र**	विशेष आर्थिक परिक्षेत्र नियमावली, 2006, की धारा–5 में निहित प्राविधानो के अनुसार किसी एक श्रेणी/विभिन्न श्रेणियों के विशेष आर्थिक परिक्षेत्र (स्पेशल इकोनोमिक जोन) हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-18 के अनुसार होंगी।
3.2.16	**अतिथि गृह (गेस्ट 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 अपेक्षाए इस उपविधि के अध्याय 19 के अनुसार होंगी।

3.3 समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग)

3.3.1 **सामान्य अपेक्षाए** — समूह आवास/ग्रुप हाऊसिंग का विकास महायोजना, परिक्षेत्रीय विकास योजना तथा ले आउट प्लान में अनुबन्धित रखते 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 विद्यमान सड़क पर स्थित होगा परन्तु 18 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क से भूखण्ड की दूरी 400 मीटर से अधिक नहीं होगी। ग्रुप हाऊसिंग ले–आउट प्लान के अन्तर्गत वाहन योग्य मार्गों/सड़कों की चौड़ाई एवं लम्बाई इस उपविधि के प्रस्तर-2.3.1 (ii) के अनुसार होगी।

3.3.4 **स्टिल्ट फलोर**

(i) ग्रुप हाऊसिंग भवनों में पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्टिल्ट फलोर अनुमन्य होगा जिसकी फर्श तक अधिकतम ऊँचाई 2.4 मीटर होगी।

(ii) यदि स्टिल्ट फलोर का उपयोग पार्किंग से भिन्न उपयोग में लाया जाता है तो उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जायेगी।

3.3.5 **पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा लैण्डस्केपिंग** — 4000 वर्ग मीटर अथवा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रति व्यक्ति 1.0 वर्गमीटर अथवा योजना के कुल क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत दोनों में से जो अधिक हो, की दर से पार्क एवं खुले क्षेत्र का प्राविधान किया जाएगा। भवन मानचित्र के साथ लैण्डस्केपिंग प्रस्ताव का अनुमोदन भी आवश्यक होगा जिसके अनुसार ग्रुप हाऊसिंग योजना में प्रति हेक्टेयर 50 पेड़ की दर से पेड़ लगाए जाएगें।

3.3.6 **भू–आच्छादन, एफ.ए.आर. एवं घनत्व**

(i) ग्रुप हाऊसिंग भवनों में सैट-बैक, भू–आच्छादन, तल क्षेत्रफल अनुपात एवं घनत्व निम्नवत होगा –

(क) 12.5 मीटर तक ऊँचाई के भवनों में चारों ओर न्यूनतम 5.0 मीटर सैट–बैक होगा।

(ख) 12.5 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्रस्तर 3.4.5 पर दी गई तालिका के अनुसार सैट बैक।

(ii) अधिकतम भू–आच्छादन 35 प्रतिशत अनुमन्य होगा।

(iii) नए/अविकसित क्षेत्रों में अधिकतम एफ.ए.आर. 2.5 अनुमन्य होगा तथा निर्मित क्षेत्र एवं पूर्व विकसित योजनाओं/आवंटित भूखण्डों में अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य होगा।

(iv) नियोजित रूप से विकसित कालोनियों/क्षेत्रों, जिनके ले आउट प्लान्स सक्षम स्तर से अनुमोदित हैं, में भूखण्डीय विकास की पद्धति पर एक से अधिक भूखण्डों को मिलाकर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग अथवा अन्य बहुमंजिला निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(v) नियमों के अन्तर्गत क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

(vi) नए/अविकसित क्षेत्रों में अधिकतम 1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर (200 इकाइयाँ प्रति हेक्टेयर) घनत्व अनुमन्य होगा जबकि निर्मित एवं विकसित क्षेत्रों में जोनल प्लान/ले आउट प्लान अनुमोदित होने की दशा में तदनुसार घनत्व अनुमन्य होगा अन्यथा अधिकतम 150 इकाई प्रति हेक्टेयर तक घनत्व अनुमन्य होगा।

(vii) दुर्बल आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु विशिष्ट योजनाओं में अधिकतम घनत्व 500 आवासीय इकाई प्रति हेक्टेयर तक होगा।

(viii) सामुदायिक सुविधाओं का प्राविधान इस उपविधि के प्रस्तर–2.4.1 में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जायेगा। सुविधाजनक दुकानों का प्राविधान प्रति 1000 व्यक्तियों पर 5 दुकानों के आधार पर किया जाएगा, जो अनुमन्य आच्छादित क्षेत्रफल के अन्तर्गत ही होगा। प्रति दुकान का अधिकतम तल क्षेत्रफल 15 वर्ग मीटर होगा।

(IX) प्रवेश द्वार पर 16 वर्गमीटर माप का चौकीदार/गार्ड रूम (जिसकी न्यूनतम चौड़ाई अथवा व्यास 1.2 मीटर होगा) अनुमन्य होगा परन्तु किसी भी दशा मे अग्निशमन हेतु वांछित न्यूनतम सैट बैक मे निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(X) ग्रुप हाउसिंग 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।

(XI) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा 'बल्क' सेल के रूप में ग्रुप हाउसिंग हेतु आवंटित की जाने वाली भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर 2.5 एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगा कि योजनान्तर्गत अन्य उपयोगों यथा व्यावसायिक कार्यालय, औद्योगिक, संस्थागत एवं सामुदायिक सुविधाओ के निर्माण के लिए एफ.ए.आर. उस उपयोग हेतु निर्धारित एफ.ए.आर. की सीमा के अन्तर्गत रहेगा।

3.3.7 **पार्किंग व्यवस्था** (I) पार्किंग हेतु मानक इस उपविधि के प्रस्तर 3.10 के अनुसार होगें।

3.4 सैट–बैक

3.4.1 **आवासीय भवन** भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में अधिकतम तीन मंजिल निर्माण अनुमन्य होगा जिसकी अधिकतम ऊँचाई स्टिल्ट के साथ 12.5 मीटर तथा स्टिल्ट के बिना 10.5 मीटर होगी एवं सैट बैक निम्नवत होंगे :-

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	**सैट–बैक** (मीटर) अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व–1	पार्श्व–2
(क) रो–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 पूर्ण आच्छादन के अन्तर्गत निर्माण अनुमन्य होगा। परन्तु कोने के भूखण्ड में उक्त आच्छादन पार्श्व सैट बैक छोड़ने के उपरान्त ही अनुमन्य होगा। स्टिल्ट फ्लोर केवल डिटेच्ड भवनों में अनुमन्य होगा परन्तु ऐसे भवनों में पीछे के सैट–बैक के 40 प्रतिशत भाग पर निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(II) नये सब–डिवीजन में कोने के भूखण्ड में पार्श्व का सैट–बैक सम्बन्धित भूखण्ड के फ्रन्ट 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 उपर्युक्त तालिका के अनुसार होगा।

(III) किसी ब्लाक 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 स्कीम के अन्य भूखण्डों हेतु निर्धारित है ताकि 'बिल्डिंग ब्लाक' में एकरूपता रहे।

(IV) नियोजित रूप से विकसित क्षेत्र / योजना में किसी भूखण्ड का सब–डिवीजन अनुमन्य होने की दशा में उप–विभाजित भूखण्डों में सैट–बैक मूल भूखण्ड के अनुरूप होंगे।

(V) विशेष परिस्थिति में कोने के भूखण्ड के साइड सैट–बैक में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा शिथिलता दी जा सकेगी।

(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/सभा 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 एव संवातन की व्यवस्था सुनिश्चित होने पर पृष्ठ भाग व पार्श्व में सेट-बैक आवश्यक नहीं होगा, परन्तु कोने के भूखण्ड में अग्रभाग के सेट–बैक के बराबर पार्श्व सेट–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 अनुमन्य होगा जिसका क्षेत्रफल भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर होगा।

3.4.5 **10.5 मी से अधिक ऊँचाई के भवन**

(i) 10.5 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु सेट बैक निम्नवत होंगे

भवन की ऊंचाई (मीटर)	**चारों ओर छोड़े जाने वाला सेट बैक** (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 के अधीन होगी कि 30 मीटर से कम चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई मार्ग की विद्यमान चौड़ाई तथा फ्रन्ट सेट बैक के योग के डेढ़ गुना से अधिक नहीं होगी, परन्तु 30 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों में यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। भवन की अधिकतम ऊँचाई संरक्षित स्मारक/हैरिटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फनेल जोन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।

(iii) यदि भवन दो या अधिक भिन्न चौड़ाई की सड़कों पर स्थित हो तब अधिक चौड़ी सड़क की ओर भवन का अग्र भाग माना जाएगा तथा उपरोक्त प्रस्तर के अनुसार भवन की ऊँचाई अपेक्षाकृत कम चौड़े मार्ग के साथ 24 मीटर गहराई तक अनुमन्य होगी।

(iv) उपरोक्त प्रस्तर (i) के विकल्प में निम्न सैट बैक अनुमन्य किये जा सकते है –

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

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

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

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

(v) दो ब्लाकों के मध्य परस्पर दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊँचाई के आधार पर उसके अपेक्षित सेट-बैक 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 चौडाई का छत/छज्जे का निर्माण किया जा सकता है, जो खुले स्थान की चौडाई के आधे से अधिक नही 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 अनुमन्य होगा। पोर्टिको के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य 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 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

3.5.1 **भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक** — विभिन्न भू उपयोग हेतु भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक निम्नवत् होंगे

	भू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए.आर.
1. भूखण्डीय विकास (आवासीय प्लाट्स)		
(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र		
• 150 वर्गमीटर तक	75	2.00
• 151–300 वर्गमीटर तक	65	1.75
• 301–500 वर्गमीटर तक	55	1.50
• 501 से 2000 वर्गमीटर तक	45	1.25
(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
• 150 वर्गमीटर तक	65	2.00
• 151–300 वर्गमीटर तक	60	1.75
• 301–500 वर्गमीटर तक	55	1.50
• 501 से 2000 वर्गमीटर तक	45	1.25
2. व्यावसायिक		
(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र		
(i) सुविधाजनक दुकानें	60	1.2
(ii) नेबरहुड / सेक्टर शापिंग सेन्टर	40	1.2
(iii) बाजार स्ट्रीट	40	1.2
(iv) उपनगर केन्द्र / सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट / डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर	40	1.[illegible]
(v) नगर केन्द्र (सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट)	50	1.5
	40	1.75
	30	2.0
(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
(i) सुविधाजनक दुकानें	50	1.5
(ii) नेबरहुड / सेक्टर शापिंग सेन्टर	40	1.75
(iii) उपनगर केन्द्र / सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट / डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर	35	2.0
(iv) नगर केन्द्र (सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट)	30	3.0
3. कार्यालय		
(क) निर्मित क्षेत्र	40	1.5
(ख) विकसित क्षेत्र	30	2.0
(ग) नए / अविकसित क्षेत्र		
• राजकीय एवं अर्द्धशासकीय	35	2.0
• प्रोफेशनल / व्यावसायिक कार्यालय	30	2.5

4.	**शैक्षिक**		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र		
	• प्राइमरी व नर्सरी स्कूल	35	0.80
	• हाईस्कूल / इण्टरमीडिएट / उच्चतर संस्थाएं	30	1.00
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	• नर्सरी स्कूल	40	0.80
	• प्राइमरी	35	1.00
	• हाईस्कूल / इण्टरमीडिएट	35	1.20
	• डिग्री कालेज	35	1.50
	• तकनीकी / प्रबन्धन संस्थान	35	2.00
5.	**सामुदायिक एवं संस्थागत सुविधाएं**		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र	35	1.50
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	• सामुदायिक केन्द्र, बारातघर एवं धार्मिक भवन	40	1.50
	• अन्य संस्थागत	30	2.00
6.	**भण्डारण**		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र	35	0.80
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	• गोदाम	40	1.20
	• भवन निर्माण सामग्री यार्ड	30	0.60
7.	**औद्योगिक**		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)		
	• 100 तक	60	1.20
	• 101–450	60	1.00
	• 451–2000	55	0.80
	• 2001–12,000	55	0.70
	• 12001–20,000	50	0.65
	• 20,000 से अधिक	50	0.60
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	• फ्लैटेड फैक्ट्रीज	50	1.20
	• लघु एवं हल्के उद्योग	60	0.80
	• वृहद उद्योग	40	0.60
8.	**होटल**		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र		
	• 3 स्टार तक	40	1.20

	• [illegible] एवं उससे अधिक	30	2.00
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	• [illegible] हे. तक	40	1.50
	• [illegible] हे. एवं उससे अधिक	30	2.5
9.	**थोक व्यवसायिक**		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र		
	• फल एवं सब्जी मण्डी	40	0.80
	• अन्य थोक व्यवसाय	60	1.20
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	• ट्रक [illegible]	35	1.0
	• फल एवं सब्जी मण्डी	40	1.2
	• अन्य थोक व्यवसाय	50	1.50
10.	**चिकित्सा**		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र		
	• क्लीनिक / डिस्पेन्सरी	35	1.50
	• नर्सिंग होम 50 शैय्याओं तक	35	1.50
	• अस्पताल 50–100 शैय्याओं तक	35	1.50
	• अस्पताल 100 शैय्याओं से अधिक	35	1.50
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	• क्लीनिक / डिस्पेन्सरी	40	1.50
	• नर्सिंग होम 50 शैय्याओं तक	35	1.50
	• अस्पताल 50–100 शैय्याओं तक	30	2.00
	• अस्पताल 100 शैय्याओं से अधिक	30	2.50
11.	**सेवा–उद्योग**		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र		
	• फिलिंग स्टेशन	10	0.1
	• फिलिंग स्टेशन कम सर्विस स्टेशन	20	0.2
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	• पेट्रोल पम्प / सर्विस गैराज / रिपेयर शॉप आदि	10	0.15
12.	**उपयोगिताएं एवं सेवाएं**		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र	10	0.10
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र	10	0.1
13.	**खुले स्थल** (पार्क एवं क्रीड़ा स्थल को छोड़कर)		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र	2.5	0.025
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र	2.5	0.025

टिप्पणी : (1) भू–आच्छादन व तल क्षेत्रफल की गणना प्रस्तावित भूखण्ड के क्षेत्रफल के एक स्तर नीचे से प्रारम्भ करते हुए टेलिस्कोपिक ढंग से की जाएगी।

(II) व्यवसायिक एवं कार्यालय उपयोगों में 2.00 से अधिक एफ.ए.आर. 2500 वर्गमीटर अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही अनुमन्य होगा।

(III) हाई-टेक टाउनशिप/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना में ज़ोनल शापिंग सेन्टर हेतु अधिकतम भू-आच्छादन 50 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 2.50 अनुमन्य होगा।

(IV) किसी भूखण्ड के लिए उपरोक्तानुसार एफ.ए.आर. की अनुमन्यता इस प्रतिबन्ध के अधीन होगी कि 30 मीटर से कम चौड़े मार्ग पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई सड़क की विद्यमान चौडाई तथा फ्रन्ट सेट बैक के योग के डेढ़ गुना से अधिक नही होगी, परन्तु 30 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों हेतु यह प्रतिबन्ध लागू नही होगा। भवन की अधिकतम ऊँचाई सरंक्षित स्मारक/हैरीटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फनल ज़ोन तथा अन्य स्टेटयुटरी 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 चौडी 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 सेन्टर, ज़ोनल शापिंग सेन्टर तथा कार्यालय काम्पलेक्स की प्लानिंग एवं डिजाईनिंग करते समय व्यक्तिगत (Individual) भूखण्डों हेतु अपेक्षित पार्किंग के अतिरिक्त, योजना के कुल क्षेत्रफल के 05 प्रतिशत भाग पर अलग से पार्किंग काम्पलेक्सेज की व्यवस्था करनी होगी।

(VII) यदि भू-स्वामी की निजी स्वामित्व की भूमि है अथवा प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा आवंटित नही है, तो उपरोक्त तालिकानुसार इस उपविधि के लागू होने के पूर्व अनुमन्य एफ.ए.आर. से जितना अतिरिक्त एफ.ए.आर. देय होगा, के लिए वर्तमान सर्किल रेट के 15 प्रतिशत की दर से 'सिटी डेवलपमेन्ट चार्जेज' 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 अनुमन्य 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। इसके अतिरिक्त विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं हेतु कनेक्टीविटी 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 क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

(X) पूर्व विकसित योजनाओं/आवंटित भूखण्डों में नियमानुसार क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की गणना पुराने एफ.ए.आर. की सीमा पर की जाएगी।

3.5.2 **क्रय-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 क्रय-योग्य एफ.ए.आर. निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा:-

(क) निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्र में 24 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर ही क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

(ख) ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक/ सामुदायिक सुविधाएं भू–उपयोगों के लिए क्रय–योग्य एफ.ए.आर. निम्न सीमा तक अनुमन्य होगा:–

क्षेत्र की प्रकृति	क्रय–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 क्रय–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) क्रय 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. क्रय 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 क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति शासन द्वारा गठित समिति की सस्तुति के आधार पर देय होगी, जिसमें लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/आवास एव 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/सस्तुति बोर्ड को प्रस्तुत करेगी कि क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष उक्त अपेक्षाएं पूर्ण हो रही हैं अथवा नही अर्थात क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नही। समिति की संस्तुति के आधार पर ही बोर्ड द्वारा क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

3.5.2.4 क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न पद्धति के अनुसार की जाएगी:–

- क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क त्र क्रय–योग्य तल क्षेत्रफल ग भूमि की वर्तमान दर ग गुणाक
- क्रय–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 सुविधाएं	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 कय–योग्य एफ.ए.आर. अधिकतम निर्धारित सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होगा।

3.5.2.6 कय–योग्य एफ.ए.आर. भूखण्डीय विकास (आवासीय) में तथा औद्योगिक भू–उपयोग में अनुमन्य नही होगा।

3.5.2.7 कय–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 कय–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 सुदृढ़ीकरण / सम्वर्धन में ही किया जाएगा।

3.5.3 **कम्पनसेटरी एफ.ए.आर.**

(I) महायोजना / जोनल प्लान / ले–आउट प्लान में 'राईट–आफ–वे' से प्रभावित / सड़क विस्तारीकरण के अन्तर्गत आ रही भूमि अथवा जन सुविधाओं यथा ग्रीन बर्ज, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलैक्ट्रिक सब–स्टेशन, पोस्ट आफिस, 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 नही 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–उपयोगो में समानुपातिक रूप से उपयोग किया जा सकेगा।

3.5.4 **जैव – प्रौद्योगिकी इकाईयों को अतिरिक्त एफ.ए.आर.**

(I) पंजीकृत जैव प्रौद्योगिकी इकाईयाँ 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 "केस–टु–केस" के आधार पर वर्तमान में अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 25 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

(III) पंजीकृत 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.**

सापटवेयर टेक्नोलाजी 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 पोर्च (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 इलैक्ट्रिक स्विच रूम, मीटर रूम व ट्यूब वैल 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 सरचनाएं भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं की जाएंगी:-

(I) छत पर टैंक और उनकी सहायक सरचनाएं जो ऊँचाई में 2.0 मीटर से अधिक न हों, वैकल्पिक सौर ऊर्जा प्राप्त करने हेतु छत पर आवश्यक संरचनाएं, 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 वाल और भवन के सौन्दर्यवृद्धि हेतु संरचनाएं जो 1.5 मीटर से अधिक ऊँची न हों बशर्ते बरसाती को सम्मिलित करते हुऐ 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) कमरो की सीलिंग की ऊँचाई फर्श की सतह से न्यूनतम 2.75 मीटर होगी।

(III) वातानुकूलित कमरे में वातानुकुलन 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 संस्थाओ 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 अनुमन्य 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 चौडाई 2.4 मीटर होगी।

3.6.3 **स्नानघर एवं संडास**

(I) स्नानागार का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.5 वर्ग मीटर होगा और उसकी चौडाई 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 ऊंचाई 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 नही होगी। गाड़ी इत्यादि जाने हेतु के0सी0 ड्रेन के ऊँपर बने रैम्प की लम्बाई भूखण्ड की सीमा से 1.0 मीटर से अधिक नही होगी।

3.6.6 **लाफ्ट**

(I) लाफ्ट का अधिकतम आच्छादन कमरे के क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत होगा, जिसकी गणना एफ.ए. आर. में नही की जाएगी।

(ii) आवासीय भवनों में गलियारा (कॉरीडोर) के ऊपर लॉफ्ट बनाया जा सकेगा।

(iii) हेडरूम अधिकतम 1.0 मीटर होगा।

(iv) लॉफ्ट के नीचे का हेड रूम 2.0 मीटर होगा।

3.6.7 **पार्किंग गैराज** (i) पार्किंग गैराज का न्यूनतम आकार 2.5 मीटर x 5.5 मीटर होगा।

(ii) पार्किंग गैराज की अधिकतम ऊँचाई 2.4 मीटर होगी।

3.6.8 **सर्विस फ्लोर** भवन से सम्बन्धित पाइप्स, सर्विस डक्ट्स इत्यादि के उपयोग हेतु होटल तथा अस्पताल के बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 1.75 मीटर (बीम रहित) की ऊँचाई की मंजिल अनुमन्य होगी, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।

3.6.9 **अन्य अपेक्षाएं** भवन की अन्य अपेक्षाएं भारतीय मानक ब्यूरो (BIS) के नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार सुनिश्चित की जायेंगी।

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 खिड़कियां, रोशनदान होंगे जो कि खुले स्थान अथवा बरामदे, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी, की ओर खुलेंगे।

(II) कमरों 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 अनिवार्य नहीं होगा।

(IV) यदि निवास 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 संलग्न 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 (30x1/5) x (30x1/5)=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 3.0 मीटर से कम चौड़ाई के बरामदे की ओर न खुल रहे हो, 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 भवनो 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 शॉफ्ट में प्रवेश की व्यवस्था की जाएगी।

(II) 30 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों में न्यूनतम संवातन शाफ्ट की व्यवस्था के साथ–साथ यान्त्रिक संवातन प्रणाली भी स्थापित की जाएगी।

3.8 अन्य आन्तरिक संरचनाएं

3.8.1 जीना

(i) तीन मंजिल तक ऊँचाई के आवासीय भवनों को छोड़कर सब भवनों में आन्तरिक जीने अज्वलनशील सामग्री के होंगे।

(ii) कोई भी जीना लिफ्ट के चारों तरफ स्थित नहीं होगा जब तक कि लिफ्ट अज्वलनशील सामग्री से घिरा हुआ न हो।

(iii) स्पाइरल एवं ज्वलनशील निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(iv) आन्तरिक जीने की न्यूनतम चौड़ाई आवासीय भवनों में 1.0 मीटर (ग्रुप हाउसिंग तीन मंजिल तक) तथा गैर-आवासीय में 1.5 मीटर तथा अन्य बहुमंजिला भवनों में 1.5 मीटर होगी। तीन मंजिल से अधिक ऊँचे ग्रुप हाउसिंग भवनों में जीने की न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी, परन्तु दो मंजिल तक के एकल आवासीय भवनों में आन्तरिक जीने की न्यूनतम चौड़ाई 75 सेन्टीमीटर रखी जा सकती है।

(v) आवासीय भवनों में आन्तरिक जीने की पैड़ी की चौड़ाई न्यूनतम 25 सेन्टीमीटर होगी तथा अन्य भवनों में पैड़ी की चौड़ाई 30 सेन्टीमीटर होगी।

(vi) आवासीय भवनों में राइजर अधिकतम 19 सेन्टीमीटर ऊँचा और अन्य भवनों में 15 सेन्टीमीटर ऊँचा होगा।

(vii) आवासीय भवनों में एक उड़ान में अधिकतम 12 राइजर तक होंगे तथा अन्य भवनों में इनकी संख्या 15 तक हो सकेगी।

(viii) हाथ पट्टी की न्यूनतम ऊँचाई ट्रेड के मध्य से 85 सेन्टीमीटर होगी।

3.8.2 चहारदीवारी

(i) सामने की कम्पाउण्ड दीवार की अधिकतम ऊँचाई सड़क की मध्य रेखा के स्तर से 1.65 मीटर ऊँची होगी।

(ii) पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की ऊँचाई अधिकतम 2.0 मीटर या सड़क की मध्य रेखा से अधिकतम 3.0 मीटर ऊँची होगी।

(iii) कोने के भूखण्ड में सड़क की तरफ की कम्पाउण्ड दीवार की ऊँचाई 1.65 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(iv) उक्त प्रतिबन्ध जेल, सेनेटोरियम, कारखाना, कार्यालय, संस्थागत भवनों पर लागू नहीं होंगे।

3.8.3 एट्रियम

(i) **परिभाषा** एट्रियम का तात्पर्य किसी भवन के आन्तरिक आंगन (Courtyard) प्रवेश हॉल (Entrance Hall) से है जो स्काईलाइटेड (Sky lighted) हो अर्थात् ऊपर छत पर पारदर्शी अस्थायी संरचना से ढका हुआ हो।

(ii) **प्रयोज्यता** एट्रियम का उपयोग भवन में प्राकृतिक रोशनी, आन्तरिक वातानुकूलन तथा लैण्डस्केपिंग के प्रयोजनार्थ किया जाएगा।

(iii) **अनुमन्यता** एट्रियम की अनुमति व्यावसायिक, कार्यालय, मल्टीप्लेक्स तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक प्रतिष्ठानों, जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर हो, में अनुमन्य होगी।

(IV)	**न्यूनतम चौड़ाई**	एट्रियम की आन्तरिक चौड़ाई उसकी कुल ऊँचाई के आधे से कम नही 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 भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अन्तर्गत नही की जाएगी।
		(ग) एट्रियम के अन्तर्गत किसी प्रकार की स्थाई संरचना का निर्माण अनुमन्य नही होगा, परन्तु एट्रियम के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 5 प्रतिशत भाग विकास प्राधिकरण की पूर्व स्वीकृति से वाणिज्यिक गतिविधियो के लिए अस्थाई काउन्टर्स के रूप में प्रयोग किया जा सकेगा। अस्थाई काउन्टर्स ऐसे स्थलो पर लगाए जाएं, जिससे सरकुलेशन बाधित न हो।

3.9 भू-गेह (बेसमेन्ट)

3.9.1 संरचना/प्रयोजन

(i) बेसमेन्ट को रिहायशी उपयोग में नहीं लाया जायेगा तथा बेसमेन्ट में शौचालय या रसोईघर का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(ii) आन्तरिक खुले स्थल (कोर्टयार्ड) तथा शाफ्ट के नीचे बेसमेंट का निर्माण अनुमन्य होगा।

(iii) "बेसमेन्ट का निर्माण बगल की सम्पत्तियों की स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित करते हुए बगल की सम्पत्तियों से न्यूनतम 2 मी0 की दूरी पर अनुमन्य होगा"।

(iv) बेसमेन्ट का प्रयोजन निम्नानुसार होगा, अनुमन्य से भिन्न प्रयोजन होने पर बेसमेन्ट की गणना तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.) में की जाएगी –

(क) घरेलू सामान, अज्वलनशील पदार्थ या अन्य सामान का भण्डारण,

(ख) आवासीय भवन से भिन्न भवनों में डार्करूम, कोषकक्ष, बैंक सेलर, आदि

(ग) वातानुकूलन उपकरण एवं अन्य मशीनें जो भवन की अनिवार्य संरक्षा के लिए प्रयुक्त हों,

(घ) पार्किंग स्थल और गैराज,

(ङ) पुस्तकालयों के अज्वलनशील भण्डार कक्ष (स्टैकिंग रूम),

(च) वातानुकूलन होने पर कार्यालय और वाणिज्यिक प्रयोजन, परन्तु इसकी गणना एफ.ए.आर. में की जायेगी।

3.9.2 बेसमेन्ट के लिए अपेक्षाएं

(i) बेसमेन्ट का प्रत्येक भाग फर्श 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 की गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी।

(ii) बेसमेन्ट में पर्याप्त संवातन सुनिश्चित किया जाएगा। संवातन की कमी यान्त्रिक संवातन द्वारा पूरी की जाएगी और इसके लिए ब्लोअर, एक्जास्ट पंखे अथवा वातानुकूलन प्रणाली की व्यवस्था की जाएगी।

(iii) बेसमेन्ट की सीलिंग संलग्न रोड लेवल से न्यूनतम 0.9 मीटर तथा अधिकतम 1.2 मीटर ऊँची होगी।

(iv) सतह का पानी बेसमेन्ट में प्रवेश न करने पाए, इस हेतु व्यवस्था करनी होगी।

(v) आस-पास की मिट्टी और नमी को ध्यान में रखते हुए नमीरोधी उपचार की भी व्यवस्था करनी होगी।

(vi) कार्यालय और वाणिज्यिक उपयोग हेतु बेसमेन्ट में पर्याप्त संख्या में द्वारों का प्राविधान करना होगा ताकि 15 मीटर से अधिक न चलना पड़े।

(vii) ग्राउन्ड फ्लोर के नीचे यदि पार्किंग हेतु बेसमेन्ट का प्राविधान किया जाता है अथवा भवन के बाहर पार्किंग हेतु एक्सटेन्डेड बेसमेन्ट का प्राविधान किया जाता है, तो बेसमेंट की छत भूतल के लेविल में होगी और उसमें मैकेनिकल वेन्टीलेशन की व्यवस्था करनी होगी तथा स्लैब का स्ट्रक्चर/डिजाइन आदि फायर टेन्डर 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 तालिकानुसार अनुमन्य 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 अनुमन्य नहीं
		1.2 कार्यालय एवं व्यवसायिक	1.2 अनुमन्य भू–आच्छादन का 50 प्रतिशत
2	101 से अधिक परन्तु 2000 से कम	2.1 आवासीय	2.1 अनुमन्य भू–आच्छादन का 20 प्रतिशत
		2.2 गैर–आवासीय	2.2 अनुमन्य भू–आच्छादन के बराबर
3.	2000 एवं अधिक	3.1 ग्रुप हाउसिंग / व्यवसायिक एवं अन्य बहुमंजिले भवन	3.1 4000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में डबल बेसमेन्ट तथा 4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों मे तीन बेसमेन्ट
		3.2 औद्योगिक	3.2 अनुमन्य 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 भूखण्डो मे पार्किंग हेतु बेसमेन्ट का निर्माण भूखण्ड की सीमाओ से चारों ओर 6.0 मीटर क्षेत्र छोडने के उपरान्त अवशेष क्षेत्र में अनुमन्य होगा, परन्तु ले-आउट प्लान में पार्क एवं खुले क्षेत्र के रूप में वांछित न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्रफल के नीचे बेसमेन्ट अनुमन्य नही होगा बल्कि उक्त क्षेत्र वृक्षारोपण, लैण्डस्केपिंग तथा ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग, आदि के उपयोग में लाया जाएगा।

(III) 2000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के ग्रुप हाउसिंग अथवा अन्य बहुमंजिले भवनों में भू–आच्छादन एवं 'बिल्डिंग इन्वेल्प' की सीमा के मध्य बेसमेन्ट की ऊँचाई भूतल के लेविल मे होगी ताकि सड़क का निर्माण या लैण्डस्केपिंग सम्भव हो सके।

(IV) उपरोक्त तालिका के क्रमांक–3 में उल्लिखित समस्त प्रकृति के भू–उपयोगो / भवनों में प्राविधानित बेसमेन्ट को केवल पार्किंग के ही उपयोग में लाया जाएगा, अन्य कोई भी उपयोग निषिद्ध होगा।

(V) बेसमेन्ट मे जाने के लिए सेट–बैक के अन्तर्गत रैम्प का निर्माण अग्निशमन सुरक्षा हेतु फायर टेण्डर के सुगम आवागमन के लिए वांछित क्षेत्र को अवरोधमुक्त आरक्षित रखते हुए अनुमन्य होगा।

3.10 वाहनों के खड़े करने के स्थान (पार्किंग)

3.10.1 पार्किंग की प्रकार के आधार पर प्रत्येक 'समान कार स्थल' के लिए सर्कुलेशन एरिया सहित निम्न मानक होंगे:

(क) खुले क्षेत्र में पार्किंग	23 वर्ग मीटर
(ख) कवर्ड पार्किंग	28 वर्ग मीटर
(ग) बेसमेन्ट में पार्किंग	32 वर्ग मीटर
(घ) मैकेनाइज्ड पार्किंग	16 वर्ग मीटर

3.10.2 ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक, संस्थागत, कार्यालय एवं अन्य बहुमंजिले भवन मानचित्रों के साथ पार्किंग मानचित्र अलग से स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया जाएगा, जिसमें समस्त प्रकार के वाहनों के लिए पार्किंग क्षेत्र सहित उनके प्रवेश एवं निकास हेतु समुचित सर्कुलेशन की व्यवस्था दर्शायी जाएगी।

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

क्र.सं.	उपयोग	समान कार स्थल की संख्या
1	(क) आवासीय (प्लाटेड)	• 101 से 200 व.मी. क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु न्यूनतम 1.0. • 201 से 300 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्ड पर 2.0. • 301 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु प्रति अनुमन्य इकाई पर 1.0
	(ख) समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	• 50–75 व.मी. तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.0. • 75–150 व.मी. तक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.25. • 151 व.मी. से अधिक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.5
2	(क) नगर केन्द्र/सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट	प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 3.0
	(ख) उप नगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट/डिस्ट्रिक्ट शापिंग सन्टर	प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 3
	(ग) सेक्टर शापिंग सेन्टर, बाजार स्ट्रीट कन्वीनिएन्ट शापिंग	प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0
	(घ) मल्टीप्लेक्स सिनेमा, थियेटर, आडिटोरियम	10 सीटों पर 1.0 एवं इसके अतिरिक्त व्यावसायिक उपयोग हेतु प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल ।
	(ङ) शापिंग माल	प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 3.0
	(च) होटल (तीन स्टार तक)	दो गेस्ट रूम पर 1.0 तथा इसके अतिरिक्त अन्य व्यवसायिक यथा फूड कोर्ट, शापिंग, कान्फ्रेन्स/मैरिज/प्रदर्शनी हाल, आदि उपयोग हेतु प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।

☛ आवासीय (प्लॉटेड) विकास हेतु 'समान कार स्थल' का न्यूनतम क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मी होगा।

	(छ) होटल (चार एवं अधिक स्टार)	एक गेस्ट रूम पर 1.0 तथा इसके अतिरिक्त अन्य व्यवसायिक यथा फूड कोर्ट, शापिंग, कान्फ्रेन्स/मैरिज/प्रदर्शनी हाल, आदि उपयोग हेतु प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।

3.	(क) थोक बाजार	प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.5
	(ख) मण्डी	मण्डी स्थल के कुल क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत
	(ग) भाड़ा (Freight) काम्पलेक्स	प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
	(घ) गोदाम/कोल्ड स्टोरेज	प्रति 550 घनमीटर भण्डारण क्षमता पर 1.0
4	कार्यालय, न्यायालय	प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
5	उद्योग	प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 0.5
6	(क) सामुदायिक भवन, कान्फ्रेन्स हाल, बारातघर, उत्सव भवन	प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
	(ख) अस्पताल, नर्सिंग होम	प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
	(ग) सामाजिक/सांस्कृतिक संस्थान, क्लब	प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
	(घ) महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, तकनीकी एवं अन्य शिक्षण संस्थाएं (स्कूल एवं इण्टर कालेज, आदि)	प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.0
	(च) स्टेडियम	20 सीटों पर एक
	(छ) एम्यूजमेंट पार्क/अन्य मनोरंजन स्थल	योजना के कुल क्षेत्रफल का 30 प्रतिशत

3.10.4 बेसमेन्ट में प्राविधानित 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 अनुमन्य होगा, परन्तु ले-आउट प्लान में पार्क एवं खुले क्षेत्र के रूप में वांछित न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्रफल के नीचे बेसमेन्ट अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि उक्त क्षेत्र वृक्षारोपण, लैण्डस्केपिंग तथा ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग, आदि के उपयोग में लाया जाएगा।

3.10.6 सड़क या समुचित निकास के प्राविधान सहित सड़क से पृथक वाहनों को खड़ा करने की व्यवस्था की जाएगी।

3.10.7 पार्किंग हेतु तालाबन्द गैराज 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 सैट-बैक में पार्किंग अनुमन्य होगी।

(II) सैट-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 अग्निशमन की अपेक्षाओं हेतु वाहनयोग्य एवं पूर्णतया अवरोधमुक्त रखी जाएगी तथा इसमें रैम्प का निर्माण अनुमन्य 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 एस्केप या वाह्य जीना**

(i) फायर एस्केप की गणना भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. में नहीं होगी।

(ii) फायर एस्केप में प्रवेश के स्थान आन्तरिक जीनों से दूर एवं पृथक होंगे।

(iii) सभी फायर एस्केप भूमि से प्रत्यक्षतः जुड़े होंगे।

(iv) फायर एस्केप तक जाने वाला एक दरवाजा अग्निरोधक क्षमता का होगा तथा फायर एस्केप को जाने वाला रास्ता हर समय अवरोध मुक्त होगा।

(v) फायर एस्केप ज्वलनशील सामग्री से निर्मित नहीं होगा।

(vi) फायर एस्केप की सीढ़ियों में सीधे उठान (फ्लाईट) होगी जिसकी चौड़ाई 120 सेन्टीमीटर से कम नहीं होगी। ट्रेड 28 सेन्टीमीटर से कम तथा राइजर 19 सेन्टीमीटर से अधिक नहीं होगा।

(vii) एक फ्लाईट में राईजरों की संख्या 16 तक सीमित होगी।

(viii) हाथ पट्टी की न्यूनतम ऊंचाई 1.0 मीटर होगी।

3.11.1.1 **घुमावदार जीना**

(i) घुमावदार जीनों का प्रयोग लो आक्युपेन्सी लोड तक सीमित होगा और 10 मीटर तक ऊँचे भवनों में किया जाएगा जब तक सुरक्षित निकलने हेतु प्लेटफार्म तथा बालकनी और खुली छत (टेरेस) से सम्बद्ध न हो।

(ii) यह दरवाजा या खुली छत के चबूतरे से जुड़ा होगा।

(iii) किसी घुमावदार जीने का व्यास न्यूनतम 150 सेन्टीमीटर होगा और उसमें पर्याप्त हेड रूम रहेगा।

3.11.1.2 **निकास जीना**

चार मंजिल से अधिक अथवा 15 मीटर एवं अधिक ऊँचे भवनों और विशिष्ट भवन यथा–शैक्षिक, असेम्बली, संस्थागत, औद्योगिक, संग्रहण एवं संकटमय उपयोग वाले भवनों तथा उपर्युक्त उपयोगों के मिश्रित अधिवासों वाले भवनों जिनका भू–आच्छादन 500 वर्गमीटर से अधिक हो, में न्यूनतम दो जीने होंगे, जो घिरे हुए enclosed होंगे जिनमें से न्यूनतम एक जीना भवन की बाहरी दीवार पर होगा तथा यह बाह्य या आन्तरिक खुले स्थल अथवा अन्य सुरक्षित खुले स्थल पर खुलेगा। इन जीनों हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड–2005 के भाग-4 की तालिका-22 में इंगित अधिकतम ट्रेवल डिस्टेन्स की अपेक्षाओं का पालन आवश्यक होगा।

3.11.2 **रैम्प**

(i) सामान्यतया 1:10 का ढाल होगा, परन्तु किसी भी दशा में 1:8 से अधिक का ढाल नहीं होगा।

(ii) भारवहन क्षमता, लम्बाई–चौड़ाई की परिसीमा सम्बन्धी सारी अपेक्षाएं लागू होंगी जो जीनों हेतु अपेक्षित है।

(iii) ढाल विशेष प्रयोग में उपबन्धित किए जाएगें तथा 1:10 से अधिक ढाल में आवश्यक प्रयोग होने एवं फिसलने का डर रहने पर रैम्प पर फिसलन रहित सतह बिछाई जाएगी।