For Personal Use of I.A. Hashmi JE VDA

# विषय सूची

| | | पृष्ठ सं. |
|---|---|---|
| **अध्याय–1** | | **8–13** |
| **1.1** | **संक्षिप्त नाम एवं प्रसार** | 8 |
| **1.2** | **परिभाषाएं** | 8 |
| **1.3** | **उपविधियों की प्रयोज्यता** | 13 |
| **अध्याय–2** | | |
| **2.1** | **विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं** | **14–17** |
| 2.1.1 | अनुज्ञा हेतु आवेदन | 14 |
| 2.1.2 | सूचनाएं एवं दस्तावेज | 14 |
| 2.1.3 | विकास अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना | 17 |
| 2.1.4 | विकास अनुज्ञा हेतु अनुबन्ध | 17 |
| 2.1.5 | विकास अनुज्ञा–पत्र की वैधता | 17 |
| 2.1.6 | विकास के प्रारम्भ की सूचना | 17 |
| 2.1.7 | विकास के समय विचलन | 17 |
| 2.1.8 | पूर्णता प्रमाण–पत्र | 17 |
| **2.2** | **खुले स्थान** | **18–19** |
| 2.2.1 | ले–आउट प्लान स्तर | 18 |
| 2.2.2 | खुले स्थान के मानक | 18 |
| 2.2.3 | लैण्डस्केप प्लान | 18 |
| **2.3** | **सड़कें, पाथवेज तथा साईकिल ट्रैक्स** | **20–23** |
| 2.3.1 | आवासीय भू–उपयोग | 20 |
| 2.3.2 | अनावासीय भू–उपयोग | 20 |
| 2.3.3 | सड़कों के संगम | 20 |
| 2.3.4 | सड़क की लम्बाई की गणना | 21 |
| 2.3.5 | ब्लॉक लेन्थ | 21 |
| 2.3.6 | ड्रेनेज व्यवस्था | 21 |
| 2.3.7 | अन्य अपेक्षाएं | 21 |
| 2.3.8 | साईकिल ट्रैक्स | 21 |
| **2.4** | **सामुदायिक सुविधाओं तथा अन्य उपयोगों/क्रियाओं हेतु मानक** | **24–27** |
| 2.4.1 | सुविधाओं हेतु मानक | 24 |
| 2.4.1.1 | शैक्षणिक सुविधा | 24 |
| 2.4.1.2 | चिकित्सा सुविधा | 24 |

| | | |
|---|---|---|
| 2.4.1.3 | दूर संचार सुविधा एवं अन्य सेवाएं | 24 |
| 2.4.1.4 | सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएं | 26 |
| 2.4.1.5 | व्यावसायिक | 26 |
| 2.4.1.6 | वितरण सेवा | 26 |
| 2.4.1.7 | क्रीड़ा क्रियाएं | 26 |
| 2.4.1.8 | कूड़ा एकत्रिकरण | 27 |
| 2.4.2 | जनसंख्या घनत्व एवं आंकलन | 27 |
| **2.5** | **निर्मित क्षेत्र में विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण** | **28–29** |
| **अध्याय–3** | | |
| **3.1** | **भवन निर्माण हेतु अनिवार्यताएं** | **30–38** |
| 3.1.1 | अनुज्ञा से छूट | 30 |
| 3.1.2 | अनुज्ञा हेतु आवेदन | 31 |
| 3.1.2.1 | मानचित्र चित्रण एवं कलर स्कीम | 31 |
| 3.1.2.2 | स्थल मानचित्र एवं वृक्षारोपण | 32 |
| 3.1.2.3 | भवन मानचित्र चित्रण | 32 |
| 3.1.2.4 | बहुमंजिले एवं विशिष्ट भवन | 34 |
| 3.1.2.5 | स्वामित्व प्रमाण–पत्र | 34 |
| 3.1.3 | अनुज्ञा की प्रक्रिया | 34 |
| 3.1.4 | निर्माण अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना | 37 |
| 3.1.5 | निर्माण अनुज्ञा–पत्र की वैधता | 37 |
| 3.1.6 | निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना | 37 |
| 3.1.7 | निर्माण कार्य के समय विचलन | 37 |
| 3.1.8 | निर्माण कार्य का पूर्णता/अधिभोग प्रमाण–पत्र | 37 |
| 3.1.9 | संरक्षित स्मारकों/हेरिटेज स्थलों के समीप निर्माण की अनुज्ञा | 37 |
| 3.1.10 | गंगा नदी के किनारे 200 मी. क्षेत्र में निर्माण अनुज्ञा | 38 |
| 3.1.11 | आर्कीटेक्चुरल कन्ट्रोल | 38 |
| **3.2** | **भूखण्डों के आकार और अपेक्षाएं** | **39–40** |
| 3.2.1 | आवासीय | 39 |
| 3.2.2 | ग्रुप हाउसिंग | 39 |
| 3.2.3 | होटल | 39 |
| 3.2.4 | नर्सिंग होम | 39 |
| 3.2.5 | फार्म हाउस | 39 |
| 3.2.6 | पेट्रोल फिलिंग स्टेशन | 39 |
| 3.2.7 | एल.पी.जी. गैस गोदाम | 39 |

| | | |
|---|---|---|
| 3.2.8 | डेरी फार्म | 39 |
| 3.2.9 | शापिंग माल | 39 |
| 3.2.10 | मल्टीप्लेक्स | 39 |
| 3.2.11 | छविगृह / सभा भवन | 40 |
| 3.2.12 | कन्वीनिएन्स स्टोर | 40 |
| 3.2.13 | बारातघर / उत्सव भवन | 40 |
| 3.2.14 | शीतगृह | 40 |
| 3.2.15 | विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' (एस.ई.जेड.) | 40 |
| 3.2.16 | अतिथि गृह (गेस्ट हाउस) | 40 |
| **3.3** | **समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग)** | **41—43** |
| 3.3.1 | सामान्य अपेक्षाएं | 41 |
| 3.3.2 | भूखण्ड का क्षेत्रफल | 41 |
| 3.3.3 | पहुँच मार्ग | 41 |
| 3.3.4 | स्टिल्ट फ्लोर | 41 |
| 3.3.5 | पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा लैण्डस्केपिंग | 41 |
| 3.3.6 | भू—आच्छादन, एफ.ए.आर. एवं घनत्व | 41 |
| 3.3.7 | पार्किंग व्यवस्था | 43 |
| **3.4** | **सैट—बैक** | **44—48** |
| 3.4.1 | आवासीय भवन | 44 |
| 3.4.2 | व्यवसायिक / कार्यालय / संस्थागत / सामुदायिक सुविधाएं / सभा भवन | 45 |
| 3.4.3 | शिक्षण संस्थाएं | 45 |
| 3.4.4 | औद्योगिक भवन | 45 |
| 3.4.5 | 12.50 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन | 46 |
| 3.4.6 | सैट—बैक में छूट | 48 |
| **3.5** | **भू—आच्छादन एवं एफ.ए.आर.** | **49—57** |
| 3.5.1 | भू—आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक | 49 |
| 3.5.1.1 | भूखण्डीय विकास (आवासीय प्लाटेट) | 49 |
| 3.5.1.2 | व्यावसायिक | 49 |
| 3.5.1.3 | कार्यालय | 49 |
| 3.5.1.4 | शैक्षिक | 50 |
| 3.5.1.5 | सामुदायिक एवं संस्थागत सुविधाएं | 50 |
| 3.5.1.6 | भण्डारण | 50 |
| 3.5.1.7 | आद्योगिक | 50 |
| 3.5.1.8 | होटल | 50 |

3.5.1.9 थोक व्यवसायिक 50
3.5.1.10 चिकित्सा 51
3.5.1.11 सेवा उद्योग 51
3.5.1.12 उपयोगिताएं एवं सेवाएं 51
3.5.1.13 खुले स्थल (पार्क एवं क्रीड़ा स्थल को छोड़कर) 51
3.5.1.14 कृषि भू–उपयोग 51
3.5.1.15 एम्यूजमेन्ट पार्क 51
3.5.1.16 स्पोर्टस् काम्पलेक्स 51
3.5.1.17 बस टर्मिनल/आई.एस.बी.टी. 52
– – नोट/टिप्पणी 52
3.5.2 क्रय–योग्य एफ.ए.आर. 53
3.5.3 कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. 56
3.5.4 जैव प्रौद्योगिकी इकाइयों को अतिरिक्त एफ.ए.आर. 56
3.5.5 सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयों को अतिरिक्त एफ.ए.आर. 57
3.5.6 भू–आच्छादन से छूट 57
3.5.7 ऊँचाई का अपवाद 57

**3.6 भवन की आन्तरिक संरचनाएं, आकार और क्षेत्रफल 58–59**
3.6.1 निवास योग्य कमरे 58
3.6.2 रसोईघर 58
3.6.3 स्नानघर एवं संडास 58
3.6.4 मेजनाइन तल 58
3.6.5 कुर्सी 58
3.6.6 लाफ्ट 59
3.6.7 पार्किंग गैराज 59
3.6.8 सर्विस फ्लोर 59
3.6.9 अन्य अपेक्षाएं 59

**3.7 प्रकाश की व्यवस्था और संवातन 60**
3.7.1 कमरे में प्रकाश और संवातन 60
3.7.2 रसोईघर 60
3.7.3 संडास एवं स्नानघर 60
– – टिप्पणी 60

**3.8 अन्य आन्तरिक संरचनाएं 61–62**
3.8.1 जीना 61
3.8.2 चहारदीवारी 61

| | | |
|---|---|---|
| 3.8.3 | एट्रियम | 61 |
| 3.8.4 | निकास | 62 |
| 3.8.5 | कॉरिडोर | 62 |
| **3.9** | **भू–गेह (बेसमेन्ट)** | **63–64** |
| 3.9.1 | संरचना / प्रयोजन | 63 |
| 3.9.2 | बेसमेन्ट के लिए अपेक्षाएं | 63 |
| 3.9.3 | बेसमेन्ट के प्राविधान | 64 |
| **3.10** | **वाहनों के खड़े करने के स्थान (पार्किंग)** | **65–68** |
| **3.11** | **अन्य अनिवार्यताएं व अपेक्षाएं** | **69–72** |
| 3.11.1 | फायर एस्केप या वाह्य जीना | 69 |
| 3.11.2 | रैम्प | 69 |
| 3.11.3 | अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाएं | 69 |
| 3.11.4 | इलैक्ट्रिक लाईन से दूरी | 71 |
| 3.11.5 | रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु अपेक्षाएं | 72 |
| 3.11.6 | सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र हेतु अपेक्षाएं | 72 |
| 3.11.7 | शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों हेतु अपेक्षाएं | 72 |
| 3.11.8 | भूकम्परोधी निर्माण हेतु अपेक्षाएं | 72 |
| 3.11.9 | रूपटॉफ सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लाण्ट की स्थापना | 72 |
| **अध्याय–4** | **बाजार मार्ग (बाजार स्ट्रीट) हेतु अपेक्षाएं** | **73** |
| **अध्याय–5** | **होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं** | **74–76** |
| **अध्याय–6** | **नर्सिंग होम के निर्माण हेतु अपेक्षाएं** | **77** |
| **अध्याय–7** | **फार्म हाउस के निर्माण हेतु अपेक्षाएं** | **78** |
| **अध्याय–8** | **पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अपेक्षाएं** | **79** |
| **अध्याय–9** | **एल.पी.जी. गैस गोदाम हेतु अपेक्षाएं** | **80** |
| **अध्याय–10** | **डेरीफार्म के निर्माण हेतु अपेक्षाएं** | **81** |
| **अध्याय–11** | **शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधाएं प्रदान करने हेतु मानक** | **82–85** |
| **अध्याय–12** | **सेलुलर / मोबाइल / बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण हेतु अपेक्षाएं** | **86–87** |
| **अध्याय–13** | **भूकम्परोधी निर्माण हेतु अपेक्षाएं** | **88–90** |
| **अध्याय–14** | **मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अपेक्षाएं** | **91–92** |
| **अध्याय–15** | **कन्वीनिएन्स स्टोर के निर्माण हेतु अपेक्षाएं** | **93** |
| **अध्याय–16** | **बारातघर / उत्सव भवन के निर्माण हेतु अर्हताएं** | **94** |

| | | |
|---|---|---|
| **अध्याय–17** | **शीतगृह (कोल्ड स्टोरेज) के निर्माण हेतु अपेक्षाएं** | **95** |
| **अध्याय–18** | **विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' (एस.ई.जेड.)** | **96–99** |
| **अध्याय–19** | **अतिथि गृह के निर्माण हेतु अपेक्षाएं** | **100–101** |
| **अध्याय–20** | **आवासीय क्षेत्र में ए.टी.एम. के निर्माण हेतु अपेक्षाएं** | **102** |
| **अध्याय–21** | **शापिंग माल के निर्माण हेतु अपेक्षाएं** | **103–104** |
| **अध्याय–22** | **आडीटोरियम एवं कन्वेन्शन सेन्टर्स हेतु अपेक्षाएं** | **105** |
| **अध्याय–23** | **सर्विस अपार्टमेन्ट्स हेतु अपेक्षाएं** | **106** |
| **अध्याय–24** | **दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग तथा अन्य आय वर्गो हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक** | **107–113** |
| 24.1 | ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. की पात्रता | **107** |
| संलग्नक–1 | Specifications for EWS & LIG Housing | **111** |
| संलग्नक–2 | प्री–फैब्रीकेटेड तकनीक से ई.डब्लू.एस. भवन निर्माण हेतु मानक | **112** |
| संलग्नक | General Specifications | **113** |
| **अध्याय–25** | **प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाये जाने हेतु अपेक्षाएं** | **114** |
| **अध्याय–26** | **आवासीय भूखण्डों में बहु–आवासीय इकाईयों के निर्माण हेतु अपेक्षाएं** | **115–116** |
| –– | **टिप्पणी** | **117** |

## अनुलग्नक

| | | |
|---|---|---|
| **अनुलग्नक–1** | Guidelines for the qualification and competence of professionals | **118–120** |
| **अनुलग्नक–2** | पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया। | **121–122** |
| **अनुलग्नक–3** | सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की स्थापना हेतु अपेक्षाएं। | **123** |
| **अनुलग्नक–4** | पथदर्शी/चेतावनी सूचक फर्श सामग्री। | **124** |

# परिशिष्ट 1—32

| | | |
|---|---|---|
| **परिशिष्ट–1** | विकास / पुनर्विकास हेतु आवेदन का प्रारूप। | 2 |
| **परिशिष्ट–2** | भूमि विकास का कार्य आरम्भ करने की सूचना। | 3 |
| **परिशिष्ट–3** | विन्यास मानचित्र के पूर्णता प्रमाण–पत्र हेतु आवेदन पत्र (प्रपत्र द)। | 4 |
| **परिशिष्ट–4** | भवन में निर्माण / पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन हेतु आवेदन–पत्र। | 9 |
| **परिशिष्ट–5** | भवन निर्माण कार्य प्रारम्भ करने की सूचना देने हेतु प्रपत्र। | 10 |
| **परिशिष्ट–6** | **प्रपत्र–अः** आवासीय भवन के पूर्णता प्रमाण–पत्र हेतु आवेदन–पत्र। | 11 |
| | **प्रपत्र–बः** ग्रुप हाऊसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवन के पूर्णता प्रमाण–पत्र हेतु आवेदन–पत्र। | 15 |
| | **प्रपत्र–सः** आवासीय, ग्रुप हाऊसिंग, व्यवसायिक एवं बहुमंजिला भवनों के अतिरिक्त अन्य भवनों के पूर्णता प्रमाण–पत्र हेतु आवेदन–पत्र। | 19 |
| **परिशिष्ट–7** | स्ट्रक्चरल सेफ्टी एण्ड नेचुरल हेजर्ड प्रोटेक्शन ऑफ बिल्डिंग्स। | 23 |
| **परिशिष्ट–8** | बिल्डिंग इन्फार्मेशन शिड्यूल। | 25 |
| **परिशिष्ट–9** | भूस्वामी, आर्कीटेक्ट तथा स्ट्रक्चरल इंजीनियर का संयुक्त प्रमाण–पत्र। | 27 |
| **परिशिष्ट–10** | भवन मानचित्र के साथ प्रस्तुत किया जाने वाला संरचनात्मक सुरक्षा सम्बन्धी प्रमाण–पत्र। | 28 |
| **परिशिष्ट–11** | पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करने हेतु भूस्वामी, आर्कीटेक्ट तथा निरीक्षकीय इंजीनियर का संयुक्त प्रमाण–पत्र। | 29 |
| **परिशिष्ट–12** | निर्माण कार्य एवं भूकम्प जोन के आधार पर स्ट्रक्चरल इंजीनियर की अर्हताएं। | 30 |
| **परिशिष्ट–13** | निर्माण कार्य के पर्यवेक्षण हेतु स्थल सिविल इंजीनियर की अर्हताएं। | 31 |
| **परिशिष्ट–14** | विशेषज्ञ निरीक्षकीय सिविल इंजीनियर का वर्गीकरण। | 32 |

**शासनादेश एवं विभागीय अनुमोदन**

- भवन उपविधि, 2008 का अनुमोदन दिनांक 14.11.2008 — 33
- भवन उपविधि, 2008 में संशोधन दिनांक 27.09.2011 — 34
- भवन उपविधि, 2008 (यथासंशोधन–2011) में संशोधन दिनांक 17.06.2016 — 35
- शासनादेश दिनांक 17.06.2016 का प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अंगीकरण दिनांक 21072016 — 36
- प्राधिकरण के अधिकारियों का दूरभाष नम्बर — 37–39

# अध्याय–1

**1.1 संक्षिप्त नाम एवं प्रसार**

1.1.1 ये उपविधि......................(प्राधिकरण का नाम) विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 कहलाएगी।

1.1.2 ये उपविधि सम्पूर्ण .............(विकास क्षेत्र का नाम) 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 क्रियाएं 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 मूलतः निर्मित भवन का मानव निवास हेतु एक से अधिक स्थानों में परिवर्तन तथा मानव निवास के लिए दो अथवा अधिक स्थानों का ऐसे अधिक स्थानों में परिवर्तन है। इसके अन्तर्गत किसी भवन का ऐसा परिवर्तन, जो उसकी नाली अथवा सफाई व्यवस्था को प्रभावित करता हो, अथवा उसकी सुरक्षा को तात्विक रूप से प्रभावित करता है, किसी भवन के किसी कक्ष, निर्माण, गृह अथवा अन्य संरचनाओं का परिवर्द्धन तथा किसी सड़क से संलग्न दीवार अथवा दीवार के स्वामी से असम्बद्ध भूमि में, ऐसी सड़क अथवा भूमि में, दरवाजा खोलना आदि सम्मिलित है।

1.2.4 **'अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति'** का तात्पर्य ऐसे 'प्रोफेशनल' से है जो उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–57 खण्ड (डी) के अधीन प्रभावी .................... (विकास प्राधिकरण का नाम) 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 पजीकृत हैं, को नेशनल बिल्डिंग कोड–2005 में निर्धारित कार्य क्षमता एवं क्षमता के अधीन प्राइवेट प्रैक्टिस करने का अधिकार होगा तथा उन्हें पंजीकरण से छूट होगी।

1.2.5 **''बेसमेन्ट''** का तात्पर्य भू–तल के नीचे या अंशतः 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 दो तरफ से खुली हो, फर्श से बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.10 मी0 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 नही होंगीः–

(क) बाग, राकरी, कुआं 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) चहारदीवारी, 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 स्ट्रक्चरर्स'।

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''** (पर्चेज़ेबल 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 निःशुल्क हस्तान्तरित की जानी 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 यह 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 प्रायः रहने हेतु प्रयुक्त नहीं किए जाते हैं, सम्मिलित नहीं होंगे।

1.2.13 **''लाफ्ट''** का तात्पर्य दो तलों के बीच मध्यवर्ती ऐसे तल या किसी ढालदार छत (पिच्ड रुफ) 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 सामान्यतः आवासीय प्रयोजन के प्राविधान सहित शयन सुविधा के साथ खाना बनाने तथा शौचालय की सुविधा हो। इसमें 'एक' अथवा 'एक से अधिक' आवासीय इकाई शामिल हैं।

(II) **''शैक्षिक भवन''** के अन्तर्गत वे भवन सम्मिलित होंगे जिनमें स्कूल, कालेज या प्रतिष्ठान जहाँ शिक्षा या प्रशिक्षण हेतु लोग एकत्र होते हों।

(III) **''संस्थागत भवन''** के अन्तर्गत वे सभी भवन या भवनों के भाग सम्मिलित होंगे, जो ऐसे प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त हों यथा चिकित्सालय, नर्सिग 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 कार्यो के सम्पादन तथा लेखों एवं अभिलेखों के अनुरक्षण के लिए प्रयुक्त होता हो।

(VII) **''औद्योगिक भवन''** के अन्तर्गत वह भवन या भवन का वह भाग या संरचना सम्मिलित होंगे जिनमें किसी प्रकार के उत्पाद या सामग्री बनाई जाती हो, संयोजन किए जाते हों 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, हेंगर, 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 अत्याधिक ज्वलनशील हो या जो ज्वलनशील भाप या विस्फोटक पैदा करता हो या जो अत्यधिक कारोसिव, जहरीली या खतरनाक क्षार, तेजाब हो या अन्य द्रव्य पदार्थ, रासायनिक पदार्थ जिनमें ज्वाला, भाप पैदा होती हो, विस्फोटक जहरीले इरीटेन्ट या कारोसिव गैसें पैदा होती हों या जिनमें धूल के विस्फोटक मिश्रण पैदा करने वाली सामग्री या जिनके परिणामस्वरूप ठोस पदार्थ छोटे–छोटे कणों में विभाजित हो जाता हो और जिनमें तत्काल ज्वलन प्रक्रिया प्रारम्भ हो जाती हो, के संग्रहण, वितरण या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) के लिए प्रयुक्त किया जाता हो।

(X) **''ग्रुप हाउसिंग''** के अन्तर्गत समूह या बहुमंजिले भवन, जिसमें प्रत्येक तल पर एक या एक से अधिक स्वतन्त्र आवासीय इकाईयॉ हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन के रास्ते 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।

1.2.16 **''खुले स्थान''** का तात्पर्य ऐसे स्थान से है जो भूखण्ड का अभिन्न भाग हो और आकाश तक खुला हो।

1.2.17 **''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 होंगेः–

(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 संरचना के उस भाग से है जो चारों ओर की भूमि की सतह से ठीक ऊपर हो तथा भूतल के फर्श तक हो।

1.2.19 **''कुर्सी का क्षेत्रफल''** से तात्पर्य वह निर्मित क्षेत्रफल है जो 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 उँचाई 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 उॅचाई तक के पैरापिट का प्राविधान हो।

1.2.31 **''निर्मित क्षेत्र''** से तात्पर्य विकास क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित ऐसे सघन आबादी क्षेत्र से है जिसका अधिकॉश भाग व्यवसायिक, औद्योगिक, आवासीय अथवा अन्य क्षेत्र के रूप में विकसित हो चुका है तथा जिसमें सभी आवश्यक सुविधाएं यथा सड़क, जलापूर्ति, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति आदि की व्यवस्था की जा चुकी है और महायोजना के अन्तर्गत विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित क्षेत्र के रूप में सीमांकित किया गया है।

1.2.32 **''विकसित क्षेत्र''** का तात्पर्य विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आन्तरिक एवं वाह्य विकासयुक्त ऐसे क्षेत्र से है जहॉ विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद, निजी विकासकर्ता, सहकारी आवास समिति अथवा किसी अन्य अभिकरण द्वारा समस्त अवस्थापना सुविधाएं यथा–सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, पार्क एवं खुले स्थल आदि का विकास किया जा चुका है।

1.2.33 **''नए/अविकसित क्षेत्र''** का तात्पर्य विकास क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित ऐसे क्षेत्र से है जिसके अन्तर्गत नगरीय विकास से सम्बन्धित अवस्थापना सुविधाएं, सेवाएं एवं भवन आदि का विकास/निर्माण अभी नहीं हुआ है।

1.2.34 **विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' (एस.ई.जेड.)** का तात्पर्य प्रत्येक ऐसे विशेष आर्थिक परिक्षेत्र से है, जो 'स्पेशल इकोनेमिक जोन' अधिनियम, 2005 की धारा–3 की उपधारा (4) एवं धारा–4 की उपधारा(1) (जिसमें फ्री–ट्रेड एवं वेयर हाउसिंग जोन भी शामिल हैं), के प्राविधानों के अधीन अधिसूचित किया गया हो एवं उसके अन्तर्गत विद्यमान विशेष आर्थिक परिक्षेत्र भी शामिल है।

1.2.35 **''बाजार स्ट्रीट''** का तात्पर्य सड़क के किनारे पंक्तिबद्ध (लीनियर) रूप में मिश्रित निर्माण से है जो महायोजना/जोनल प्लान में इस रूप में चिन्हित किया गया हो।

1.2.36 **''सेक्टर/नेबरहुड''** का तात्पर्य नियोजन की उस इकाई से है, जिसका क्षेत्रफल लगभग 200 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/ज़ोनल शापिंग सेन्टर''** का तात्पर्य ज़ोन 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 टेरेस तक की ऊँचाई से है एवं ऊंचाई की गणना में भवन के आर्किटेक्चरल फीचर्स, जो सिर्फ सजावट के उद्देश्य से हों, सम्मिलित नही 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 (फर्श से बीम तक) अधिकतम 2.10 मीटर की ऊँचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाय, से है।

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

1.2.43 **'सर्विस एपार्टमेन्ट'** का तात्पर्य पूर्णतया सुसज्जित एवं 'सेल्फ कन्टेन्ड अपार्टमेन्ट', से है, जिसमें भोजन बनाने की सुविधा (रसोईघर/कीचन) हो और जो अल्प अवधि की रिहायश के लिये उपयोग में लाया जाय।

1.2.44 **'पोडियम पार्किंग'** का तात्पर्य बिल्डिंग इन्वेलप लाईन के अन्तर्ग पार्किंग प्रयोजनार्थ भूतल के ऊपर (फर्श से बीम की निचली सतह तक) अधिकतम 2.10 मीटर ऊँचे तल/तलों से है, जिसमें वाहनों के प्रवेश और निकास के रैम्प की व्यवस्था हो तथा मैकेनाइज्ड पार्किंग की स्थिति में वास्तविक डिजाइन के अनुसार प्रवेश और निकास की व्यवस्था हो।

1.2.45 **'टाट–लाट'** का तात्पर्य ऐसे पार्क या खेल के मैदान से है, जो आवासीय क्षेत्र में स्थित हो तथा छोटे बच्चों (12 वर्ष से कम आयु) के उपयोगार्थ नियोजित किया गया हो।

1.2.46 **'पार्क एवं खुले स्थान'** का तात्पर्य ऐसे स्थल से है, जो खुला तथा अनिर्मित हो या जिसका विन्यास एवं विकास सार्वजनिक पार्क या उद्यान के रूप में किया गया हो।

1.2.47 **'ले–आउट प्लान/सब डिवीजन प्लान/उप–विभाजन तलपट मानचित्र'** का तात्पर्य किसी भूमि अथवा उसके भाग को एक से अधिक भूखण्डों में विक्रय हेतु अथवा अन्यथा उप–विभाजित किये जाने से है, जिसके अन्तर्गत सड़कों का विन्यास, भूखण्डों के माप सहित सेट–बैक लाइन्स तथा विकास की पद्वति (यथा रो–हाउसिंग, सेमी–डिटैच्ड, डिटैच्ड, ग्रुप हाउसिंग) दर्शायी गयी हो एवं समस्त भूखण्डों के आकार, उपयोग, क्षेत्रफल का विवरण दिया गया हो।

1.2.48 **'ग्रीन बिल्डिंग'** का तात्पर्य ऐसे भवन से है, जिसमें परम्परागत भवन की तुलना में जल का कम उपयोग, समुचित उर्जा दक्षता, प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण, अपशिष्टों का न्यूनतम सृजन तथा अध्यासियों को स्वास्थ्यकर वातावरण उपलब्ध हो।

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

**1.3 उपविधियों की प्रयोज्यता**

(I) यह उपविधियॉ 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 नही 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 में) सी.डी. में नियत शुल्क अदा करने की रसीद सहित जमा किए जाएंगे।

(II) जमा किये जाने वाले मानचित्रों में, 'की प्लान', 'महायोजना में स्थिति का मानचित्र', 'साइट प्लान', 'तलपट मानचित्र' और 'सर्विसेज प्लान' भी शामिल होंगे।

(III) मानचित्र पर अनुज्ञा प्रदत्त हो जाने पर एक सेट प्राधिकरण में अभिलेख हेतु रखा जाएगा।

(IV) समस्त मानचित्र अनुज्ञापित व्यक्ति द्वारा तैयार किए जाएंगे और उनके द्वारा नाम, पता, योग्यता और प्राधिकरण की 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** आवेदन पत्र, यथास्थिति निम्नलिखित सूचनाओं और दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगाः–

(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** आवेदन पत्र यथास्थिति निम्नलिखित सूचनाओं और दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगाः–

(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 में 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 पहुॅच मार्गों का भी उल्लेख होगा।

(क) प्रस्तावित उप–विभाजन में स्थल से मुख्य सड़क या मार्ग तक पहुॅचने के स्थान की वर्तमान दूरी, सड़क का नाम एवं चौड़ाई के उल्लेख सहित दर्शाए जाएंगे।

(ख) समस्त विद्यमान संरचनाओं और 'फीचर्स' की स्थिति जैसे हाईटेंशन लाइन, टेलीफोन/बिजली के खम्भे, अण्डर ग्राउण्ड पाइप लाइनें, पेड़, भवन, रेलवे लाइन, आदि जो स्थल की सीमा से 30 मीटर के भीतर हों, दर्शाई जाएंगी।

(ग) भूखण्ड की समस्त मुख्य भौतिक विशेषताएं जिनके अन्तर्गत किसी जलाशय 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) सहित) दर्शाई जाएंगी।

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

(ङ.) प्रयुक्त पैमाना और उत्तर दिशा–सूचक।

2.1.2.5 **उप–विभाजन तलपट मानचित्र**

उप–विभाजन तलपट मानचित्र 10 हेक्टेयर तक के भूखण्डों हेतु 1:500, 10 हेक्टेयर से 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 जाएंगे:–

(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 यथा 'रो–हाउसिंग', 'सेमी–डिटेच्ड' अथवा डिटेच्ड।

(IV) सर्विसेज़ प्लान जिसमें नालियॉं, वाटर–सप्लाई नेटवर्क, सीवर, इलैक्ट्रिक लाइन्स, सामुदायिक सुविधाएं एवं सेवाएं, आदि एवं इनकी वाह्य विद्यमान/प्रस्तावित सुविधाओं के साथ संयोजन की व्यवस्था दर्शायी गयी हो।

(V) तालिका जिसमें उप–विभाजन तलपट मानचित्र के अन्तर्गत समस्त भूखण्डों के 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, व्यवसायिक, सामुदायिक सुविधाएं तथा अन्य सार्वजनिक उपयोग (जो उप–विभाजन में प्रस्तावित हो), के सम्पूर्ण क्षेत्रफल के प्रतिशत का विवरण।

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

(VIII) लैण्डस्केप प्लान (वृक्षारोपण सहित)।

(IX) ग्राउन्ड वाटर के संरक्षण एवं रिचार्जिंग हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निम्न प्राविधान सुनिश्चित कराए जाएंगे:–

(क) नयी योजना बनाने से पूर्व क्षेत्र का जियोलॉजीकल/हाइड्रोलॉजीकल/हाइड्रोजियोलॉजीकल सर्वेक्षण कराया जाए एवं भू–जल की रिचार्जिंग हेतु स्थानीय आवश्यकतानुसार उपयुक्त पद्धति को अपनाया जाए।

(ख) 10 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले–आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भूमि के अन्तर्गत उपयुक्त स्थलों पर जलाशय/जलाशयों का निर्माण किया जायेगा, जिनका क्षेत्रफल कुल योजना क्षेत्रफल का न्यूनतम 01 प्रतिशत होगा। जलाशय के निर्माण के पूर्व सम्बन्धित योजना के अन्तर्गत वर्षा जल के प्राकृतिक कैचमेन्ट एरिया को चिन्हित करते हुए वर्षा जल के आयतन, क्षेत्र के हाइड्रोजियोलॉजीकल, टोपोग्राफी, लीथॉलाजी, मृदा गुणों तथा प्रस्तावित जलाशय में वर्षा जल के सम्भावित ठहराव (रिटेन्शन) व ''स्टेगनेशन' का अध्ययन एवं तत्सम्बन्धी फिजिबिलिटी का आंकलन किया जाय और उसके अनुसार ही जलाशय का आकार एवं गहराई निर्धारित की जाए, परन्तु जलाशय की अधिकतम गहराई 02 मीटर रखी जाए। इसके अतिरिक्त जलाशय में केवल उसी योजना के 'सरफेस–रन–आफ' को निस्तारित करने की व्यवस्था की जाए, प्रदूषित जल एवं उत्प्रवाह को उसमें न मिलाया जाए। पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार एक कोने में रिचार्जपीट/रिचार्ज शैफ्ट बनाया जाय। ऐसे रिजार्चपीट/रिचार्ज शैफ्ट तथा जलाशय का निर्माण क्षेत्रीय हाइड्रोजियोलॉजी के अनुरूप एवं भू–जल के ढलान की दशा में भू–गर्भ जल विभाग के परामर्श के अनुसार किया जाय।

(ग) डिलीट किया जाता है।

(घ) पार्कों में पक्का निर्माण, पक्के पेवमेन्ट सहित 5 प्रतिशत से अधिक न किया जाए तथा फुटपाथ एवं ट्रैक्स यथासम्भव 'परमीएबिल' या 'सेमी परिमीएबिल 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 पौधो 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 टॉप 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 येाजनाओं 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 स्वयं ही इस पद्धति की स्थापना करना अनिवार्य होगा।

2.1.2.6 **विशिष्टियॉ** भूखण्ड के उप–विभाजन की अनुज्ञा हेतु निम्नलिखित विशिष्टियॉ व विवरण प्रस्तुत किये जाएंगे :–

(I) प्रस्तावित समस्त विकास कार्यो यथा सड़कों और गलियों की सामान्य विशिष्टियॉ, उनके ढाल और पेविंग, नालियाँ (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 वाहय 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।

(V) विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद एवं निजी विकासकताओं द्वारा विकसित की जाने वाली कालोनियों में टेलीकाम इन्फ्रास्ट्रक्चर हेतु भूमिगत टेलीकाम डक्ट अनिवार्य रूप से बनाया जायेगा।

2.1.3 **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 संदर्भ) स्पष्ट रूप से दिया गया हो।

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

2.1.5 **विकास अनुज्ञा–पत्र की वैधता**

(I) एक बार दी गई अनुज्ञा अधिकतम पॉच 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 के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नवीनीकरण/मानचित्र शुल्क लेकर अधिकतम तीन वर्षो हेतु समयावृद्धि दी जा सकती है।

2.1.6 **विकास के प्रारम्भ की सूचना** अनुज्ञा के अधीन विकास प्रारम्भ करने पर आवेदक द्वारा उसकी सूचना विहित प्रपत्र (**परिशिष्ट–2**) में दी जाएगी।

2.1.7 **विकास के समय विचलन** विकास के दौरान यदि स्वीकृत प्लान में कोई विचलन है या विचलन किया जाना अभिप्रेत है, तो प्रस्तावित विचलन निष्पादित करने के पूर्व प्राधिकरण से अनुज्ञा प्राप्त की जाएगी।

2.1.8 **पूर्णता प्रमाण–पत्र** विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात् अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति निर्धारित प्रारूप (**परिशिष्ट–3**) में सूचना देगा और उसके साथ मानचित्र की प्रति/कम्प्यूटरीकृत ड्राइंग (.dwg या समकक्ष 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 होगी।

# 2.2 खुले स्थान

**2.2.1 (क) जोनल डेवलपमेन्ट प्लान**

पर्यावरण एवं परिस्थितिकीय संतुलन के उद्देश्य से जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत जोन के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 5 प्रतिशत भूमि पार्क एवं खुले स्थल/हरित क्षेत्र के रूप में आरक्षित की जायेगी।

**(ख) ले–आउट प्लान स्तर**

**(I) आवासीय भू–उपयोग** आवासीय ले–आउट प्लान जो जोनल डेवलपमेन्ट प्लान का भाग हो, के अन्तर्गत खुले स्थानों हेतु ले–आउट के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 10 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जायेगी, जिसे 'टाट–लाट', पार्क तथा खेल के मैदान के रूप में विकसित किया जायेगा। जोनल डेवलपमेन्ट प्लान प्रभावी न होने की दशा में पार्क एवं खुले स्थानों हेतु ले–आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 15 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जायेगी। यदि किसी योजना के ले–आउट प्लान में मानक के अनुसार पार्क एवं खुले स्थल हेतु भूमि आरक्षित की गयी हो तो उस योजना में 'ग्रुप हाउसिंग' भूखण्ड के सापेक्ष पुनः पृथक से पार्क एवं खुले स्थल का प्राविधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा।

**(II) अनावासीय भू–उपयोग** अनावासीय क्षेत्र के ले–आउट प्लान, जो जोनल डेवलपमेन्ट प्लान का भाग हो, के अन्तर्गत पार्क एवं हरित पट्टिकाएं और पारिस्थितिकी का सन्तुलन बनाए रखने के लिये खुले स्थान का क्षेत्रफल ले–आउट के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत होगा, जिसे पार्क, ग्रीनरी/ग्रीन बैल्ट, इत्यादि के रूप में विकसित किया जायेगा। जोनल डेवलपमेन्ट प्लान प्रभावी न होने की दशा में खुले स्थानों हेतु ले–आउट के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 10 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जायेगी।

**टिप्पणीः** 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, परन्तु 3000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से कम भूखण्डों का उपविभाजन प्रस्तावित होने की दशा में खुले स्थान का प्राविधान अनिवार्य नहीं होगा।

**2.2.2 खुले स्थान के मानक**

(I) खुले स्थान की न्यूनतम औसत चौड़ाई 7.5 मीटर होगी तथा खुले स्थान का न्यूनतम क्षेत्रफल 200 वर्ग मीटर होगा। 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 तक मान्य होगी। परन्तु भूखण्ड की सीमा से 3.0 मीटर तक के स्थान को इस प्रतिबन्ध के अधीन पाथ–वे के रूप में रखा जायेगा कि ऐसे पाथ–वे का क्षेत्रफल प्रश्नगत खुले स्थान के कुल क्षेत्रफल से 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। ऐसे पाथ–वेज अनिवार्यतः परफोरेटेड ब्लॉक्स/सामग्री से निर्मित किये जायेंगे।

**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 दोनों 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 जहॉ प्रति हेक्टेयर न्यूनतम 50 पेड़ की दर से पेड़ लगाये जायेंगे।

(V) संस्थागत, सामुदायिक सुविधाएं, क्रीड़ास्थल/खुले क्षेत्रों तथा पार्क के न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग पर 'ग्रीनरी' होगी जहॉ 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, पाथवेज तथा साईकल ट्रैक्स

2.3.1 **आवासीय भू–उपयोग** आवासीय भू–उपयोग (ग्रुप हाउसिंग सहित) के विकास में सड़कों एवं नालियों का नियोजन निम्नवत् किया जाएगा :–

(I) 200 मीटर तक लम्बे पहुॅच 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 सटी 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 छोर से बन्द हो (डेड–एण्ड–स्ट्रीट), वहॉ मोड़ 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 'कल–डी–सैक' की आवश्यकता नही होगी।

(V) बल्क सेल के रूप में आवंटित भूमि का क्षेत्रफल 50 एकड तक होने पर पहुॅच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 24 मी. एवं 50 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल होने पर पहुॅच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 30 मी. होगी तथा योजनान्तर्गत आन्तरिक मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मी. होगी।

**टिप्पणीः** (I) उप–विभाजन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर से कम होने पर पहुॅच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी।

(II) दुर्बल/अल्प आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु विशिष्ट आवासीय योजनाओं में उक्त आय वर्गो के आवासों के निर्माण हेतु विकास प्राधिकरण द्वारा विकास अनुज्ञा दिए जाने पर वाहनों के उपयोग में आने वाले मार्ग न्यूनतम 6 मीटर चौड़े होंगे। पैदल मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई मार्ग के एक ओर भूखण्ड तथा दूसरी ओर खुला स्थान 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 मार्गो की चौड़ाई महायोजना/जोनल प्लान में निर्धारित चौड़ाई के अनुसार होगी।

2.3.2 **अनावासीय भू–उपयोग**

(I) अनावासीय क्षेत्र यथा व्यवसायिक, कार्यालय एवं औद्योगिक भू–उपयोग में किसी भी सड़क की चौड़ाई 12 मीटर से कम नही 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 मार्गो 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 'एलाइन्मेंट' एक सीध में होगा।

(II) 30 डिग्री से कम के कोण पर प्रस्तावित सड़कों की अनुज्ञा तभी दी जाएगी, जब यातायात के परिचालन की समुचित व्यवस्था सुनिश्चित हो और आवश्यक 'वीबिंग लेन्थ' उपलब्ध हो।

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

(IV) 18 मीटर तक चौड़ी सड़कों (मेटल 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–जंक्शन' के मध्य न्यूनतम दूरी, जंक्शन पर मिलने वाली अधिक चौड़ी सड़क (वाइडर रोड) की चौड़ाई का ढाई गुना होगी।

(VI) 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर जंक्शन के मध्य परस्पर न्यूनतम दूरी निम्नानुसार होगीः–

(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 नालियॉ 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 जायेंगे अथवा पाथ–वे का प्राविधान किया जाएगा। ऐसे पाथ–वे परफोरेटेड सामग्री से निर्मित होंगे या 'ब्रिक–ऑन–एज''/'लूज स्टोन पेवमेन्ट' का प्राविधान किया जाएगा, ताकि ग्राउन्ड वाटर की अधिक से अधिक जिंग सम्भव हो सके।

2.3.8 **—**

योजनाओं के ले–आउट में 18.0 मी. एवं अधिक चौड़ी सड़को पर साईकिल ट्रैक का प्राविधान किया जाएगा। साईकिल ट्रैक निर्माण की विशिष्टियॉ/प्राविधान निम्नवत् होंगी :–

**साईकिल ट्रैक निर्माण की विशिष्टियॉ/प्राविधान**

आई.आर.सी. 11–1662 के Draft Revision में मानकों के अनुसार साईकिल ट्रैक के निर्माण हेतु निम्न विशिष्टियॉ/प्राविधान होंगे। यदि आई.आर.सी. 11–1962 के संशोधित ड्राफ्ट आने पर किसी मद का प्राविधान आई.आर.सी. कोड में भिन्न है, तो आई.आर.सी. कोड के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

**Design**

**(A) Width**

Desirable Lane Width

| | |
|---|---|
| • Arterial Roads & Sub Arterial Roads | 2.5 m |
| • Distributory Roads | 1.5 to 2.5 m |

- Minimum width for a two lane cycle track should be 2.2 m. and 3 m. to 4 m. for a common cycle track and footpath. In case of distributory roads minimum width should be 1.2 m.

**Obstacles**

Where trees, electric poles and other encroachments create hindrance in the natural path of cycle, charge the course of the cyclist with proper turning radius and bring back to the natural path. At such place minimum width in a stretch of 40 m. can be :-

Cycle Track = 0.75 m.

Pedestrian = 0.6 m.

**(B) Pavement Thickness**

| | |
|---|---|
| (i) Sub-base (GSB) | 10 cm thick |
| (ii) Base (WMM) | 7.5 cm |
| (iii) BM | 5 cm thick |
| (iv) BC | 2.5 cm |

बी.सी. एवं एस.डी.बी.सी. के स्थान पर Micro surfacing भी की जा सकती है।

**(C) <u>Edge Treatment</u>**

**(1) Inner side**

मुख्य कैरिज–वे एवं साईकिल ट्रैक को अलग करने के लिये मुख्य कैरिज–वे की एज की ओर निम्नांनुसार कार्यवाही की जाएगी :–

(i) उपलब्ध के अनुसार प्लान्टर निर्माण।

(ii) मार्ग की सतह से 15 से0मी0 ऊँचे 30x10 से0मी0 साइज के Kerb स्टोन।

(iii) रेलिंग।

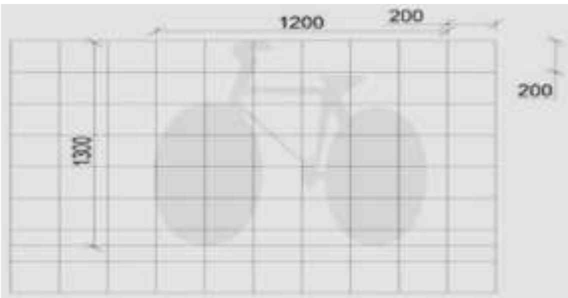
ड्रेनेज के लिये यह उपर्युक्त होगा कि मुख्य कैरिज–वे मार्ग से साईकिल ट्रैक का लैवल यथा सम्भव 2 से 2.5 से0मी0 नीचा रखा जाएगा।

**(2) Outer side**

साईकिल ट्रैक के बाहरी किनारे पर रेज्ड/लैवल फुटपाथ बनाया जाना चाहिये एवं पानी को ड्रेन करने के लिये के0सी0 ड्रेन का निर्माण किया जाएगा।

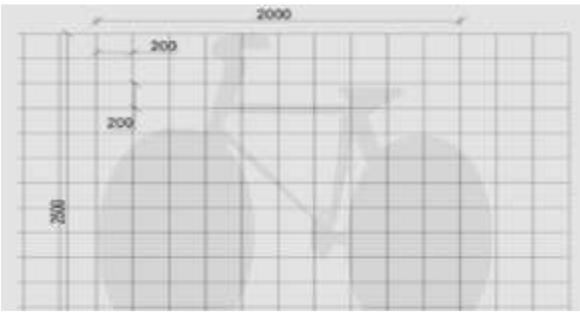
**(D) <u>Signage Marking</u>**

(i) कैरिज–वे के ऊपर 50 से 60 मी0 की दूरी पर White colour से साईकिल का Symbol बनाया जाएगा :–




**<u>For Cycle Tracks/Lanes</u>**

(ii) साईकिल ट्रैक जिस स्थान पर मुख्य मार्ग को क्रास करेगा, उस स्थान पर भी 4 मी0 चौड़ाई से हरे रंग से Coloured surfacing कर साईकिल ट्रैक का Symbol बनाया जाएगा :–



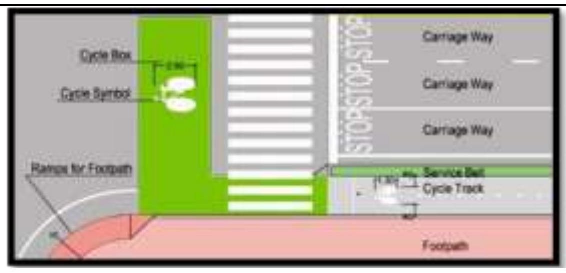

**<u>For Cycle Boxes</u>**

(iii) रोड मार्किंग के लिये आई0आर0सी0 : 11–1962 में प्राविधानित साईनेज का निम्नानुसार उपयोग किया जाना चाहिये :–

| | | |
|---|---|---|
| Cycle Prohibited<br>Note - to prohibit cyclists from using elevated roads like flyovers and they should remain at grade for movement. | Compulsory cycle track/ cycles only | Compulsory Route For Cyclists & Pedestrians |

| | | |
|---|---|---|
| Segregated Cycle & Pedestrian Route | Cycle Crossing | Cycle Route Ahead |

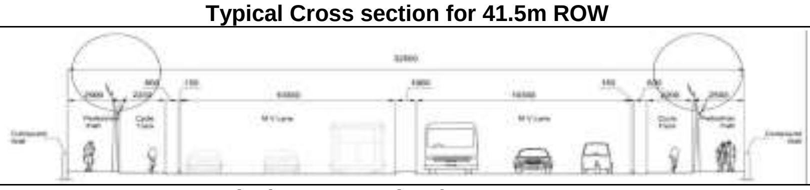
**(D) Junction**




**Exit to Junction**

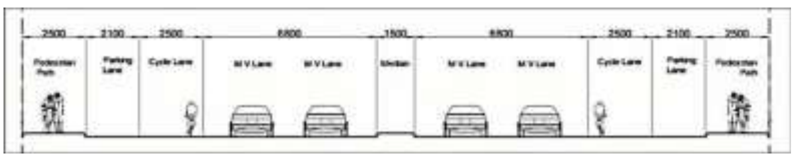
**(F) Typical Cross section**

**Typical Cross section for 41.5m ROW**

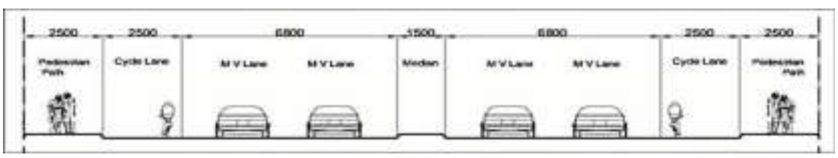


**Typical Cross section for a 32.5m ROW**

**(G) Cross section**




**Cross section – Distributory street with Parking.**




**Cross section – Distributory street**

## 2.4 सामुदायिक सुविधाओं तथा अन्य उपयोगों/क्रियाओं हेतु मानक

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **सुविधाओं हेतु मानक** | सामुदायिक सुविधाओं हेतु निम्न मानकों के अनुसार प्राविधान किए जायेंगेः– | | |
| **क्र.सं.** | **मुख्य श्रेणी** | **उप–श्रेणी** | **मानक** | **न्यूनतम क्षेत्रफल** |
| **1.** | **शैक्षिक सुविधाएं** | • आगनबाड़ी | 5000 जनसंख्या पर–1 | 250 वर्गमीटर |
| | | (यह प्राविधान शासनादेश संख्या–3272(1)/8–1–10–156विविध/10 दिनांक 19.08. 2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।) | | |
| | | • 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<br>ग्रामीण क्षेत्र–10000 वर्गमीटर<br>**टिप्पणीः**–महिला डिग्री कालेज के लिए उपरोक्त का 50 प्रतिशत। |
| | | • इन्जीनियरिंग कालेज | 10,00,000 जनसंख्या पर–1 | 2.0 हेक्टे.–मेट्रो नगरों में<br>4.0 हेक्टे.–अन्य नगरों में |
| | | • मेडिकल कालेज | 10,00,000 जनसंख्या पर–1 | 10.0 हेक्टेयर |
| | | • डेन्टल कालेज | 10,00,000 जनसंख्या पर–1 | 2.0 हेक्टेयर |
| | | **टिप्पणी :** हाई स्कूल/इण्टर कालेज के अन्तर्गत प्राईमरी एवं नर्सरी स्कूल का प्राविधान समाहित किया जा सकता है, जिसके दृष्टिगत प्रत्येक स्तर के स्कूल के लिए जनसंख्या मानकों के अनुसार पृथक भूखण्ड आरक्षित करना आवश्यक नहीं होगा। | | |
| **2.** | **चिकित्सा सुविधाएं** | • स्वास्थ्य केन्द्र | 15000 जनसंख्या पर–1 | 800 वर्गमीटर |
| | | • बाल कल्याण एवं प्रसूति गृह | 45000 जनसंख्या पर–1 | 2000 वर्गमीटर |
| | | • सामान्य चिकित्सालय (न्यनतम 100 शैय्याओं का ) | 100000 जनसंख्या पर–1 | 2 हेक्टेयर |
| **3.** | **दूर संचार सुविधाएं एवं अन्य सेवाएं** | • उप–डाकघर | 10,000 जनसंख्या पर–1 | उप डाकघर 100 वर्गमीटर अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो। उप डाकघर का प्राविधान व्यावसायिक /सुविधाजनक दुकानों/ कार्यालय भवनों/संस्थागत भवनों में करने की स्थिति में न्यूनतम तल क्षेत्रफल 100 वर्ग मीटर होगा। |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | • 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 3.00 वर्ग कि.मी क्षेत्र के लिए। | 6000 वर्गमीटर जिसमें 2800 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र होगा। |
| | | • कम्प्यूटराइज़्ड रेल आरक्षण काउन्टर | 5000 जनसंख्या पर–1 | ई–सुविधा केन्द्र (15000 जनसंख्या पर) 50 वर्ग मीटर अथवा जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल जो भी कम हो। इसका प्राविधान व्यावसायिक/ कार्यालय भवनों/ संस्थागत भवनों में करने की स्थिति में न्यूनतम क्षेत्रफल 25 वर्ग मीटर होगा। |
| | | • ए.टी.एम. सहित एक्सटेन्शन काउन्टर | 15000 जनसंख्या पर–1 | डिलिट किया जाता है। |
| | | (i) काउन्टर हेतु फ्लोर एरिया | | डिलिट किया जाता है। |
| | | (ii) ए.टी.एम. हेतु फ्लोर एरिया | | डिलिट किया जाता है। |
| | | • 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 |
| | | **टिप्पणी :–** विद्युत सब–स्टेशन हेतु अद्यतन प्रौद्योगिकी के लिये उक्त मानकों से कम क्षेत्रफल प्रस्तावित करने की स्थिति में सम्बन्धित विभाग से सहमति / अनापत्ति प्राप्त कर संलग्न करनी होगी। | | |
| **4.** | **सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएं** | • बारातघर / कम्युनिटी सेन्टर | 25000 जनसंख्या पर–1 | 1500 वर्गमीटर |
| | | **टिप्पणी :** क्लब के निर्माण हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा। | | |
| **5.** | **व्यवसायिक** | • सुविधाजनक दुकाने | 400 व्यक्तियों पर–1 दुकान | कुल योजना क्षेत्रफल का अधिकतम 5 प्रतिशत (कार्यालय उपयोग सहित) |
| | | सुविधाजनक दुकान का क्षेत्रफल 10–15 वर्ग मीटर होगा।<br>उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या–3272(1) / 8–1–10–156विविध / 10 दिनांक 19.08. 2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है। | | |
| | | • सेक्टर शापिंग | 200 व्यक्तियों पर–1 दुकान (दुकान हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल–25 वर्गमीटर) | कुल योजना क्षेत्रफल का अधिकतम 5 प्रतिशत (कार्यालय उपयोग सहित) |
| | | • अनौपचारिक क्षेत्र हेतु कियास्क / बूथ / चबूतरा | 500 व्यक्तियों पर–1<br>(एक सेक्टर में लगभग 50 चबूतरे नियोजित किये जा सकते हैं) | 7.5 वर्ग मीटर |
| | | उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या–3272(1) / 8–1–10–156विविध / 10 दिनांक 19.08.2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है। | | |
| **6.** | **वितरण सेवा** | • एल.पी.जी गोदाम / गैस गोदाम | प्रत्येक 40000–50000 जनसंख्या पर–1 | 1000 वर्गमीटर |
| **7.** | **कीड़ा कियाएं** | • नगर कीड़ा केन्द्र | प्रत्येक 1000000 जनसंख्या पर–1 | 20 हेक्टेयर |
| | | • ज़ोनल कीड़ा केन्द्र | प्रत्येक 100000 जनसंख्या पर–1 | 8 हेक्टेयर |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | • नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र | प्रत्येक 15000 जनसंख्या पर–1 | 1.5 हेक्टेयर |
| | | • आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र | प्रत्येक 5000 जनसंख्या पर–1 | 5000 वर्गमीटर |
| | | **टिप्पणी :– ''नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र''** तथा **''आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र''** का प्राविधान ले–आउट प्लान स्तर पर प्रस्तावित पार्क एवं खुले स्थान के क्षेत्रफल के अन्तर्गत किया जा सकेगा। | | |
| **8.** | **कूड़ा एकत्रिकरण** | • कूड़ा एकत्रिकरण स्थल | 500 व्यक्तियों पर–1 | 150 वर्गमीटर |
| | | उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या–3272(1)/8–1–10–156विविध/10 दिनांक 19.08.2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है। | | |

2.4.2 **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 इकाइयॉ 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 आंकलन 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 150 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 2 इकाइयॉ, 150 से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 4 इकाइयॉ, 300 वर्ग मीटर से अधिक एवं 2000 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रति 100 वर्ग मीटर पर इकाई परन्तु अधिकतम 20 इकाईयों के आधार पर जनसंख्या का आंकलन किया जायेगा।

# 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 होंगेः–

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 सेट बैक प्रस्तर–2.5.1.3 में दी गई तालिका के अनुसार छोड़ा जाएगा।

2.5.1.2 0.3 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 होंगेः–

| क्र. सं. | निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं | भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर मानक | |
|---|---|---|---|
| | | 100 व.मी. तक | 101–200 व.मी. |
| 1. | भू–अच्छादन | 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 नही | अनुमन्य नही |

2.5.1.4 200 वर्गमीटर तक के गैर–व्यवसायिक भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य नही 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।

2.5.1.6 200 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेतु पार्किंग व्यवस्था इस उपविधि के प्रस्तर–3.10 में प्राविधानित मानकों के अनुसार की जायेगी, जबकि 200 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रत्येक 100 वर्ग मीटर निर्मित तल क्षेत्रफल पर टू–व्हीलर पार्किंग का प्राविधान निम्नांनुसार किया जायेगा :–

(i) खुले क्षेत्र में – 30 वर्ग मीटर

(ii) कवर्ड पार्किंग – 35 वर्ग मीटर

(iii) बेसमेन्ट पार्किंग – 40 वर्ग मीटर

परन्तु 200 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों में जहॉ मानकों के अनुसार पार्किंग व्यवस्था व्यावहारिक नहीं है, वहॉ पार्किंग हेतु वांछित क्षेत्रफल के वर्तमान आवासीय सर्किल रेट पर आंकलित मूल्य के बराकर भू–स्वामी से धनराशि जमा कराकर निर्माण अनुज्ञा दी जा सकेगी। विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त धनराशि को एक अलग खाते में जमा किया जायेगा तथा समुचित धनराशि जमा होने पर यथासंभव समीपस्थ क्षेत्र में कामन पार्किंग विकसित की जायेगी।

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।

**टिप्पणीः**

(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 नही होगा।

(III) समस्त प्रकृति के भवनों की अधिकतम ऊँचाई सड़क की विद्यमान चौड़ाई एवं फ्रन्ट सैट–बैक के डेढ़ गुना के बराकर होगी, परन्तु भूखण्डीय विकास में स्टिल्ट रहित 10.50 मीटर तथा स्टिल्ट के साथ 12.50 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 खिड़की या दरवाजे या रोशनदान का खोलना अथवा बन्द करना, जो किसी दूसरे की सम्पत्ति की ओर न खुलते हों।

(II) आन्तरिक संचालन हेतु दरवाजों का प्राविधान।

(III) न्यूनतम मापदण्डों का उल्लंघन न होने पर आन्तरिक विभाजन।

(IV) बागवानी।

(V) 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) पुनः फर्श निर्माण।

(IX) प्लास्टर करना या प्लास्टर की आंशिक मरम्मत।

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

(XI) अपने भूखण्ड के सीमांकन उपरांत सड़क की मध्य रेखा से फ्रन्ट में अधिकतम 1.65 मीटर ऊँची बाउण्ड्रीवाल का निर्माण परन्तु आगे, पीछे एवं पार्श्व में अधिकतम 2.40 मीटर ऊँची बाउन्ड्रीवाल जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ग्रीलयुक्त होगा। 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–नालियों, मुख्य गलियों, पाइपों, केबिलों या अन्य संयंत्र का निरीक्षण या उसके नवीनीकरण तथा मरम्मत के प्रयोजनार्थ किसी केन्द्र/राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय निकाय द्वारा किन्ही सेवाओं के क्रियान्वयन किए जाने के लिए निर्माण कार्य।

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

(XIV) भवन उपविधियों में प्राविधानित मानकों के अनुसार 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, संरक्षण एवं हार्वेस्टिंग हेतु आवश्यक संरचनाओं (भूमिगत वाटर टैंक सहित) का निर्माण।

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

**(ख)** उत्तर प्रदेश 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 हैं एवं निर्माण तीन मंजिल से अधिक न हो तथा अनाधिकृत रूप से विभाजित न हों।

3.1.2 **अनुज्ञा हेतु आवेदन** किसी भवन के निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तन हेतु अनुज्ञा आवेदन–पत्र (**परिशिष्ट–4**) की दो प्रतियॉ 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 जाएंगेः–

**3.1.2.1** **कलर स्कीम :** मानचित्र/ड्राइंग सीट की कलर स्कीम निम्न तालिकानुसार होगीः–

| **क.सं.** | **मद** | **साइट प्लान** | | **भवन मानचित्र** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **सफेद प्लान** | **ब्लू प्रिन्ट/अमो. प्रिन्ट** | **सफेद प्लान** | **ब्लू प्रिन्ट/अमो. प्रिन्ट** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 1. | भूखण्ड सीमाएं | मोटा काला | मोटा काला | मोटा काला | मोटा काला |
| 2. | वर्तमान मार्ग | हरा | हरा | – | – |
| 3. | प्रस्तावित मार्ग यदि कोई हो | डॉटेड हरा | डॉटेड हरा | – | – |
| 4. | अनुमन्य भवन रेखाएं | मोटा डॉटेड काला | मोटा डॉटेड काला | – | – |
| 5. | खुले स्थल | कोई रंग नही | कोई रंग नही | कोई रंग नही | कोई रंग नही |
| 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 नही 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 इन्डेक्स 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 जाएंगेः—

(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 पहुॅच 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 नालियॉ आदि।

(IX) जल–सम्भरण लाइनें तथा डिस्चार्ज बिन्दु तक मल–निस्तारण, स्वं जल–निकास लाइन एवं रूफ–टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था।

(X) पैमाना और उत्तर दिशा–सूचक।

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

**(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।

(ii) 301 से 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड पर चार पेड़।

(iv) 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड में प्रति 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल या 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, कीडा स्थल, खुले क्षेत्र एवं पार्क**

कुल क्षेत्रफल के न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग पर ग्रीनरी होगी जहॉ 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 विहित कोई अन्य विवरण।

3.1.2.3 **भवन मानचित्र** भवन के प्लान और एलीवेशन तथा सेक्शन 1:100 से कम पैमाने पर नही होंगे और उसमें निम्नलिखित विवरण दर्शाए जाएंगे :—

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

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

(III) मूलभूत सेवाओं के वास्तविक स्थान शौचालय, सिंक, बाथ, जल–प्रदाय, जल–निकास तथा मल–निस्तारण हेतु सोक पिट/सैप्टिक टैंक अथवा सीवर लाइन से कनेक्शन।

(IV) जल प्रवाहित शौचालय की व्यवस्था।

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

(a) नवनिर्मित होने वाले सभी श्रेणी के भवन परिसरों में मानकों के अनुसार आप्टिकल फाइवर के लिए डक्ट का प्राविधान।

(b) पाइप्ड नेचुरल गैस का प्राविधान (स्थानीय आवश्यकता/उपलब्धता के दृष्टिगत प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिये जाने की स्थिति में)।

(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 कमरों 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) समूहिक रिचार्ज नेटवर्क न होने की दशा में 300 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल (ग्रुप हाउसिंग सहित) के समस्त उपयोगों के भूखण्डों में (वाटर लागिंग की समस्या से ग्रस्त क्षेत्रों को छोड़कर) रुफ–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 जाएंगे। मानचित्रों पर भवन स्वामी के हस्ताक्षर भी होंगे।

(XV) किसी योजना में विशिष्ट आकार के भूखण्ड के लिए विकास प्राधिकरण से मानक भवन मानचित्र (Standard Design) स्वीकृत कराया जा सकेगा और उस योजनान्तर्गत उसी आकार के अन्य भूखण्डों पर बिना मानचित्र स्वीकृत कराये स्टैण्डर्ड डिजाइन के अनुसार निर्माण किया जा सकेगा बशर्ते निर्धारित शुल्कों का भुगतान कर दिया जाय।

3.1.2.4 **बहुमंजिले एवं विशिष्ट भवन**

(I) 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, के भवन मानचित्रों में नेशनल बिल्डिंग कोड–2005 के भाग–4 की अपेक्षाओं के साथ–साथ निम्नलिखित अतिरिक्त विवरण दर्शाना आवश्यक होगाः–

(क) अग्निशमन संयंत्रों एवं वाहनों के पहुँच मार्ग, वाहनों के मुड़ने के स्थान, भवन के चारों ओर वाहनों के आवागमन हेतु सर्कुलेशन क्षेत्र तथा पार्किंग व्यवस्था।

(ख) 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, विद्युत् 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 मंजिला से अधिक अथवा 12 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों एवं महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं यथा–वाटरवर्क्स एवं ओवर हैड टैंक, टेलीफोन एक्सचेन्ज, ब्रिज एवं कल्वर्ट, विद्युत उत्पादन केन्द्र एवं विद्युत सब–स्टेशन, विद्युत टावर, छविगृह, आडिटोरियम, सभा–भवन, शैक्षिक संस्थाएं, बस टर्मिनल जिनका भू–आच्छादन 500 वर्ग मीटर से अधिक हो (चाहे उनकी ऊँचाई 12 मीटर से कम हो), इत्यादि के निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्रों पर भू–स्वामी/बिल्डर, पंजीकृत आर्कीटेक्ट के साथ–साथ स्ट्रक्चरल डिजाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल इंजीनियर के पूरे नाम तथा मुहरयुक्त हस्ताक्षर से भूकम्परोधी डिजाइन होने का प्रमाण–पत्र **परिशिष्ट–10** में उल्लिखित प्रारूप में अंकित किया जाएगा। साथ ही **परिशिष्ट–8** ''बिल्डिंग इन्फार्मेशन शिड्यूल'' में उल्लिखित विवरण का सुसंगत अंश (इस ड्राइंग से सम्बन्धित) एक तालिका के रूप में मानचित्र पर अंकित किया जाएगा जो स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रमाणित हो।

3.1.2.5 **स्वामित्व प्रमाण–पत्र**

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

(II) प्राधिकरण द्वारा वांछित अन्य कोई विलेख।

3.1.3 **अनुज्ञा की प्रकिया**

3.1.3.1 **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 यथा–मलवा 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 नही होगा। स्टैण्डर्ड डिजाइन से भिन्न किसी डिजाइन के अनुसार निर्माण करने के लिए दाखिल मानचित्र पर अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति् द्वारा यह प्रमाण–पत्र दिए जाने पर कि मानचित्र महायोजना तथा भवन उपविधियों के अनुसार है, स्वीकृति की आवश्यकता नही 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 विभागों 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।

3.1.3.2 **औद्योगिक भवन**

(I) उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम, विकास प्राधिकरणों तथा अन्य शासकीय अभिकरणों 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 संलग्न 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 हों, सम्बन्धित विकास प्राधिकरण में सभी आवश्यक दस्तावेजों एवं निर्धारित शुल्क सहित जमा किए जाने पर स्वतः अनुमोदित माने जाएंगे। ऐसे भवन मानचित्र जमा करने की प्राप्ति रसीद ही स्वीकृति मानी जाएगी।

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

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

(ब) 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।

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

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

(य) 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।

3.1.3.3 **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 हैं।

(III) निर्धारित अवधि में अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त न होने पर भी 90 दिन के अन्दर इस शर्त के साथ स्वीकृत कर दिए जाएंगे कि निर्माणकर्ता विकास प्राधिकरण व ऐसे विभाग, जिनकी अनापत्ति/आपत्ति प्राप्त नहीं हुई हो, को लिखित नोटिस प्राप्त कराकर अपने रिस्क पर 10 दिन बाद निर्माण प्रारम्भ करा सकता है, परन्तु उसे अनापत्ति हेतु अवशेष विभागों से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना होगा। यह निर्माणकर्ता का दायित्व होगा कि वे अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करें और उसमें लगाई गई शर्तो के अनुसार निर्माण कार्य करें।

(IV) ऐसे भवनों को कम्पलीशन सर्टीफिकेट तभी जारी किए जाएंगे जब इन सभी विभागों की अनापत्ति निर्माणकर्ता द्वारा प्राप्त कर ली गई हो।

(V) विद्यमान होटलों (जो अधिकृत रूप से निर्मित हैं)_में लिफ्ट लगाए जाने हेतु आवश्यक आंतरिक परिर्वतन से सम्बन्धित मानचित्र अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति् द्वारा यह प्रमाणित किए जाने पर कि प्रस्तावित निर्माण महायोजना/भवन उपविधि, संरचनात्मक स्थिरता तथा अग्नि शमन सुरक्षा की अपेक्षाओं के अनुसार है, निर्धारित शुल्क सहित विकास प्राधिकरण में जमा किये जाने पर औपचारिक स्वीकृति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं होगी, बल्कि विकास प्राधिकरण में मानचित्र जमा करने की रसीद ही मानचित्र स्वीकृति का प्रमाण–पत्र होगी। परन्तु जमा किये गये मानचित्र में नियमों का उल्लंघन पाए जाने की स्थिति में सम्बन्धित वास्तुविद को उत्तरदायी माना जाएगा तथा मौके पर निर्माण, जमा मानचित्र से भिन्न पाए जाने की स्थिति में, निर्माणकर्ता/भवन स्वामी को उत्तरदायी माना जाएगा और दोनों ही स्थितियों में नियमानुसार दण्डात्मक कार्यवाही की जाएगी।

लिफ्ट लगाए जाने हेतु आवश्यक आन्तरिक परिवर्तन से भिन्न परिवर्तन हेतु सम्बन्धित मानचित्र निर्धारित शुल्क सहित आवेदक द्वारा स्वयं अथवा पंजीकृत वास्तुविद के माध्यम से विकास प्राधिकरण में स्वीकृति हेतु जमा किया जा सकता है।

(VI) ऐसे भवन जिनमें अग्निशमन व्यवस्था अनिवार्य हो, आवश्यक रूप से उपरोक्त (II) के अनुसार गठित तकनीकी समिति के माध्यम से स्वीकृत किए जाएंगे।

3.1.4 **निर्माण अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना** निर्माण अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत मानचित्रों के सम्बन्ध में जो भी शुल्क (यथा सुदृढ़ीकरण शुल्क, निरीक्षण शुल्क, विकास शुल्क, अम्बार/मलबा शुल्क एवं अन्य निर्धारित शुल्क) आवेदक से जमा कराए जाएंगे, 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 संदर्भ) स्पष्ट रूप से दिया गया हो।

3.1.5 **निर्माण अनुज्ञा पत्र की वैधता**

(I) समस्त अधिभोगों के भवनों हेतु एक बार दी गई अनुज्ञा अधिकतम 5 वर्ष के लिए वैध होगी।

(II) पॉच वर्ष की प्रारम्भिक स्वीकृति की अवधि समाप्त हो जाने के पूर्व भू–स्वामी द्वारा प्रार्थना पत्र दिए जाने पर प्राधिकरण ऐसी शर्तो और प्रतिबन्धों के अधीन रहते हुए जो वह आरोपित करना उचित समझे, अधिकतम तीन वर्षो के लिए निर्धारित नवीनीकरण/मानचित्र शुल्क लेकर समयावृद्धि दे सकता है।

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

3.1.7 **निर्माण कार्य के समय विचलन** निर्माण कार्य के दौरान यदि स्वीकृत प्लान से कोई विचलन है या विचलन किया जाना अभिप्रेत है, जो भवन उपविधि के प्रस्तर 3.1.1 के अन्तर्गत नही है, तो प्रस्तावित विचलन निष्पादित करने से पूर्व संशोधित मानचित्र जो अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा प्रमाणित हो, प्राधिकरण में जमा कर अनुज्ञा प्राप्त की जाएगी। भवन निर्माण के समय किये गये ऐसे परिवर्तन/विचलन जो उपविधि के प्रस्तर–3.1.1 से आच्छादित है, में निर्माण के समय पुनरीक्षित भवन मानचित्र प्रस्तुत किया जाना अथवा ऐसे परिवर्तनों हेतु निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा। परन्तु ग्रुप–हाउसिंग, व्यवसायिक एवं अन्य बहुखण्डीय भवनों के प्रकरणों में पुनरीक्षित मानचित्र जमा कराया जाना अनिवार्य होगा।

3.1.8 **निर्माण कार्य का पूर्णता/अधिभोग प्रमाण–पत्र**

(I) पुराने/निर्मित क्षेत्र में 100 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर निर्मित आवासीय भवनों को छोड़कर सभी निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात् अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति विहित प्रपत्र (**परिशिष्ट–6**) में सूचना देगा तथा मानचित्र की प्रति/कम्प्यूटरीकृत ड्राइंग (.dwg या समकक्ष 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 होगी।

(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 विशिष्टियों, 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 रुप 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 के प्रोहिबिटेड एरिया के अन्दर निर्माण अनुज्ञा देय नहीं होगी तथा इसके पश्चात् रेगुलेटेड एरिया के क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुज्ञा 'दि एनसिएन्ट मान्यूमेन्ट्स एण्ड आर्कियोलॉजिकल साइट्स एण्ड रिमेन्स एक्ट, 1958 (यथा संशोधित) के प्राविधानों के अधीन पुरातत्व विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्तियों के आधार पर देय 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 जीर्णोद्वार 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 पाये जाने पर नियमानुसार मानचित्र स्वीकृत किया जाएगा।

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

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

**टिप्पणीः**–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 शर्तो 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 हैः–

(क) सामने अथवा गली/सड़क की ओर भवन के अभिदर्शित पार्श्व की अनिवार्य ऊँचाई, जहॉ 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,

(च) 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 3.50 मीटर होगी। दुर्बल एवं अल्प आयवर्गो तथा अन्य वर्गो को अफोर्डेबल हाउसिंग उपलब्ध कराने के लिए मानकों की अपेक्षा इस उपविधि के अध्याय–24 के अनुसार होगी।

3.2.2 **ग्रुप हाउसिंग** ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा। ग्रुप हाउसिंग के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षायें इस उपविधि के प्रस्तर–3.3 के अनुसार होगी।

3.2.3 **होटल** भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो निर्मित/विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर चौड़े तथा नये/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/ले–आउट प्लान में निर्दिष्ट स्थलों पर तथा स्थानीय वाणिज्यिक 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 पहुँच 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 16 मी. X 14 मी., फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 25 मी. X 25 मी. होगा, जो निर्मित एवं विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मी. तथा नये/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 24 मी. चौड़े 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 अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उनके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित होने पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा अर्थात् भूखण्ड का विद्यमान क्षेत्रफल तथा विद्यमान पहुँच मार्ग मान्य 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 में भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई 45 मीटर होगी जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर होगा। **निर्मित/विकसित क्षेत्र में स्थित विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उसके स्थान पर छविगृह प्रस्तावित होने की स्थिति में उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होंगे अर्थात् भूखण्ड का विद्यमान क्षेत्रफल तथा विद्यमान पहुँच मार्ग मान्य होगा।**

3.2.12 **कन्वीनिएन्स स्टोर** भूखण्ड का अधिकतम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर एवं न्यूनतम फ्रन्टेज 12 मीटर होगा, जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा। कन्वीनिएन्स स्टोर के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–15 के अनुसार होंगी।

3.2.13 **बारातघर/ उत्सव भवन** बारातघर का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। बारात घर/उत्सव भवन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–16 के अनुसार होंगी।

3.2.14 **शीतगृह** भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर होगा जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। शीतगृह के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–17 के अनुसार होंगी।

3.2.15 **विशेष आर्थिक परिक्षेत्र** विशेष आर्थिक परिक्षेत्र नियमावली, 2006, की धारा–5 में निहित प्राविधानों के अनुसार किसी एक श्रेणी/विभिन्न श्रेणियों के विशेष आर्थिक परिक्षेत्र (स्पेशल 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 अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–19 के अनुसार होंगी।

## 3.3 समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग)

3.3.1 **सामान्य अपेक्षाएं** समूह आवास/ग्रुप हाऊसिंग का विकास महायोजना, परिक्षेत्रीय विकास योजना तथा ले–आउट प्लान से उपबन्धित रहते हुए किया जाएगा। चार हेक्टेयर एवं अधिक क्षेत्रफल के ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में ले–आउट स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा तथा ले–आउट प्लान एवं भवन मानचित्र एक साथ स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किए जा सकेंगे।

3.3.2 **भूखण्ड का क्षेत्रफल** भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर होगा।

3.3.3 **पहुॅंच मार्ग** ग्रुप हाऊसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा। ग्रुप हाउसिंग ले–आउट प्लान के अन्तर्गत वाहन योग्य मार्गों/सड़कों की चौड़ाई एवं लम्बाई इस उपविधि के प्रस्तर–2.3.1 (I) के अनुसार होगी।

3.3.4 **स्टिल्ट फ्लोर**

(I) ग्रुप हाउसिंग भवनों में पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्टिल्ट फ्लोर अनुमन्य होगा।

(II) यदि स्टिल्ट फ्लोर 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** 3000 वर्ग मीटर अथवा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में जो जोनल डेवलपमेन्ट प्लान का भाग हो, के अन्तर्गत योजना के कुल क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत की दर से पार्क एवं खुले क्षेत्र का प्राविधान किया जायेगा। जोनल डेवलपमेन्ट प्लान प्रभावी न होने की दशा में योजना के कुल क्षेत्रफल के 15 प्रतिशत 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 जाएंगे।

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

(I) ''ग्रुप हाउसिंग भवनों में सैट–बैक, भू–आच्छादन, तल क्षेत्रफल अनुपात एवं घनत्व निम्नवत् होगाः–

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

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

(II) (I) अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत अनुमन्य होगा। सुरक्षा जोन एवं संरक्षित स्मारकों के प्रतिबन्धित ऊँचाई वाले क्षेत्रों में अधिकतम भू–आच्छादन 55 प्रतिशत तक अनुमन्य होगा।

(II) ग्रुप हाउसिंग परियोजना में कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 0.5 प्रतिशत एफ.ए.आर. कन्वीनिएन्ट शॉप्स के लिए 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। उक्त के अतिरिक्त अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 5.0 प्रतिशत विभिन्न प्रकार की सेवाओं यथा–वातानुकुलित संयंत्र, लिफ्ट के सामने (लिफ्ट के बाहर गलियारे को छोड़कर) 10 वर्ग मीटर तक लॉबी, मम्टी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष, अलमारियॉ एवं वे बिन्डोज (अधिकतम 0.60 मीटर गहराई एवं 1.80 मीटर लम्बाई तक) रिफ्यूज एरिया (एन.बी.सी. के अनुसार), सर्विस डक्ट तथा सामुदायिक केन्द्र के लिए अनुमन्य होगा।

ग्रीन बिल्डिंग के प्राविधानों की पूर्ति करने की स्थिति में लीड/आई.जी.बी.सी. द्वारा न्यूनतम गोल्ड रेटेड तथा ग्रेहा द्वारा न्यूनतम 4 सितारे रेटिंग की श्रेणी में रखे गये भवनों में अनुमन्य एफ.ए.आर. का 5.0 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा। इस हेतु आवेदक द्वारा उक्त संस्थाओं से रेटिंग सम्बन्धी प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना 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 ग्रुप हाउसिंग के लिए जनसंख्या घनत्व 330 इकाईयॉ (1650 व्यक्ति) प्रति हेक्टेयर तक निम्न शर्तो के अधीन अनुमन्य होगा, जबकि निर्मित एवं विकसित क्षेत्रों में जोनल प्लान/ले-आउट प्लान अनुमोदित होने की दशा में तद्नुसार घनत्व अनुमन्य होगा अन्यथा अधिकतम 150 इकाई प्रति हेक्टेयर तक घनत्व अनुमन्य होगा।

(i) 12 मीटर एवं अधिक किन्तु 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर 200 इकाईयॉ प्रति हेक्टेयर।

(ii) 18 मीटर एवं अधिक किन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर 250 इकाईयॉ प्रति हेक्टेयर।

(iii) 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कों पर 330 इकाईयॉ प्रति हेक्टेयर।

(VII) **डिलिटेड**

(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 1.6 वर्गमीटर माप का चौकीदार/गार्ड रूम (जिसकी न्यूनतम चौड़ाई अथवा व्यास 1.2 मीटर होगा) अनुमन्य होगा, परन्तु किसी भी दशा में अग्निशमन हेतु वांछित न्यूनतम सैट-बैक में नर्माण अनुमन्य नही होगा।

(X) चार हेक्टेयर तक के क्षेत्रफल की ग्रुप हाउसिंग योजना/भूखण्ड के लिए योजना/भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर एफ.ए.आर. देय होगा। ऐसी योजना/भूखण्डों में नियोजित होने वाली जनसंख्या के लिए मानकों के अनुसार वांछित सुविधाओं का प्राविधान उक्त एफ.ए.आर. के अन्तर्गत ही किया जायेगा। 4.0 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के लिए ''नेट'' भूमि (योजना के कुल क्षेत्रफल में से 18 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र (15 प्रतिशत) 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 सुविधाओं के निर्माण के लिए एफ.ए.आर. उस उपयोग हेतु निर्धारित एफ.ए.आर. की सीमा के अन्तर्गत रहेगा।

(XII) ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के सेटबैक क्षेत्र के अन्तर्गत बालकनी के प्रोजेक्शन इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होंगे कि अग्नि सुरक्षा हेतु फायर टेण्डर के आवागमन हेतु भूतल से न्यूनतम 6 मी0 ऊँचाई का क्षेत्र अवरोध मुक्त रहेगा तथा इसमें किसी भी प्रकार का प्रोजेक्शन अनुमन्य नहीं होगा। 1.5 मी0 चौड़ाई तक बालकनी की गणना एफ.ए.आर. में सम्मिलित नहीं की जायेगी जबकि 1.5 मी0 से अधिक तथा अधिकतम 3.0 मीटर चौड़ाई तक (स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित् होने की दशा में) बालकनी के 25 प्रतिशत क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. में की जायेगी, परन्तु जहॉ दो भवनों के मध्य की दूरी 9.0 मी0 से कम हो वहॉ 1.5 मीटर से अधिक चौड़ी बालकनी अनुमन्य नहीं होगी। इस सम्बन्ध में अग्नि शमन विभाग की अनापत्ति प्रस्तुत की जानी होंगी।

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

## 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 निम्नवत् होंगे :–

| **भूखण्ड का क्षेत्रफल** | **सैट–बैक** (मीटर) | | | |
|---|---|---|---|---|
| (वर्ग 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 सेट–बैक के 40 प्रतिशत भाग पर अधिकतम 7.0 मीटर की ऊँचाई तक कुल 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 सेट–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 सेट–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 सेट 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 सेट–बैक वही रहेंगे जो उस स्कीम के अन्य भूखण्डों हेतु निर्धारित हैं 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 साईड 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 सेट–बैक निर्धारित नहीं है, में भी उपरोक्त प्रस्तर 3.4.1 के अनुसार सेट–बैक होंगे।

3.4.2 (I) **व्यवसायिक/कार्यालय भवन** (15 मीटर ऊँचाई तक अधिकतम चार मंजिल)

| **भूखण्ड का क्षेत्रफल** (वर्गमीटर) | **सैट–बैक** (मीटर) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **अग्र भाग** | **पृष्ठ भाग** | **पार्श्व–1** | **पार्श्व–2** |
| 200 तक | 3.0 | 3.0 | – | – |
| 201–500 तक | 4.5 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 500 से अधिक | 6.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |

**टिप्पणी:** (I) व्यवसायिक भवनों में, जिनका भू–आच्छादन 500 वर्गमीटर तक है, में प्रकाश एवं संवातन की व्यवस्था सुनिश्चित होने पर पृष्ठ भाग व पार्श्व में सेट–बैक आवश्यक नहीं होगा, जबकि कोने के भूखण्ड में अग्रभाग के सेट–बैक के बराबर पार्श्व सेट–बैक अनिवार्य होगा। परन्तु निर्मित/विकसित क्षेत्र में पूर्व नियोजित ले–आउट प्लान्स में निर्धारित सेट–बैक्स ही लागू होंगे।

(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।

(IV) भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत सेक्टर/नेबरहुड/स्थानीय स्तर के शापिंग सेन्टर का नियोजन पंक्तिबद्ध दुकानों के रूप में किया जा सकता है जिनमें अग्र भाग में अधिकतम 3 मीटर चौड़े आच्छादित गलियारे (आर्केड) का प्राविधान अनुमन्य होगा।

3.4.2 (II) **संस्थागत/सामुदायिक सुविधा** (शिक्षण संस्थाओं को छोड़कर) भवन (12.5 मीटर ऊँचाई तक)

| **भूखण्ड का क्षेत्रफल** (वर्गमीटर) | **सैट–बैक** (मीटर) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **अग्र भाग** | **पृष्ठ भाग** | **पार्श्व–1** | **पार्श्व–2** |
| 200 तक | 3.0 | 3.0 | – | – |
| 201–500 तक | 6.0 | 3.0 | 3.0 | – |
| 501–2,000 तक | 9.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 2001–4,000 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 |

3.4.3 **शिक्षण संस्थायें** (स्टिल्ट रहित भवन की अधिकतम ऊँचाई 10.50 मीटर होगी, जबकि स्टिल्ट के साथ ऊँचाई 12.50 मीटर होगी।)

| **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** (स्टिल्ट रहित भवन की अधिकतम ऊँचाई 10.50 मीटर होगी, जबकि स्टिल्ट के साथ ऊँचाई 12.50 मीटर होगी।)

| **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 4000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड में अधिकतम 50 वर्ग मीटर होगा जबकि 4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में अधिकतम 100 वर्ग मीटर होगा।

3.4.5 **12.50 मी. से अधिक ऊँचाई के भवन (15 मी0 तक व्यावसायिक/कार्यालय भवनों को छोड़कर)**

(I) 12.50 मीटर से अधिक उँचाई के भवनों (15 मी0 ऊँचाई तक के व्यावसायिक/कार्यालय भवनों को छोड़कर) हेतु सेट–बैक निम्नवत् होंगे :–

| **भवन की ऊंचाई** (मीटर) | **चारों ओर छोड़े जाने वाला सेट बैक** (मीटर) |
|---|---|
| 12.50 से अधिक एवं 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 55 तक | 15.0 |
| 55 से अधिक | 16.0 |

(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 नही होगी, परन्तु 30 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों में यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। भवन की अधिकतम ऊँचाई संरक्षित स्मारक/हैरिटेज़ स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फन्नेल ज़ोन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी। हवाई अड्डो/हवाई पट्टी के समीप इन्टरनेशनल सिविल एवियेशन आर्गेनाइजेशन के मानकों के अनुरूप विभिन्न निर्माणों के अधिकतम ऊँचाई नागरिक उड्डयन अनुभाग के शासनादेश संख्या–202/छप्पन/2010 दिनांक 04 फरवरी, 2010 के अनुपालन में निम्नवत् होगी :–

| (1) Parallel to runway from the centre line of runway (on both sides) : | |
|---|---|
| मध्य रेखा से दूरी (मीटर) | अनुमन्यता |
| (क) 125 तक | कोई निर्माण नहीं |
| (ख) 125–150 तक | 3 मी. ऊँचाई तक |
| (ग) 150–175 तक | 6 मी. ऊँचाई तक |
| (घ) 175–200 तक | 9 मी. ऊँचाई तक |
| (च) 200–225 तक | 12 मी. ऊँचाई तक |
| (छ) 225–250 तक | 15 मी. ऊँचाई तक |
| (ज) 250–275 तक | 18 मी. ऊँचाई तक |
| (झ) 275–300 तक | 21 मी. ऊँचाई तक |
| (ट) 300–325 तक | 25 मी. ऊँचाई तक |
| (ठ) 325–350 तक | 29 मी. ऊँचाई तक |
| (ड) 350–375 तक | 33 मी. ऊँचाई तक |
| (ढ) 375–400 तक | 37 मी. ऊँचाई तक |
| (ण) 400–425 तक | 41 मी. ऊँचाई तक |
| (त) 425–4100 तक | 45 मी. ऊँचाई तक |
| (थ) 4100 से अधिक | कोई प्रतिबन्ध नहीं |

| (2) Beyond both ends of runway from edge of runway : | |
|---|---|
| मध्य रेखा से दूरी (मीटर) | अनुमन्यता |
| (क) 500 तक | कोई निर्माण नहीं |
| (ख) 500–750 तक | 9 मी. ऊँचाई तक |
| (ग) 750–1000 तक | 15 मी. ऊँचाई तक |
| (घ) 1000–1250 तक | 20 मी. ऊँचाई तक |
| (च) 1250–1500 तक | 25 मी. ऊँचाई तक |
| (छ) 1500–1750 तक | 30 मी. ऊँचाई तक |
| (ज) 1750–2000 तक | 35 मी. ऊँचाई तक |
| (झ) 2000–2250 तक | 40 मी. ऊँचाई तक |
| (ट) 2250–4000 तक | 45 मी. ऊँचाई तक |
| (ठ) 4000 से अधिक | कोई प्रतिबन्ध नहीं। |

(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 (II) 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 हैं:–

(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 कमरों या फ्लैट से कोई पहुॅच नही होगी।

(V) दो ब्लाकों के मध्य परस्पर दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊॅचाई के आधार पर उस हेतु वांछित सेट–बैक अथवा 6 मीटर, जो भी अधिक हो, होगी। 'ब्लाक' का तात्पर्य एक ऐसी भवन संरचना से है जो विभिन्न कमरों, फ्लैट्स/अपार्टमेन्ट्स या कार्यालयों या हाल/कक्ष में विभाजित हो और जिसके साझा क्षेत्र यथा–प्रवेश, हाल, गलियारे, लिफ्ट, सीढ़ी, फायरस्केप आदि उस भवन विशेष का अखण्ड भाग हों तथा परस्पर निरंतरता में हों।

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 1.5 मीटर तक की चौड़ाई का छत/छज्जे का निर्माण किया जा सकता है, जो खुले स्थान की चौड़ाई के आधे से अधिक नही होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। उक्त छत/छज्जे का निर्माण सम्पूर्ण खुले स्थान के क्षेत्रफल की अधिकतम 10 प्रतिशत की सीमा तक अनुमन्य होगा, परन्तु उक्त छत/छज्जे के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(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 अन्तर्गत साइट सेट–बैक से आच्छादित भाग 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–उपयोगों हेतु भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक निम्नवत् होंगेः– |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | **भूखण्डीय विकास** (आवासीय प्लाटेड) | | |
| | | **भू–आच्छादन (प्रतिशत)** | **एफ.ए.आर.** |
| | (क) निर्मित/विकसित क्षेत्र | | |
| | • 100 वर्गमीटर तक | 75 | 2.00 |
| | • 101–300 वर्गमीटर तक | 65 | 1.75 |
| | • 301–500 वर्गमीटर तक | 55 | 1.50 |
| | • 501 से 2000 वर्गमीटर तक | 45 | 1.25 |
| | (ख) नए/अविकसित क्षेत्र | | |
| | • 100 वर्गमीटर तक | 75 | 2.00 |
| | • 101–300 वर्गमीटर तक | 65 | 1.75 |
| | • 301–500 वर्गमीटर तक | 55 | 1.50 |
| | • 501 से 2000 वर्गमीटर तक | 45 | 1.25 |
| 2. | **व्यवसायिक** | | |
| | (क) निर्मित/विकसित क्षेत्र | | |
| | (I) नगर केन्द्र/सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट | 45 | 2.00 |
| | (II) उप नगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट/जोनल व्यावसायिक केन्द्र | 50 | 1.75 |
| | (III) अन्य व्यावसायिक | 60 | 1.50 |
| | (ख) नए/अविकसित क्षेत्र | | |
| | (I) नगर केन्द्र/सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट | 40 | 3.00 |
| | (II) उप नगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट/जोनल व्यावसायिक केन्द्र | 45 | 2.50 |
| | (III) अन्य व्यावसायिक | 50 | 1.75 |
| | **टिप्पणी :** 'अन्य व्यावसायिक' के अन्तर्गत सेक्टर/नेबरहुड/स्थानीय स्तर के शापिंग सेन्टर, बाजार स्ट्रीट तथा सुविधाजनक दुकानें शामिल होंगे। | | |
| | **टिप्पणी :** (i) निर्मित/विकसित क्षेत्र में नगर केन्द्र हेतु भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. की वर्तमान तीन श्रेणियों के स्थान पर एक ही श्रेणी होगी। (तद्नुसार संशोधन कर दिया गया है) (ii) भवन के प्रतिबन्धित ऊँचाई के क्षेत्र में (नगर केन्द्र हेतु) अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत अनुमन्य होगा। | | |
| 3. | **कार्यालय** | | |
| | (क) निर्मित क्षेत्र | 50 | 1.50 |
| | (ख) विकसित क्षेत्र | 45 | 2.00 |
| | (ग) नए/अविकसित क्षेत्र | 40 | 2.50 |
| | **टिप्पणी :** 200 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के कार्यालय भवनों में उपरोक्त तालिका में निर्धारित भू–आच्छादन के स्थान पर बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक भू–आच्छादन अनुमन्य होगा। | | |

For Personal Use of I.A. Hashmi JE VDA

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4. | **शैक्षिक** | | |
| | (क) निर्मित/विकसित क्षेत्र | | |
| | • प्राइमरी व नर्सरी स्कूल | 35 | 1.00 |
| | • हाईस्कूल/इण्टरमीडिएट/उच्चतर संस्थाएं | 30 | 1.00 |
| | (ख) नए/अविकसित क्षेत्र | | |
| | • नर्सरी स्कूल/प्राइमरी स्कूल | 40 | 1.20 |
| | • हाईस्कूल/इण्टरमीडिएट | 35 | 1.20 |
| | • डिग्री कालेज | 35 | 1.50 |
| | • तकनीकी प्रबन्धन | 35 | 2.00 |
| 5. | **सामुदायिक एवं संस्थागत सुविधाएं** | | |
| | (क) निर्मित/विकसित क्षेत्र | 40 | 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<br>भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर) | | |
| | • 100 तक | 60 | 1.20 |
| | • 101—450 | 60 | 1.20 |
| | • 451—2000 | 55 | 1.00 |
| | • 2001—12,000 | 55 | 0.90 |
| | • 12001—20,000 | 50 | 0.85 |
| | • 20,000 से अधिक | 50 | 0.80 |
| | (ख) नए/अविकसित क्षेत्र | | |
| | • फ्लैटेड फैक्ट्रीज़ | 50 | 1.50 |
| | • लघु एवं हल्के उद्योग | 60 | 1.00 |
| | • वृहद उद्योग | 40 | 0.80 |
| 8. | **होटल** | | |
| | (क) निर्मित/विकसित क्षेत्र | 40 | 2.00 |
| | (ख) नए/अविकसित क्षेत्र | 40 | 2.50 |
| 9. | **थोक व्यवसायिक** | | |
| | (क) निर्मित/विकसित क्षेत्र | | |
| | • फल एवं सब्जी मण्डी | 40 | 1.00 |
| | • अन्य थोक व्यवसाय | 60 | 1.20 |

For Personal Use of I.A. Hashmi JE VDA

| | | | |
|---|---|---|---|
| | (ख) नए / अविकसित क्षेत्र | | |
| | • ग्रेन मार्केट | 35 | 1.00 |
| | • फल एवं सब्जी मण्डी | 40 | 1.00 |
| | • अन्य थोक व्यवसाय | 50 | 1.50 |
| | **स्पष्टीकरण :–** ''नये / अविकसित क्षेत्र'' कालान्तर में ''विकसित क्षेत्र'' की श्रेणी में चिन्हित होने की स्थिति में ऐसे क्षेत्रों में स्थित भूखण्डों हेतु भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर., ले–आउट / बिल्डिंग प्लान के अनुमोदन के समय लागू भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. से कम नहीं होगा। | | |
| **10.** | **चिकित्सा** | | |
| | (क) निर्मित / विकसित क्षेत्र | | |
| | • क्लीनिक / डिस्पेन्सरी | 35 | 1.50 |
| | • नर्सिंग होम 50 शैय्याओं तक | 35 | 1.50 |
| | • अस्पताल 50 शैय्याओं से अधिक | 35 | 1.50 |
| | **टिप्पणी :** 1.5 के ऊपर अधिकतम 1.00 अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्रय योग्य आधार पर अनुमन्य होगा। | | |
| | (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 | 0.10 |
| **13.** | **खुले स्थल** (पार्क एवं क्रीडा स्थल को छोड़कर) | | |
| | (क) निर्मित / विकसित क्षेत्र | 2.5 | 0.025 |
| | (ख) नए / अविकसित क्षेत्र | 2.5 | 0.025 |
| **14.** | **कृषि भू–उपयोग** : | | |
| | भू–आच्छादन | | 10.00 |
| | एफ.ए.आर. | | 0.2 |
| **15.** | **एम्यूजमेन्ट पार्क** : | | |
| | भू–आच्छादन (प्रतिशत) | | 20 |
| | एफ.ए.आर. | | 1.0 |
| **16.** | **स्पोर्टस् काम्पलेक्स** : | | |
| | भू–आच्छादन (प्रतिशत) | | 20 |
| | एफ.ए.आर. | | 0.4 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **17.** | **बस टर्मिनल/आई.एस.बी.टी.** : | | |
| | भू–आच्छादन (प्रतिशत) | | 30 |
| | एफ.ए.आर. | | 1.5 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **नोट :** | **(I)** | कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के उपरोक्त मानक विशेष परिस्थितियों में अनुमन्य क्रियाओं के लिए लागू होंगे। |
| | | **(II)** | उपरोक्त क्रम संख्या–15, 16 एवं 17 हेतु भू–उपयोग महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान/ले–आउट प्लान में आरक्षित भूमि पर ही अनुमन्य होंगे, परन्तु एम्यूजमेन्ट पार्क तथा स्पोर्ट्स काम्पलेक्स कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत भी अनुमन्य होंगे जिसके लिए नियमानुसार 'इम्पैक्ट फीस' देय होगी। |
| | **टिप्पणी :** | (I) | 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 चौडे मार्ग पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई सड़क की विद्यमान चौड़ाई 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 संरक्षित स्मारक/हैरीटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फनल ज़ोन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी। |
| | | (V) | विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा 'बल्क' सेल के रूप में ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध– सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाओं हेतु आवंटित की जाने वाली भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर एफ.ए.आर. देय होगा, जबकि अन्य योजनाओं के लिए 'नेट' भूमि (योजना के कुल क्षेत्रफल में से 18 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा सामुदायिक सुविधाओं के क्षेत्रफल को घटाते हुए अवशेष भूमि) पर एफ.ए.आर. देय होगा। |
| | | (VI) | विभिन्न योजनाओं विशेष रूप से सिटी सेन्टर, ज़ोनल शापिंग सेन्टर तथा कार्यालय काम्पलेक्स की प्लानिंग एवं डिज़ाईनिंग करते समय व्यक्तिगत (Individual) भूखण्डों हेतु अपेक्षित पार्किंग के अतिरिक्त, योजना के कुल क्षेत्रफल के 05 प्रतिशत भाग पर अलग से पार्किंग काम्पलेक्सेज़ की व्यवस्था करनी होगी। |
| | | (VII) | नए/अविकसित क्षेत्र में जहॉ भू–स्वामी की निजी भूमि है वहॉ ग्रुप हाउसिंग के लिए 1.5 से अधिक परन्तु 2.5 एफ.ए.आर. तक के लिए क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय होगा, जिस हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जायेगी तथा 2.5 एफ.ए.आर. के ऊपर नियमानुसार 50 प्रतिशत क्रय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए. आर. से विभाजित कर आगणित की जायेगी।<br>उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या–3589/8–3–2011–11विविध/08 दिनांक 04.08.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है। |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | (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 वाहय एवं आन्तरिक विकास व्यय का 50 प्रतिशत विकास शुल्क के रुप में लिया जाएगा। परन्तु जिन क्षेत्रों में विद्यमान नीति के अनुसार सुदृढ़ीकरण 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। | |
| | | (XI) | ग्रीन बिल्डिंग के प्राविधानों की पूर्ति करने की स्थिति में लीड/आई.जी.बी.सी. द्वारा न्यूनतम गोल्ड रेटेड तथा ग्रेहा द्वारा न्यूनतम 4 सितारे रेटिंग की श्रेणी में रखे गये भवनों में अनुमन्य एफ.ए.आर. का 5.0 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा। इस हेतु आवेदक द्वारा उक्त संस्थाओं से रेटिंग सम्बन्धी प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा। | |
| | | (XII) | शासन द्वारा घोषित नीतियों यथा–हाईटेक टाउनशिप नीति, इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, न्यू टाउनशिप नीति, अर्फोडेबल हाउसिंग नीति, समाजवादी आवास योजना, आदि हेतु भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक सम्बन्धित नीति के प्राविधानों के अनुसार होंगे। | |
| 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 होगाः– | |
| | | (क) | निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्र में 18 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर ही क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा। | |
| | | (ख) | ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, मिश्रित, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाएं भू–उपयोगों के लिए अवस्थापना सुविधाओं के संवर्धन/सुदृढ़ीकरण की व्यवहारिकता तथा भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाओं यथा–सेटबैक, पार्किंग, स्ट्रक्चरल एवं फायर सेफ्टी, इत्यादि मानकों की पूर्ति सुनिश्चित् होने की दशा में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता सड़क की चौड़ाई के आधार पर निम्नवत् होगी :– | |
| | | | **क्षेत्र की प्रकृति** | **क्रय–योग्य एफ.ए.आर.** |
| | | | • निर्मित क्षेत्र | बेसिक एफ.ए.आर. का 20 प्रतिशत। |
| | | | • विकसित क्षेत्र | 18 मीटर एवं अधिक परन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 33 प्रतिशत। |
| | | | | 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत। |

| | |
|---|---|
| • नए अविकसित क्षेत्र | 18 मीटर एवं अधिक परन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 33 प्रतिशत। |
| | 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत। |

**टिप्पणी :–**

निर्मित/विकसित क्षेत्र में स्थित ऐसे ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिले भवन यथा– व्यवसायिक, कार्यालय, मिश्रित उपयोग, संस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं भू– उपयोगों के भूखण्ड जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 4.0 हे0 हो एवं न्यूनतम 30.0 मी0 चौड़ी विद्यमान सड़क से पहुँच सुविधा उपलब्ध है, के लिए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य बेसिक एफ.ए.आर. के ऊपर क्रय–योग्य एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगा कि क्रय–योग्य सहित अधिकतम एफ.ए.आर. 3.0 होगा। ग्रुप हाउसिंग में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर आवासीय इकाईयॉ अनुमन्य होंगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।

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) ग्रुप हाउसिंग योजना में क्रय योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर आवासीय इकाईयॉ अनुमन्य होंगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या–3589/8–3–2011–11विविध/08 दिनांक 04.08.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

(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 उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की अध्यक्षता में गठित तकनीकी समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगी, जिसमें लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्नि शमन विभाग तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के प्रतिनिधि, जो न्यूनतम अधीक्षण अभियन्ता स्तर के हों, सदस्य होंगे। उक्त समिति मानचित्रों के परीक्षण एवं स्थल निरीक्षणोंपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट–बैक, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवस्थापना सुविधाओं के मानकों की निर्धारित चेकलिस्ट के आधार पर अपनी आख्या/ संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करेगी कि क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नहीं। समिति की संस्तुति के आधार पर ही उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या–3589/8–3–2011–11विविध/08 दिनांक 04.08.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

3.5.2.4 कय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न फार्मूला के अनुसार की जाएगीः–

C = Le X Rc X P

C = शुल्क (चार्ज)

Le = क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (व. मी.)

i.e. Fp ÷ FAR

Fp = क्रय योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (व.मी.)

FAR = महायोजना/भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य तल क्षेत्रफल अनुपात (बेसिक एफ.ए.आर.)

Rc = भूमि की वर्तमान दर

**नोट : –**

भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य प्राधिकरण के वर्तमान आवासीय दर से है, जहॉ प्राधिकरण का दर उपलब्ध नहीं है, वहॉ जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट से है।

P = क्रय–योग्य फैक्टर

क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू–उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत् होंगे :–

| क्र. सं. | भू–उपयोग | गुणांक |
|---|---|---|
| 1. | वाणिज्यिक | 0.50 |
| 2. | मिश्रित | 0.45 |
| 3. | कार्यालय/संस्थागत | 0.45 |
| 4. | होटल | 0.40 |
| 5. | आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) | 0.40 |
| 6. | सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाएं | 0.20 |

**नोट :**

(i) प्लाटेड डेवलपमेन्ट (आवासीय) तथा औद्योगिक भू–उपयोग के लिए क्रय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं है। आवासीय भू–उपयोग में क्रय योग्य एफ.ए.आर. केवल ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य हैं।

(ii) कार्यालय/संस्थागत भू–उपयोग के अन्तर्गत समस्त प्रकार के कार्यालय तकनीकी एवं प्रबन्धन संस्थान शामिल होंगी।

(iii) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के अन्तर्गत स्कूल, चिकित्सालय, पोस्ट आफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, बारात घर/ सामुदायिक केन्द्र आदि शामिल होंगे।

**स्पष्टीकरण :**

क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु विकास प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर / जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट का आशय क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु सक्षम स्तर से अनुमोदन की तिथि को लागू दर से है।

3.5.2.5 यदि किसी भूखण्ड हेतु कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. दिया गया हो, तो उस पर क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अधिकतम निर्धारित सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होगा।

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

3.5.2.7 क्रय–योग्य एफ.ए.आर. हेतु निर्माण अनुज्ञा के समय आवेदन किया जाएगा और आवेदक से एफ.ए.आर. शुल्क मानचित्र स्वीकृति के पूर्व लिया जाएगा।

3.5.2.8 क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क से प्राप्त धनराशि प्राधिकरण द्वारा एक अलग खाते में जमा की जाएगी, जिसका उपयोग इस प्रयोजनार्थ गठित समिति की संस्तुति के अनुसार सम्बन्धित क्षेत्र की अवस्थापना सुविधाओं के 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, बशर्ते ऐसी भूमि, भू–स्वामी द्वारा प्राधिकरण / सम्बन्धित विभाग को निःशुल्क हस्तान्तरित कर दी जाए। कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. प्रभावित भूमि के 50 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर होगा जिसका उपयोग उस भूखण्ड की अवशेष भूमि / ले– आउट पर विभिन्न भू–उपयोगों में समानुपातिक रूप से किया जायेगा।

(II) **डिलिट किया जाता है।**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.5.4 | **जैव – प्रौद्योगिकी इकाईयों को अतिरिक्त एफ.ए.आर.** | (I) | पंजीकृत जैव प्रौद्योगिकी इकाईयॉ 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.** | | साफ्टवेयर टेक्नॉलाजी पार्क तथा सूचना प्रौद्योगिकी पार्कों में स्थापित सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों को सामान्यतः अनुमन्य एफ.ए.आर. से 50 प्रतिशत अधिक एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा जिसकी सीमा यथास्थिति आवासीय/कार्यालय (जिसका भी एफ.ए.आर. अधिक हो) हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर. तक होगी। परन्तु अधिकतम भू–आच्छादन महायोजना/भवन उपविधि/शासनादेशों में निर्धारित मानकों के अनुसार अनुमन्य होगा। |
| 3.5.6 | **भू–आच्छादन से छूट** | (I) | आच्छादित क्षेत्र के अन्तर्गत, उद्यान, अनाच्छादित स्वीमिंग पुल, खुला चबूतरा, चहारदीवारी, झूला, स्लाइड, फव्वारा, अनाच्छादित जीना तथा अनुज्ञेय सीमा तक परगोला, छज्जे, बालकनी तथा पोर्च एवं आर्केड (जिसके ऊपर निर्माण न हो) सम्मिलित नहीं होंगे। |

(II) 4000 वर्ग मीटर तक के व्यवसायिक, समूह आवास, संस्थागत, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओं उपयोग तथा अन्य बहुखण्डीय भवनों में आच्छादित क्षेत्र का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर जबकि 4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में अधिकतम 100 वर्ग मीटर अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र गार्डरूम (प्रवेश द्वार के निकट), जनरेटर रूम, इलेक्ट्रिक स्वीच 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 संरचनाएं भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं की जाएंगीः–

(I) छत पर टैंक और उनकी सहायक संरचनाएं जो ऊँचाई में 2.0 मीटर से अधिक न हों, वैकल्पिक सौर ऊर्जा प्राप्त करने हेतु छत पर आवश्यक संरचनाएं, संवातन, 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) कमरों 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 संस्थाओं के छात्रावासों में एक व्यक्ति के लिए कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 7.5 वर्ग मीटर होगा।

3.6.2 **रसोईघर**

(I) रसोईघर का न्यूनतम क्षेत्रफल 5.0 वर्ग मीटर होगा तथा न्यूनतम चौड़ाई 1.8 मीटर होगी परन्तु 60 वर्ग मीटर या इससे कम क्षेत्रफल के भूखण्ड में रसोई घर का न्यूनतम क्षेत्रफल 3.5 वर्ग मीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर 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 चौड़ाई 2.4 मीटर होगी।

3.6.3 **स्नानघर एवं संडास**

(I) स्नानागार का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.5 वर्ग मीटर होगा और उसकी चौड़ाई 1.0 मीटर होगी।

(II) संयुक्त स्नानागार व संडास होने पर तल का क्षेत्रफल न्यूनतम 2.8 वर्ग मीटर होगा और चौड़ाई न्यूनतम 1.2 मीटर होगी।

(III) संडास का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.1 वर्गमीटर होगा, चौड़ाई 0.9 मीटर तथा ऊँचाई 2.2 मीटर होगी।

(IV) खुले स्थान की ओर एक दीवार होना आवश्यक होगा।

3.6.4 **मेजनाइन तल**

(I) मेजनाइन कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.5 वर्गमीटर होगा।

(II) मेजनाइन तल का कुल क्षेत्रफल भवन की कुर्सी के क्षेत्रफल का अधिकतम 33 प्रतिशत तथा ऊँचाई न्यूनतम 2.2 मीटर होगी तथा इसे एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित किया जाएगा।

(III) मेजनाइन तल के लिए प्रकाश और संवातन व्यवस्था मापदण्डों के अनुकूल होगी।

3.6.5 **कुर्सी**

(I) कुर्सी, जल निस्तारण की पर्याप्त सुविधा सहित चारों तरफ की भूमि से या सड़क की सतह से न्यूनतम 0.30 मीटर ऊँची होगी।

(II) आन्तरिक आंगन तथा गैराज सड़क/सामान्य भूतल से न्यूनतम 0.15 मीटर ऊंचाई पर होगा और उसमें जल निस्तारण की व्यवस्था होाी।

(III) भवन में पहुॅच मार्ग की ऊँचाई सड़क के मध्य से 0.30 मीटर से अधिक नही होगी। गाड़ी इत्यादि जाने हेतु के0सी0 ड्रेन के ऊॅपर बने रैम्प की लम्बाई भूखण्ड की सीमा से 1.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।

3.6.6 **लाफ्ट**

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

(II) आवासीय भवनों में गलियारा (कारीडोर) के ऊँपर लाफ्ट बनाया जा सकेगा।

(III) हेडरूम अधिकतम 1.0 मीटर होगा।

(IV) लाफ्ट 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 ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक कार्यालय, औद्योगिक, होटल, अस्पताल तथा मिश्रित उपयोग के बहुमंजिले भवनों में सर्विस फ्लोर अनुमन्य होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। बहुमंजिले भवनों में प्रत्येक 4 मंजिल पर एक सर्विस फ्लोर अनुमन्य होंगे, परन्तु एक भवन में अधिकतम 3 सर्विस फ्लोर इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होंगे कि दो अनुवर्ती तलों में निरन्तरता में दो सर्विस फ्लोर का प्राविधान नहीं किया जायेगा।

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

# 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 खिड़कियॉ, 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 नही 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 ऊँचाई तक के 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 |
| 12.5 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) 12.5 मी. से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्राविधानित संवातन शाफ्ट की सफाई एवं अनुरक्षण हेतु शाफ्ट में प्रवेश की व्यवस्था की जाएगी।

(II) 30 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों में न्यूनतम संवातन शाफ्ट की व्यवस्था के साथ–साथ 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 अग्नि निरोधक सामग्री से घिरा हुआ न हो। | |
| | | (III) | खोखले एवं ज्वलनशील निर्माण की अनुमति नही दी जाएगी। | |
| | | (IV) | आन्तरिक जीने की न्यूनतम चौड़ाई आवासीय भवनों में 1.0 मीटर, ग्रुप हाऊसिंग (तीन मंजिल तक) तथा गेस्ट हाऊस में 1.5 मीटर तथा अन्य बहुमंजिले 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 मंजिले 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 उठान में अधिकतम 12 राइजर तक होंगे तथा अन्य भवनों में उनकी 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 2.40 मीटर होगी जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ग्रीलयुक्त होगा। | |
| | | (II) | पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की ऊँचाई 2.40 मीटर होगी। | |
| | | (III) | कोने के भूखण्ड में सड़क की तरफ की कम्पाउण्ड दीवार की ऊँचाई 1.65 मीटर से अधिक नही होगी। | |
| | | (IV) | उक्त उपबन्ध जेल, सैनेटोरियम, कारखाना, कार्यालय, संस्थागत भवनों पर लागू नही होंगे। | |
| 3.8.3 | **एट्रियम** | (I) | **परिभाषा** | एट्रियम का तात्पर्य किसी भवन के आन्तरिक आंगन (Court)/ प्रवेश हाल (Entrance Hall)/ से है, जो 'स्काईलाइटेड' (Sky lighted) हो अथवा टैरेस फलोर पर पारदर्शी अस्थाई संरचना से ढ़का हुआ हो। |
| | | (II) | **प्रयोज्यता** | एट्रियम का उपयोग भवन में प्राकृतिक रोशनी, आन्तरिक सरकुलेशन तथा लैण्डस्केपिंग के प्रयोजनार्थ किया जाएगा। |
| | | (III) | **अनुमन्यता** | एट्रियम की अनुमति व्यवसायिक (शापिंग माल, मल्टीप्लेक्स, होटल आदि) कार्यालय, तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक प्रतिष्ठानों, जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर हो, में देय होगी। मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत एट्रियम की अनुमति भूखण्ड का न्यूनतम आकार सम्बन्धित अपेक्षाएं पूर्ण होने की स्थिति में देय होगी। |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | (IV) | **न्यूनतम चौड़ाई** | एट्रियम की आन्तरिक चौड़ाई उसकी कुल ऊँचाई की आधी अथवा 7.5 मीटर, दोनों में जो अधिक हो, 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, भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू–आच्छादन के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी 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 गतिविधियों के लिए अस्थाई काउन्टर्स के रूप में प्रयोग किया जाा सकेगा। अस्थाई काउन्टर्स ऐसे स्थलों पर लगाए जाएं, जिससे सरकुलेशन बाधित न हो। |
| 3.8.4 | **निकास सम्बन्धी अपेक्षाएं** | | भवनों से सुरक्षित निकासी हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया–2005 के भाग–4 के प्रस्तर–4.5 की अपेक्षाओं का पालन आवश्यक होगा। | | |
| 3.8.5 | **कारिडोर एवं पैसेज** | | भवनों में कॉरिडोर एवं पैसेज के प्राविधान हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया–2005 के भाग–4 के प्रस्तर–4.8 की अपेक्षाओं का पालन आवश्यक होगा। | | |
| | | | | | |

For Personal Use of I.A. Hashmi JE VDA

# 3.9 भू–गेह (बेसमेन्ट)

3.9.1 **संरचना / प्रयोजन**

(I) बेसमेन्ट को रिहायसी 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 भूखण्ड की सभी सीमाओं से न्यूनतम 2 मी. छोड़ने के बाद ही अनुमन्य होगा''।

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

(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 लगाई जाएं,

(घ) पार्किंग स्थल और गैराज,

(च) पुस्तकालयों के अज्वलनशील भण्डार कक्ष (स्टैकिंग रुम),

(छ) वातानुकूल 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 बीम तक न्यूनतम 2.1 मीटर तथा अधिकतम 4.5 मीटर ऊँचा होगा, परन्तु बेसमेन्ट में मैकेनाइज्ड पार्किंग प्रस्तावित किये जाने की दशा में बेसमेन्ट की ऊॅंचाई वास्तविक डिजाइन पर आधारित होगी।

(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 ऊपर 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) स्टिल्ट फ्लोर के नीचे यदि पार्किंग हेतु बेसमेन्ट का प्राविधान किया जाता है अथवा भवन के बाहर पार्किंग हेतु एक्सटेन्डिड बेसमेन्ट का प्राविधान किया जाता है, तो बेसमेन्ट की छत भूतल के लेविल में होगी और उसमें मैकेनिकल वैन्टीलेशन की व्यवस्था करनी होगी तथा स्लैब का स्ट्रक्चर / डिजाइन, आदि फायर टेण्डर का भार वहन करने की क्षमता के अनुसार होंगे।

3.9.3 **बेसमेन्ट के प्राविधान** (I) विभिन्न प्रकृति के भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण निम्न तालिकानुसार अनुमन्य होगाः–

| **क्र. सं.** | **भूखण्ड का क्षेत्रफल** (वर्ग मीटर) | **भू–उपयोग की प्रकृति** | **बेसमेन्ट के प्राविधान** |
|---|---|---|---|
| 1. | 100 तक | 1.1 आवासीय / अन्य गैर–व्यवसायिक | अनुमन्य नही |
| | | 1.2 कार्यालय एवं व्यवसायिक | भू–आच्छादन का 50 प्रतिशत |
| 2. | 100 से अधिक परन्तु 500 तक | 2.1 आवासीय | भू–आच्छादन के बराबर |
| | | 2.2 गैर–आवासीय | भू–आच्छादन के बराबर |
| 3. | 500 से अधिक परन्तु 1000 तक | 3.1 आवासीय | बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक एक बेसमेन्ट |
| | | 3.2 गैर–आवासीय | बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक दो बेसमेन्ट |
| 4. | 1000 से अधिक | 4.1 आवासीय / ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाएं एवं अन्य बहुमंजिले भवन | बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक– (क) 1000–2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में डबल बेसमेन्ट। (ख) 2000–10,000 वर्ग मी0 क्षेत्रफल तक 4 बेसमेन्ट तथा 10,000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में कोई प्रतिबन्ध नहीं। |
| | | 4.2 औद्योगिक | बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक दो बेसमेन्ट |

(II) 2000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में पार्किंग हेतु बेसमेन्ट का निर्माण भूखण्ड की सीमाओं से चारों ओर 6.0 मीटर क्षेत्र छोड़ने के उपरान्त अवशेष क्षेत्र में 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।

(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 में होगी ताकि सड़क का निर्माण या लैण्डस्केपिंग सम्भव हो सके।

(IV) **डिलिटेड**

(V) बेसमेन्ट में 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 प्रकृति के आधार पर प्रत्येक ''समान कार स्थल'' के लिए सर्कुलेशन एरिया सहित निम्न मानक होगा :–

(क) खुले क्षेत्र में पार्किंग : 23 वर्ग मीटर

(ख) कवर्ड पार्किंग : 28 वर्ग मीटर

(ग) बेसमेन्ट में पार्किंग : 32 वर्ग मीटर

(घ) मेकेनाइज़्ड पार्किंग : 16 वर्ग मीटर अथवा वास्तविक डिजाइन के आधार पर।

(ड.) दो पहिया वाहन (साईकिल सहित) : 2.00 वर्ग मीटर।

3.10.2 ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, 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 होंगेः–

| क्र.सं. | उपयोग | समान कार स्थल की संख्या | |
|---|---|---|---|
| 1. | (क) आवासीय (प्लाटेड)* | • 101 से 200 व.मी. क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु न्यूनतम 1.0,<br>• 201 से 300 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्ड पर 2.0,<br>• 301 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु प्रति अनुमन्य इकाई पर 1.0 | |
| | (ख) समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग) | • 50 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल से कम के प्रत्येक फ्लैट पर दो पहिया वाहन हेतु 02 वर्ग मीटर क्षेत्रफल। | |
| | | • 50 वर्ग मीटर–100 वर्ग मीटर तक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.0 | |
| | | • 100 वर्ग मीटर से अधिक–150 वर्ग मीटर तक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.25 | |
| | | • 150 वर्ग मीटर से अधिक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.50 | |
| | | **नोट** : उपरोक्तानुसार आंकलित पार्किंग क्षेत्र के 10 प्रतिशत भाग के बराबर 'विजिटर्स पार्किंग' अतिरिक्त रूप से आरक्षित किया जायेगा, जिसमें प्रवेश एवं निकास की उचित व्यवस्था की जायेगी। | |
| 2. | (क) नगर केन्द्र/सी.बी.डी. | **मेट्रो नगर** | प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 |
| | | **अन्य नगर** | प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5 |
| | (ख) उपनगर केन्द्र/सब–सी.बी.डी./ जोनल व्यवसायिक केन्द्र | **मेट्रो नगर** | प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5 |
| | | **अन्य नगर** | प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.25 |
| | (ग) अन्य व्यवसायिक (सेक्टर/नेबरहुड /स्थानीय स्तर के शापिंग सेन्टर, बाजार स्ट्रीट एवं सुविधाजनक दुकानें) | **मेट्रो नगर** | प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.25 |
| | | **अन्य नगर** | प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.0 |
| | मल्टीप्लेक्स, सिनेमा, थिएटर, आडिटोरियम | 10 सीटों पर 1.0 एवं इसके अतिरिक्त व्यवसायिक उपयोग हेतु प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल । | |

| | | |
|---|---|---|
| | शापिंग माल | प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 3.0 |
| | होटल | समस्त स्टार श्रेणी के होटलों हेतु प्रत्येक दो गेस्ट रूम पर 1.0 पार्किंग स्थलग तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस एपार्टमेन्ट एवं बैंकवेटिंग के प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल। स्टार रहित/बजट होटल के लिए प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 पार्किंग स्थल। |
| | * आवासीय (प्लॉटेड) विकास हेतु 'समान कार स्थल' का न्यूनतम क्षेत्रफल 13.75 वर्गमी. होगा। | |
| 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 | **मेट्रो नगर** – प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।<br>**अन्य नगर** – प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5 पार्किंग स्थल। |
| 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) एम्यूज़मेंट पार्क/अन्य मनोरंजन स्थल | योजना के कुल क्षेत्रफल का 30 प्रतिशत |
| **टिप्पणी:–** ले–आउट प्लान के अन्तर्गत पार्क एवं खुले क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि का अधिकतम 5 प्रतिशत भाग भूमिगत (बेसमेंट) पार्किंग के उपयोग में लाया जा सकता है। | | |

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। भूखण्डीय विकास में तालाबन्द गैराज यदि भवन के साइड सेटबैक के पृष्ठ भाग में प्रस्तावित/निर्मित किये जाते हैं तो उनकी गणना एफ.ए.आर. में सम्मिलित नहीं की जायेगी।

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) सेट–बैक क्षेत्र के 50 प्रतिशत भाग का उपयोग पार्किंग के रूप में इस प्रतिबन्ध के साथ किया जा सकेगा कि भवन के चारों ओर न्यूनतम 6.0 मीटर की दूरी अग्निशमन की अपेक्षाओं हेतु वाहनयोग्य एवं पूर्णतया अवरोधमुक्त रखी जाएगी तथा इसमें रैम्प का निर्माण अनुमन्य नही 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।

3.10.9 ग्रुप–हाउसिंग तथा अन्य बहुमंजिले भवनों में पार्किंग हेतु स्टिल्ट फ्लोर का निर्माण अनुमन्य होगा जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जायेगी, परन्तु भवन की ऊँचाई में गणना की जायेगी। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमन्य होगी तथा उसे कवर पार्किंग बनाने (दो से अधिक साइड में कवर करने) पर स्टिल्ट फ्लोर की गणना एफ.ए.आर. में की जायेगी। पार्किंग प्रयोजन हेतु पोडियम का निर्माण बिल्डिंग एनवेलप लाइन तक निम्न प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा :–

(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर होगा।

(ii) सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 24 मीटर होगी।

(iii) सेटबैक के अन्तर्गत पोडियम पार्किंग के उपयोगार्थ रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(iv) पोडियम के निर्माण के फलस्वरूप पार्क एवं खुले क्षेत्र/ग्रीन एरिया का क्षेत्रफल कम नहीं होना चाहिए।

(v) फायर सेफ्टी से सम्बन्धित अपेक्षाओं का सुनिश्चित् होना चाहिए।

**टिप्पणी :–** पोडियम पार्किंग में अनुमन्य भू–आच्छादन की अधिकतम 10 प्रतिशत सीमान्तर्गत ड्राइवर रेस्ट रूम, स्टोर, सैनिटरी ब्लाक एवं अन्य समरूप सेवाएं अनुमन्य होंगी।

3.10.10 ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं कार्यालय काम्पलेक्स तथा संस्थागत भवनों में प्रस्तर 3.10.9 के अतिरिक्त निम्नानुसार पार्किग व्यवस्था भी अनुमन्य होगी :–

(I) स्टिल्ट फ्लोर के साथ अनुवर्ती तलों पर पार्किग निम्न प्राविधानों के अधीन अनुमन्य होगी :–

(क) प्रत्येक तल की फर्श से बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.10 मीटर होगी।

(ख) सेट–बैक क्षेत्र में रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(ग) पार्किंग तलों की खुली साइड को अकितम एक मीटर ऊँची जाली (ग्रील) से बन्द किया जा सकेगा, परन्तु दीवारों से बन्द नहीं किया जायेगा।

(घ) टैरेस पर खुली पार्किंग इस शर्त के साथ अनुमन्य होगी कि चारो तरफ अधिकतम एक मीटर ऊँची दीवर तथा उसके ऊपर एक मीटर ऊँची जाली लगायी जायेगी तथा दीवारों से बन्द नहीं किया जायेगा।

(II) एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू–आच्छादन के अन्तर्गत मल्टी–लेवल पार्किंग ब्लाक बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी, परन्तु भूमि के ऊपर यदि बहुमंजिला पार्किंग ब्लाक पृथक से बनाया जाता है, तो मूल भवन एवं पार्किंग ब्लाक के मध्य की दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊँचाई के आधार पर उस हेतु वांछित सेटबैक अथवा 6.0 मीटर, जो भी अधिक हो, होगी।

(III) मैकेनाइज्ड मल्टी–लेवल पार्किंग की ऊँचाई तथा क्षेत्रफल वास्तविक डिजाइन के आधार पर होगा, जिसे स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्र के साथ ही संलग्न करना होगा।

(IV) मल्टी–लेवल पार्किंग में अधिकतम 03 बेसमेन्ट अनुमन्य होंगे तथा पार्किंग ब्लाक भूमि के ऊपर होने की दशा में ब्लाक की अधिकतम ऊँचाई पर प्रतिबन्ध नहीं होगा, परन्तु मुख्य भवन से नियमानुसार उचित दूरी बनाए रखनी होगी।

3.10.11 सिटी 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 काम्पलेक्सेज़ की व्यवस्था करनी होगी।

3.10.12 **मल्टी–लेवल पार्किंग** महायोजना/जोनल प्लान/ले–आउट प्लान में निर्धारित पार्किंग स्थलों अथवा आवासीय, व्यवसायिक एवं कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाओं, यातायात एवं परिवहन नोड, आदि के अन्तर्गत 'पब्लिक–प्राइवेट–पार्टनरशिप' के आधार पर मल्टी–लेवल पार्किंग निम्न मापदण्डों के अनुसार विकसित की जाएगीः–

(I) मल्टी–लेवल पार्किंग सुविधा के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 1000 व.मी. होगा।

(II) पार्किंग हेतु चयनित स्थल निर्मित/विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 30 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।

(III) पार्किंग भूखण्ड के लिए अधिकतम भू–आच्छादन 66.6 प्रतिशत एवं तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) बेसमेन्ट सहित 3.0 अनुमन्य होगा।

(IV) पाकिंग ब्लाक की ऊँचाई 10.50 मीटर तक होने पर न्यूनतम सेट–बैक 3 मीटर होगा तथा इससे अधिक होने पर सेट–बैक भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर–3.4.5 के अनुसार होंगे।

(V) मल्टी–लेवल पार्किंग में संरचनात्मक एवं सुरक्षा की शर्त के अधीन अधिकतम तीन बेसमेन्ट अनुमन्य होंगे।

(VI) मल्टी–लेवल पार्किंग की लागत को पूरा करने/वायबिलिटी सुनिश्चित करने के लिए कुल तल क्षेत्रफल के अधिकतम 25 प्रतिशत का उपयोग व्यवसायिक/कार्यालय एवं मनोरंजन के प्रयोजनार्थ किया जा सकेगा।

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

# 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 नही होगा।

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

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

(VIII) हाथ पट्टी की न्यूनतम ऊँचाई 1.0 मीटर होगी।

3.11.1.1 **घुमावदार जीना**

(I) घुमावदार जीनों का प्रयोग लो–आक्युपेन्सी लोड तक सीमित होगा और 12.5 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 बारजा या खुली छत के चबूतरों 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 ट्रैवल 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 नही होगा।

(II) आच्छादन क्षमता, लम्बाई–चौड़ाई की परिसीमा सम्बन्धी सारी अपेक्षाएं लागू होंगी जो जीनों हेतु अपेक्षित हैं।

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

3.11.3 **अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाएं**

3.11.3.1 **विद्यमान भवन** अग्निशमन सुरक्षा की परिधि में आने वाले ऐसे भवन जो उत्तर प्रदेश अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा अधिनियम, 2005 के लागू होने की तिथि अर्थात् 24.01.05 के पूर्व के निर्मित हों, विद्यमान भवन माने जाएंगे। अग्नि सुरक्षा के दृष्टिकोण से विद्यमान भवनों को चिन्हीकृत कर निम्नानुसार वर्गीकृत किया जाएगा :–

(I) **सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत/शमनित ऐसे भवन जिनमें अग्निशमन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया गया था और जो अग्निशमन सुरक्षा सम्बन्धी अपेक्षाओं के अनुसार स्वीकृत हैं:–**

अग्नि सुरक्षा हेतु इन भवनों में तत्समय प्रचलित नियमों के अनुसार लगायी गई शर्तो का क्रियान्वयन सुनिश्चित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त 'रिस्क' एवं 'केस–टु–केस' के आधार पर निम्नांकित अग्नि सुरक्षा व्यवस्थाएं भी सुनिश्चित की जाएंगीः–

(1) पहुॅच मार्ग
(2) पानी की स्थायी टंकी, भूमिगत/उपरी
(3) स्वचालित स्प्रिंलिर पद्धति
(4) फर्स्ट ऐड होज रील्स
(5) भारतीय मानक संस्थान के प्रमाणीकरण चिन्ह युक्त अग्निशामक
(6) कम्पार्टमेन्टलाइजेशन
(7) स्वचालित अग्नि संसूचन और चेतावनी पद्धति/हस्तचालित विद्युत अग्नि चेतावनी पद्धति
(8) सार्वजनिक सम्बोधन व्यवस्था
(9) निकास मार्ग के प्रदीप्त संकेत चिन्ह
(10) विद्युत आपूर्ति के वैकल्पिक स्त्रोत
(11) फायर मैन स्विच युक्त फायर लिफ्ट
(12) वेट राइजर डाउन कार्नर सिस्टम
(13) सेट–बैक
(14) निकास की आवश्यकताएं एवॅ फायर एक्केप
(15) फायर ड्रिल
(16) अग्निशमन पद्धति का अनुरक्षण
(17) अग्निशमन पद्धति के प्रचालन के लिए स्टाफ/प्रशिक्षण
(18) निष्क्रमण योजना एवॅ ड्रिल
(19) सावधि अग्नि सुरक्षा लेखा परीक्षा
(20) विहित फीस जमा करने के पश्चात अग्नि शोधन का सावधि नवीनीकरण

**टिप्पणीः–** उपरोक्त बिन्दु संख्या– (1), (13) व (14) से सम्बन्धी प्राविधानों का अनुपालन स्वीकृत मानचित्र में अंकित व्यवस्था के अनुसार किया जाएगा।

(II) **सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत ऐसे भवन जो तत्समय प्रचलित भवन उपविधियों के अनुसार निर्मित/विनियमित है तथा जिनमें अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी प्रमाण पत्र अनिवार्य नही थाः–**

ऐसे भवनों में उ. प्र. अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा नियमावली–2005 के नियम–4 में उल्लिखित विशेषकर पहुॅच मार्ग, सेट–बैक व निकास मार्ग की अर्हताओं हेतु संरचनात्मक परिवर्तन अनिवार्य नहीं होगा, परन्तु अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी अन्य 17 अपेक्षायें 'रिस्क' एवं 'केस–टु–केस' आधार पर सुनिश्चित की जायेंगी।

(III) **पुराने निर्मित ऐसे भवन जिनके मानचित्र स्वीकृत नही है :–**

(क) ऐसे भवन जो तत्समय प्रवृत्त महायोजना से आच्छादित हैं।

(ख) ऐसे भवन जो ग्रामीण और शहरी क्षेत्र में निर्मित हैं और तत्समय प्रवृत्त महायोजना से आच्छादित नहीं हैं।

उपरोक्त दोनों प्रकार के भवनों में पहुँच मार्ग, सेट–बैक तथा फायर एस्केप का प्राविधान अनिवार्य नहीं होगा, परन्तु अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी अन्य 17 अपेक्षाएं 'केस–टू–केस' के आधार पर सुनिश्चित् की जायेंगी।

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या–5899 / आठ–3–08– 181विविध / 2008 दिनांक 20.11.08 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

**टिप्पणीः**–उपरोक्त क्रमांक (I), (II) एवं (III) में उल्लिखित भवनों में विशिष्ट अग्नि संशय के रहते हुए चूंकि संरचनात्मक परिवर्तन सम्भव नही होगा, अतः इस प्रकार के भवनों हेतु उ.प्र. अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा अधिनियम–2005 की धारा–3 व 4 के अन्तर्गत नोटिस में 17 बिन्दुओं पर अर्हतायें मुख्य अग्निशमन अधिकारी अथवा उससे वरिष्ठ स्तर के अधिकारी के अनुमोदन के उपरान्त जारी की जायेगी।

(IV) **उ.प्र. अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा अधिनियम, 2005 के लागू होने अर्थात 24.1.2005 तथा रिट याचिका सं. 5696(एम / बी) / 2006 में मा. उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 8.9.2006 के मध्य निर्मित भवनः–**

ऐसे भवनों में उ.प्र. अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा अधिनियम, 2005 के अनुसार भवन मानचित्र की स्वीकृति के पूर्व स्थानीय अग्निशमन अधिकारी से चूंकि अनापत्ति प्रमाण–पत्र लिया जाना अनिवार्य नही था, अतः विकास प्राधिकरण / सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन उपविधियों के अनुसार स्वीकृत ऐसे भवनों में अग्निशमन सम्बन्धी वही व्यवस्थाएं लागू होंगी, जो स्वीकृत भवन मानचित्र में दर्शायी गई हैं। इसके अतिरिक्त उ.प्र. अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा नियमावली, 2005 के नियम–4 में उल्लिखित शर्त संख्या (1), (13) व (14) यदि पूर्ण नहीं हो रही हैं तो उन्हें अनिवार्य नहीं किया जाएगा, परन्तु अन्य समस्त 17 अपेक्षाओं का अनुपालन अनिवार्य रूप से सुनिश्चित किया जाएगा।

3.11.3.2 **नए भवन**

(I) नवनिर्मित होने वाले भवन नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया–2005 के भाग–3 व 4 की अपेक्षानुसार अग्नि से सुरक्षा सुनिश्चित करते हुए नियोजित, अभिकल्पित और निर्मित होगें तथा इन भवनों में उ. प्र. अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा नियमावली–2005 के नियम–4 की अपेक्षानुसार अग्नि सुरक्षा हेतु आवश्यक प्राविधान किया जाना अनिवार्य होगा।

(II) चार मंजिल से अधिक अथवा 15 मीटर एवं अधिक ऊँचे भवनों और विशिष्ट भवन यथा–शैक्षिक, असेम्बली, संस्थागत, औद्योगिक, संग्रहण एवॅ संकटमय उपयोग वाले भवनों तथा उपर्युक्त उपयोगों के मिश्रित अधिवासों वाले भवनों जिनका भू–आच्छादन 500 वर्ग मीटर से अधिक हो, की अनुज्ञा के लिए मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

3.11.4 **इलैक्ट्रिक लाइन से दूरी**

इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी रूल्स के अनुसार भवन के निर्माण / पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु न्यूनतम दूरीः–

(I) लो एण्ड मीडिएम वोल्टेज लाइन तथा सर्विस लाइन पर उर्ध्वाधर 2.5 मीटर तथा क्षैतिज 1.2 मीटर होने पर दी जाएगी।

(II) हाई वोल्टेज लाइन्स यथा 33,000 वोल्टेज होने पर उर्ध्वाधर 3.7 मीटर तथा क्षैतिज 2.0 मीटर होने पर दी जाएगी।

(III) 33,000 वोल्टेज से ऊपर अतिरिक्त हाई वोल्टेज लाईन से उर्ध्वाधर 3.7 मीटर के प्रत्येक अतिरिक्त 33,000 वोल्टेज या उसके भाग के लिए 0.3 मीटर तथा क्षैतिज से 2.0 मीटर के प्रत्येक अतिरिक्त 33,000 वोल्टेज या उसके भाग के लिए 0.3 मीटर अनुमन्य होगी।

3.11.5 **रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु अपेक्षाए** जलरोध की समस्या से ग्रस्त क्षेत्रों को छोड़कर अन्य क्षेत्रों में 300 वर्गमीटर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भूखण्डों तथा सभी ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में छतों एवं खुले स्थानों से प्राप्त होने वाले बरसाती जल को उपयुक्त रिचार्जिंग स्ट्रक्चर के माध्यम से ग्राउन्ड वाटर रिचार्जिंग तथा स्थानीय परिस्थितियों के अनुसार भूमिगत अथवा भूमि के उपर संग्रहण हेतु आवश्यक प्राविधान किया जायेगा।

3.11.6 **सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र हेतु अपेक्षाएं** निम्न प्रकृति के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में पानी गर्म करने हेतु सोलर वाटर हीटर संयन्त्र की स्थापना **अनुलग्नक–3** की अपेक्षाओं के अनुसार सुनिश्चित की जाएगीः–

(I) अस्पताल तथा नर्सिंग होम,

(II) होटल,

(III) अतिथि गृह,

(IV) विश्राम गृह,

(V) छात्रावास,

(VI) महाविद्यालय / विश्वविद्यालय / प्राविधिक संस्थाएं / प्रशिक्षण केन्द्र,

(VII) सशस्त्र बल / अर्द्ध–सैनिक बल एवं पुलिस बल के बैरक,

(VIII) सामुदायिक केन्द्र, बैंक्वेट हाल, बारातघर तथा इसी प्रकार के अन्य भवन,

(IX) 500 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भवन।

3.11.7 **शारीरिक रुप से अशक्त व्यक्तियों हेतु अपेक्षाएं** समस्त जनोपयोगी भवनों तथा सार्वजनिक सुविधा स्थलों पर शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की आवश्यकताओं, सुरक्षा एवं संरक्षा हेतु अवरोधमुक्त परिसर के सृजन के लिए अध्याय–11 में दी गई अपेक्षाओं के अनुसार प्राविधान सुनिश्चित किए जाएंगे।

3.11.8 **भूकम्परोधी निर्माण हेतु अपेक्षाएं** भूतल सहित 3 मंजिल से अधिक अथवा 12 मीटर से अधिक ऊँचे भवन एवं 500 वर्गमीटर से अधिक भू–आच्छादनयुक्त महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवन अध्याय–13 की अपेक्षाओं के अनुसार भूकम्परोधी व्यवस्था सुनिश्चित करते हुये नियोजित, अभिकल्पित एवं निर्मित किए जाएंगे।

3.11.9 सरकारी संस्थानों / अर्द्धसरकारी संस्थानों / सरकारी स्वैच्छिक संस्थान / सहायता प्राप्त संस्थान / प्रतिष्ठान तथा 5000 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के कार्यालय, हाउसिंग एवं कामर्शियल काम्पलेक्स व अन्य भवनों में रूफटाप सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लाण्ट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफटाप एरिया पर अनिवार्य रूप से की जायेगी।

For Personal Use of I.A. Hashmi JE VDA

# अध्याय–4

# बाजार मार्ग (बाजार स्ट्रीट) हेतु अपेक्षाएं

## 4.1 महायोजना में प्रस्तावित बाजार मार्गों (बाजार स्ट्रीट) हेतु निम्न प्राविधान लागू होंगे :–

(I) बाजार मार्ग के अन्तर्गत विभिन्न उपयोगों/क्रियाओं की अनुमन्यता सम्बन्धित नगर की महायोजना एवं उसके जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी।

(II) बाजार मार्ग का मार्गाधिकार क्षेत्र न्यूनतम 12 मी. अथवा महायोजना में प्रस्तावित चौडाई जो भी अधिक हो, माना जायेगा।

(III) बाजार मार्गो पर व्यवसायिक निर्माण महायोजना में इस उपयोग हेतु प्रस्तावित भूमि की सीमा तक अनुमन्य होगा, परन्तु 24 मीटर और उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित किसी भूखण्ड पर होटल का प्रस्ताव होने की दशा में होटल केवल 'बाजार स्ट्रीट' की गहराई तक ही नहीं अपितु भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमन्य होगा।

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या–2113/8–3–2011–30विविध/2011 दि. 28.06.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

(IV) मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई के आधार पर भूखण्ड के सामने न्यूनतम खुला स्थल (फ्रंट सेट–बैक) निम्नानुसार होगाः–

| मार्ग की प्रस्तावित चौडाई (मीटर) | सामने न्यूनतम खुला स्थल (मीटर) |
|---|---|
| 12 | 3.0 |
| 18 | 4.5 |
| 24 | 6.0 |
| 30 | 6.0 |
| 36 | 7.5 |
| 45 | 7.5 |
| 76 | 9.0 |

(V) बाजार स्ट्रीट भूखण्डों में प्रस्तर–3.5.1 के अन्तर्गत ''अन्य व्यवसायिक'' हेतु निर्धारित भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा। 'बाजार स्ट्रीट' भू–उपयोग में होटल के लिए अधिकतम भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक प्रस्तर–3.5.1 के क्रमांक–8 के अनुसार होंगे।

(VI) बेसमेन्ट के प्राविधान प्रस्तर–3.9 के अनुसार होंगे।

(VII) भवन की अधिकतम ऊंचाई, सड़क की चौड़ाई तथा फ्रन्ट सैट–बैक के योग के डेढ गुना से अधिक नही होगी। इसके अतिरिक्त भवन की अधिकतम ऊंचाई संरक्षित स्मारक/हैरीटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फन्नेल ज़ोन तथा अन्य स्टेट्यूटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।

(VIII) व्यवसायिक उपयोग भूतल एवं प्रथम तल पर ही अनुमन्य होगा, जबकि अनुवर्ती तलों पर आवासीय उपयोग रहेगा। भूखण्ड स्वामी के अनुरोध पर सभी तलों पर आवासीय उपयोग अनुमन्य किया जा सकेगा।

(IX) पार्किंग की अपेक्षाएं इस उपविधि के प्रस्तर 3.10 के अनुसार होंगी।

# अध्याय–5

## होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं

5.1 **भूखण्ड का क्षेत्रफल**

(I) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो निर्मित/विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर चौड़े तथा नये/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/ले–आउट प्लान में निर्दिष्ट स्थलों पर स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र में भूखण्ड का क्षेत्रफल इससे कम हो सकता है।

(II) होटल की अनुमति पार्क एवं खुले स्थल, बाग–बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र, संकटमय उद्योग, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र आदि भू–उपयोग को छोड़कर अन्य समस्त भू–उपयोगों में होटल हेतु निर्धारित शर्तो के अधीन देय होगी, जिस हेतु महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स में आवश्यकतानुसार संशोधन किया जायेगा।

(III) होटल अथवा व्यवसायिक उपयोग से भिन्न उपयोग में होटल की अनुमन्यता हेतु परिवर्तन शुल्क/प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा।

5.2 **एफ.ए.आर. एवं भू–आच्छादन**

निर्मित/विकसित तथा नये/अविकसित क्षेत्रों में होटल हेतु भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक निम्नवत् होंगे :–

| | भू–आच्छादन | एफ.ए.आर. |
|---|---|---|
| (क) निर्मित/विकसित क्षेत्र | 40 | 2.00 |
| (ख) नए/अविकसित क्षेत्र | 40 | 2.50 |

4000 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर होटल निर्माण हेतु सड़क की चौड़ाई एवं भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित कुल एफ.ए.आर. निम्न सीमा तक अनुमन्य होगा :–

| भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग मीटर) | सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर) | क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. |
|---|---|---|
| 4000 | 18 | 3.00 |
| 10000 | 24 | 3.50 |
| 10000 से अधिक | 30 | 4.00 |

**टिप्पणी :–**

1. उपरोक्त तालिकानुसार क्रय योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल तथा सड़क की न्यूनतम चौड़ाई–दोनों अपेक्षाओं की पूर्ति होना आवश्यक है।
2. होटल भवन में 20 प्रतिशत एफ.ए.आर. का उपयोग कार्यालय एवं व्यवसायिक/रिटेल शाप तथा 20 प्रतिशत एफ.ए.आर. का उपयोग सर्विस एपार्टमेन्ट हेतु किया जा सकेगा।
3. होटल भवन में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू–आच्छादन पर एट्रियम बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जायेगी।
4. व्यवसायिक भू–उपयोग में न्यूनतम 5 स्टार होटल कम व्यवसायिक परियोजना के लिए विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में निम्न शर्तो के अधीन अनुमति देय होगी।

(I) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.0 हे0 होगा जो न्यूनतम 30.0 मी. चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।

(II) अधिकतम भे–आच्छादन 40 प्रतिशत तथा बेसिक एफ.ए.आर. 3.0 होगा जिसके ऊपर 1.00 एफ.ए.आर. क्रय योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।

(III) बेसिक एफ.ए.आर. का न्यूनतम 25 प्रतिशत होटल उपयोग में लाया जा सकेगा तथा शेष एफ.ए.आर. का उपयोग व्यवसायिक प्रयोजन हेतु किया जा सकेगा। उक्त 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. के अन्तर्गत कार्यालय एवं व्यवसायिक/रिटेल शाप तथा सर्विस अपार्टमेन्ट्स अनुमन्य नहीं होंगे।

(IV) परियोजना स्थल हेतु सर्विस रोड के माध्यम से पहुॅच की सुविधा सुनिश्चित् करनी होगी।

(V) स्थल पर अन्य अवस्थापना सुविधाएं यथा ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, विद्युत आपूर्ति आदि एफ.ए.आर. के सापेक्ष उपलब्ध होनी चाहिए।

(VI) पार्किंग व्यवस्था निम्नवत् होगी :–

| क्र0सं0 | नगर का आकार | पार्किंग व्यवस्था |
|---|---|---|
| 1. | मेट्रो नगर | प्रत्येक 02 गेस्ट रूम पर 01 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेन्ट एवं बैकवेटिंग के प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल 03 कार पार्किंग स्थल। |
| 2. | अन्य नगर | प्रत्येक 02 गेस्ट रूम पर 01 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेन्ट एवं बैकवेटिंग के प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल 02 कार पार्किंग स्थल। |

(VII) भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं यथा सेटबैक, फायर सेफ्टी एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी आदि प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी।

5.3 **सैट–बैक**

(I) 12.50 मीटर तक ऊँचाई के भवनों के लिए सामने 9 मीटर, पीछे 3 मीटर तथा दोनों पार्श्व में 3–3 मीटर सेट–बैक होगा।

(II) 12.50 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों हेतु उपविधि के प्रस्तर–3.4.5 के अनुसार सेट–बैक छोड़े जाएंगे।

5.4 **भवन की ऊँचाई** 30 मीटर से कम चौडे मार्ग पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई सड़क की विद्यमान चौड़ाई 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 संरक्षित स्मारक/हैरीटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फनल ज़ोन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।

5.5 **पार्किंग** समस्त स्टार श्रेणी के होटलों हेतु प्रत्येक दो गेस्ट रूम पर 1.0 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेन्ट एवं बैंकवेटिंग के प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल। स्टार रहित/बजट होटल के लिए प्रति 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5 पार्किंग स्थल।

5.6 **अनुज्ञा की प्रकिया** आवासीय क्षेत्रों में होटल के निर्माण की अनुज्ञा हेतु एक माह की समयावधि प्रदान करते हुए जनता से आपत्ति/सुझाव, उचित माध्यमों से आमन्त्रित किए जाएंगे एवं उनके निस्तारण के उपरान्त स्वीकृति/अस्वीकृति की कार्यवाही की जाएगी। अनुज्ञा से सम्बन्धित आवेदन पत्र का निस्तारण प्राप्ति के दिनांक से अधिकतम 60 दिन में सुनिश्चित किया जाएगा।

For Personal Use of I.A. Hashmi JE VDA

# अध्याय–6

## नर्सिंग होम के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

6.1 **अनुमन्यता** नर्सिंग होम की अनुमन्यता महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी। गैर–आवासीय भू–उपयोग में नर्सिंग होम की अनुमन्यता के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर, न्यूनतम फ्रन्टेज़ 15 मीटर तथा मार्ग की विद्यमान चौड़ाई न्यूनतम 18 मीटर होगा। अन्य अपेक्षाएं इस भवन उपविधि में गैर–आवासीय भू–उपयोग हेतु निर्धारित मानकों के अनुसार होंगी, जबकि आवासीय भू–उपयोग में नर्सिंग होम की अनुमन्यता हेतु अपेक्षाएं निम्नानुसार होंगीः–

6.2 **भूखण्ड का क्षेत्रफल** आवासीय क्षेत्र में नर्सिंग होम के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर होगा जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा तथा जिसका न्यूनतम फ्रन्टेज 12 मीटर होगा।

6.3 **शैय्याओं की संख्या** भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर अधिकतम अनुमन्य शैय्याओं की संख्या निम्न तालिका के अनुसार होंगी :–

| **क.स.** | **भूखण्ड का क्षेत्रफल** (वर्ग मीटर) | **शैय्याओं की संख्या** |
|---|---|---|
| 1. | 300–400 | 10 |
| 2. | 401–500 | 15 |
| 3. | 500 से अधिक | 20 |

6.4 **भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर** अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.20 अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त उपविधि के अनुसार क्रय योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा। नए/अविकसित क्षेत्र में भू–आच्छादन 35 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 1.50 होगा।

6.5 **भवन की ऊँचाई** 30 मीटर से कम चौडे मार्ग पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई सड़क की विद्यमान चौड़ाई 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 संरक्षित स्मारक/हैरीटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फनल ज़ोन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।

6.6 **सैट–बैक** नर्सिंग होम पृथकीकृत (डिटेच्ड) भवन के रुप में होगा। भूखण्ड के क्षेत्रफल तथा भवन की ऊँचाई के आधार पर सेट–बैक निम्नानुसार होंगे :–

| **भवन की ऊँचाई** (मीटर) | **भूखण्ड का क्षेत्रफल** (वर्ग मीटर) | **सेट बैक** (मीटर) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **अग्र** | **पृष्ठ** | **पार्श्व–1** | **पार्श्व–2** |
| 12.5 तक | 300–500 तक | 4.5 | 4.5 | 3.0 | 1.8 |
| | 501–1000 तक | 9.0 | 4.5 | 3.0 | 3.0 |
| | 1000 से अधिक | 9.0 | 4.5 | 3.0 | 3.0 |
| 12.5 से 15 तक | 500 से अधिक | 9.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |

6.7 **पार्किंग** पार्किंग व्यवस्था भवन उपविधि के प्रस्तर–3.10 के अनुसार होगी।

6.8 **अनुज्ञा की प्रक्रिया** आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम के निर्माण की अनुज्ञा हेतु एक माह की समयावधि प्रदान करते हुए जनता से आपत्ति/सुझाव, उचित माध्यमों से आमन्त्रित किए जाएंगे एवं उनके निस्तारण के उपरान्त स्वीकृति/अस्वीकृति की कार्यवाही की जाएगी। अनुज्ञा से सम्बन्धित आवेदन पत्र का निस्तारण प्राप्ति के दिनांक से अधिकतम 60 दिन में सुनिश्चित किया जाएगा।

6.9 **प्रभाव शुल्क** आवासीय क्षेत्र में नर्सिंग होम अनुमन्य किए जाने पर महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के प्राविधानानुसार 'प्रभाव शुल्क' (Impact Fee) लिया जाएगा।

6.10 **अन्य अपेक्षाएं**
(I) मेडिकल वेस्ट का निस्तारण अनिवार्य रूप से बायो–मेडिकल वेस्ट (मैनेजमेन्ट एण्ड हैण्डलिंग) रूल्स–1998 अथवा अन्य प्रभावी नियमों की अपेक्षानुसार सुनिश्चित किया जाएगा।
(II) नर्सिंग होम में संक्रामक रोगों एवं छुआछूत सम्बन्धी बीमारियों का इलाज नहीं किया जाएगा।

# अध्याय–7

## फार्म हाउस के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

**7.1 अनुमन्यता** फार्म हाउस की अनुमन्यता महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी।

**7.2 प्रयोजन** कृषि एवं बागवानी, सुअर पालन, मछली पालन, मुर्गी पालन एवं अन्य पशु पालन इत्यादि।

**7.3 भूखण्ड का क्षेत्रफल** न्यूनतम 0.5 हेक्टेयर (5000 वर्गमीटर)।

**7.4 भू–आच्छादन** अधिकतम भू–आच्छादन 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 500 वर्गमीटर, जिसमें आवासीय इकाई तथा सर्वेन्ट क्वार्टरों हेतु कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 2 प्रतिशत होगा।

**7.5 ऊँचाई का प्रतिबन्ध**

(I) फार्म हाउस एक मंजिला होगा। स्थाई/अस्थाई निर्माण की अधिकतम ऊँचाई भूतल से 5.0 मीटर होगी। तिकोनी/गेबिल/डबल गेबिल छत की औसत ऊँचाई 6.0 मीटर होगी, न्यूनतम ऊँचाई 4.5 मीटर तथा अधिकतम ऊँचाई 7.5 मीटर होगी। मेजनाइन फ्लोर अनुमन्य नही होगा।

(II) फार्म–शेड की अधिकतम ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक नही होगी और आई लेविल पर ऊँचाई 3.0 मीटर होगी।

(III) यदि चिनाई की चहारदीवारी बनाई गई है तब उसकी ऊँचाई 1.0 मीटर से अधिक नही होगी।

**7.6 विशिष्टियॉ** शेड खम्भों पर बनाया जाएगा, जिसकी दीवारें 1.2 मीटर से अधिक ऊँची नही होंगी। शेष ऊँचाई नेटिंग या समान सामग्री से आच्छादित की जाएगी।

**7.7 सैट बैक**

(I) भूखण्ड की सीमा रेखा से भवन की दूरी गार्ड रूम को छोड़कर कम से कम 15 मीटर होगी।

(II) आवासीय इकाई एवं अन्य निर्माणों में कम से कम 8 मीटर की दूरी होगी।

(III) फार्म हाउस के निर्माण की अनुज्ञा मार्गाधिकार/ग्रीन वर्ज (यदि हो) के उपरान्त ही देय होगी तथा "एक्सेस कन्ट्रोल्ड" मार्गों पर फार्म हाउस के लिए पहुँच की सुविधा सर्विस रोड के माध्यम से दी जाएगी।

**7.8 सड़कें**

(I) फार्म हाउस के लिए पहॅुच मार्ग की विद्यमान चौड़ाई न्यूनतम 9 मीटर होगी, जिसमें कम से कम 3.5 मीटर चौड़ा मार्ग 'पक्का' होगा।

(II) यदि पहॅुच मार्ग एक से अधिक फार्मों के लिए हो, तो पहॅुच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी।

*(III)* फार्म हाउस के अन्दर के मार्गो की चौड़ाई कम से कम 3.5 मीटर होगी जिससे फार्म हाऊस के अन्दर स्थित विभिन्न भवनों को पहॅुच मिल सके।

7.9 **वृक्षारोपण** भूखण्ड के 50 प्रतिशत भाग पर वृक्षारोपण होगा जिसमें कम से कम 100 वृक्ष प्रति हेक्टेयर लगाए जाएंगे।

7.10 **विद्युत तथा अन्य सेवाएं** फार्म हाऊस में बिजली, पानी की सम्पूर्ति तथा जल–निकासी का प्रबन्ध भू–स्वामी द्वारा स्वयं किया जाएगा।

7.11 **सेप्टिक टैंक** कुएं इत्यादि से सेप्टिक टैंक 15 मीटर दूरी पर होगा जिससे भूमिगत जल प्रदूषित न हो। चहारदीवारी से यह टैंक 4.5 मीटर दूरी पर होगा।

# अध्याय–8

# पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

8.1 **अनुमन्यता** पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन की अनुमन्यता महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी।

8.2 **प्रयोज्यता** पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन हेतु अनुमन्य भू–आच्छादन के अन्तर्गत ग्राहकों की सुविधा के लिए अधिकतम 10 वर्ग मीटर क्षेत्रफल में 'कियास्क' (वाणिज्यिक उपयोग) अनुमन्य होगा।

8.3 **भूखण्ड की मापें एवं मानक** फिलिंग स्टेशन/फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल, मापें तथा मानक निम्नलिखित होंगे :–

| **प्रयोजन/भूखण्ड की मापें** | **भू–आच्छादन** (प्रतिशत) | **एफ.ए. आर.** | **फ्रन्ट सेट–बैक** (मीटर) | **भवन की ऊँचाई** (मीटर) |
|---|---|---|---|---|
| **(अ) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन** | | | | |
| 18 मीटर x 14 मीटर | 10 | 0.1 | 3.0 | 6.0 |
| **(ब) फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन** | | | | |
| 25 मीटर x 25 मीटर | 20 | 0.2 | 6.0 | 6.0 |

**टिप्पणीः**

(I) भवन की अधिकतम ऊँचाई 6.0 मीटर होगी।

(II) कैनौपी का निर्माण सेट–बैक लाईन के भीतर अस्थाई संरचना के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी भूतल से न्यूनतम ऊँचाई 6 मीटर होगी।

(III) मैजेनाईन फ्लोर का निर्माण करने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में होगी।

(IV) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के आकार/मापों में अधिकतम 15 प्रतिशत शिथिलीकरण प्राधिकरण बोर्ड द्वारा इस शर्त के अधीन अनुमन्य होगा कि फिलिंग टावर के चारो ओर विस्फोटक सुरक्षा की दृष्टि से न्यूनतम 6.0 मीटर अवरोधमुक्त स्थान उपलब्ध होना चाहिए।

8.4 **अन्य अपेक्षाएं**

(I) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन तथा फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन 'निर्मित' एवं 'विकसित क्षेत्र' में न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग तथा नये/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।

(II) प्रत्येक पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन हेतु न्यूनतम पार्किंग क्षेत्र 80 वर्ग मीटर होगा ।

(III) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन का निर्माण महायोजना मार्गो के क्रासिंग से न्यूनतम 30 मीटर की दूरी पर अनुमन्य होगा। परन्तु महायोजना मार्गो के 'जक्शन' से निर्धारित दूरी (30 मीटर) में अधिकतम 15 प्रतिशत शिथिलीकरण प्राधिकरण बोर्ड द्वारा केवल उसी दशा में अनुमन्य होगा जबकि पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड, जक्शन के निकास की दिशा (एक्जिट साइड) में स्थित हो।

(IV) पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन के भूखण्ड के निकट किसी प्रकार का ऐसा अवरोध नही होगा जिससे कि क्षेत्रीय मार्ग पर वाहनों का आवागमन पेट्रोल फिलिंग स्टेशन क्षेत्र के अन्दर प्रवेश करने वाले एवं बाहर निकलने वाले वाहनों को स्पष्ट रूप से दृष्टिगत न हो सके।

(V) प्रत्येक पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन में प्रवेश करने एवं बाहर निकलने के मार्गो की चौड़ाई न्यूनतम 9 मीटर होगी।

(VI) क्षेत्रीय मार्ग एवं पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन के मध्य बफर स्ट्रिप का प्राविधान आवश्यक है, जो कम से कम 12 मीटर लम्बी एवं 3 मीटर चौड़ी होगी तथा सेट–बैक के अतिरिक्त होगी।

(VII) नियमानुसार अग्निशमन प्राविधान सुनिश्चित करना होगा।

(VIII) अन्य प्राविधान जो भारतीय पेट्रोलियम तथा एक्सप्लोसिव अधिनियम द्वारा वांछित हों, लागू होंगे।

# अध्याय–9

## एल.पी.जी. गैस गोदाम हेतु अपेक्षाएं

9.1 **अनुमन्यता** एल.पी.जी. गैस गोदाम की अनुमन्यता महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी।

9.2 **पहुॅच मार्ग** स्थल हेतु विद्यमान पहुॅच मार्ग न्यूनतम 18 मीटर चौड़ा होगा।

9.3 **भूखण्ड के माप** एल.पी.जी. गैस गोदाम हेतु भूखण्ड की माप 25 मी0X30 मी0 से 31 मी0X36मी0 तक होगी।

9.4 **सेट बैक** गैस गोदाम हेतु भू–खण्ड के चारों ओर 6.0 मीटर सैट–बैक होगा ।

9.5 **भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर.** अनुमन्य भू–आच्छादन 25 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 0.25 होगा, जिसमें गैस गोदाम के उपयोगार्थ कार्यालय का निर्माण एवं अधिकतम 1.6 वर्गमीटर क्षेत्रफल का गार्ड रूम सम्मिलित हो सकता है।

9.6 **भवन की ऊॅचाई** गैस गोदाम की न्यूनतम ऊॅचाई 6 मीटर होगी तथा इसके ऊपर कोई निर्माण अनुमन्य नही होगा।

9.7 **संवातन** तल क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्र संवातन हेतु खिड़कियों तथा वेन्टीलेटर्स, आदि के रूप में होगा।

9.8 **अन्य अपेक्षाएं**

(I) गैस गोदाम अज्वलनशील सामग्री से निर्मित होंगे।

(II) गैस गोदाम के निर्माण हेतु स्थानीय अग्निशमन विभाग तथा मुख्य नियन्त्रक, विस्फोटक का अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

# अध्याय–10

## डेरीफार्म के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

| | | |
|---|---|---|
| 10.1 | **अनुमन्यता** | डेरी फार्म की अनुमन्यता महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी। |
| 10.2 | **पहुॅच मार्ग** | डेरी फार्म के लिए मुख्य मार्ग (राष्ट्रीय उच्च मार्ग/प्रान्तीय मार्ग/जनपदीय मार्ग/महायोजना/जोनल प्लान मार्ग) से पहुॅच मार्ग की सुविधा न्यूनतम 9 मीटर चौड़े विद्यमान_मार्ग से उपलब्ध होगी। |
| 10.3 | **भूखण्ड का क्षेत्रफल, भू–आच्छादन एफ.ए.आर. तथा सैट–बैक** | डेरी फार्म हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर होगा। पशुओं की संख्या के आधार पर भूखण्ड का क्षेत्रफल, भू–आच्छादन, एफ.ए.आर. व सैट–बैक निम्न तालिका के अनुसार होंगेः– |

| **पशुओं की संख्या** | **भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल** (वर्गमीटर) | **भू–आच्छादन** (प्रतिशत) | **एफ.ए.आर.** | **चारों ओर सैट बैक** (मीटर) |
|---|---|---|---|---|
| 25 | 2000 | 10 | 0.15 | 6 |
| 50 | 4000 | 10 | 0.15 | 9 |
| 100 | 7000 | 10 | 0.15 | 10 |
| 200 | 15000 | 10 | 0.15 | 10 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **टिप्पणी :** | (I) | भूखण्ड का न्यूनतम फ्रन्टेज 25 मीटर होगा। |
| | | (II) | पशुओं की संख्या 200 से अधिक होने पर प्रति 10 पशुओं पर 100 वर्ग मीटर अतिरिक्त भूखण्ड क्षेत्रफल का प्राविधान आवश्यक होगा। |
| | | (III) | आच्छादित क्षेत्रफल के अन्तर्गत कैटिल शेड, पशु चारे एवं भूसे का संग्रहण, दुग्ध संग्रहण एवं संरक्षण, दुग्ध विक्रय केन्द्र, पहरा–चौकी एवं पशुओं के रख–रखाव हेतु अनिवार्य कर्मचारियों के लिए आवासीय सुविधा तथा पशु चिकित्सा एवं प्रजनन सुविधा, अन्य अनुषांगिक क्रियाओं से सम्बन्धित निर्माण अनुमन्य होंगे। |

| | | |
|---|---|---|
| 10.4 | **भवन की ऊॅंचाई** | भवन की अधिकतम ऊचाई दो मंजिल (7.5 मीटर) होगी। |
| 10.5 | **वृक्षारोपण** | भूखण्ड के 50 प्रतिशत भाग पर वृक्षारोपण होगा जिसमें कम से कम 100 वृक्ष प्रति हेक्टेयर लगाए जाएंगे। |
| 10.6 | **ड्रेनेज तथा गोबर एवं कूड़ा–निस्तारण** | डेरी फार्म से निस्तारण स्थल तक ड्रेनेज की उचित व्यवस्था की जाएगी तथा गोबर एवं 'इफलुएंट' का उत्सारण गोबर गैस संयंत्र, सेप्टिक टैंक, कम्पोस्ट पिट अथवा अन्य उपयुक्त तकनीक के माध्यम से उपचारित करने के उपरान्त किया जाएगा। |
| 10.7 | **अन्य अपेक्षाएं** | डेरी फार्म हेतु अन्य अपेक्षाओं यथा कैटिल शेड का आकार, चारा संग्रहण, दुग्ध संग्रहण/ संरक्षण/भण्डारण की व्यवस्था, प्रबन्ध कार्यालय, पशु चिकित्सा एवं प्रजनन सुविधाएं, कर्मचारी आवास की व्यवस्था, तालाब, गोबर गैस संयन्त्र, आदि का प्राविधान नेशनल डेरी रिसर्च इन्स्टीट्यूट के मानकों के अनुसार किया जाएगा। |

# अध्याय–11

## शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधाएं प्रदान करने हेतु मानक

11.1 **परिभाषाएं**

(I) **पंगुता–गत अशक्तताएं–** ऐसी विकृतिया, जो किसी व्यक्ति को बिना किसी कारण के प्रकट रूप में सभी व्यवहारिक प्रयोजनों के लिए पहिएदार कुर्सी पर निर्भर बना देती हैं।

(II) **अर्द्ध–पंगुता अशक्तताएं–** ऐसी विकृतियॉ जिनके कारण व्यक्तियों को चलने–फिरने में कठिनाई अथवा असुरक्षा महसूस होती है। लाठी, बेंत या बैसाखियों के सहारे चलने वाले व्यक्ति, गठिया रोगी, दिमागी जड़ता से ग्रस्त व्यक्ति तथा दिल के मरीज अर्द्ध– पंगुता अशक्तता श्रेणी में आते हैं।

(III) **श्रवण शक्ति की अशक्तता**–बहरापन या ऊँचा सुनाई देने का रोग, जिससे ग्रस्त व्यक्ति सार्वजनिक स्थानों पर चेतावनी संकेतों को बताने या सुनने–समझने में असमर्थ होने के कारण असुरक्षित महसूस करता है।

(IV) **दृष्टि अशक्तता–** पूर्ण अन्धापन या दृष्टि कमजोर होना, जिससे ग्रस्त व्यक्ति सार्वजनिक स्थानों पर आने–जाने और काम करने में असुरक्षा या खतरा महसूस करे।

(V) **पहिएदार कुर्सी–** वह कुर्सी, जो व्यक्तियों द्वारा चलने–फिरने के लिए प्रयोग में लाई जाए, पहिएदार कुर्सी का मानक आकार 1050X750 मिली मीटर का होगा।

11.2 **व्याप्ति प्रभाव** यह उपविधि सभी जन उपयोगी भवनों, सार्वजनिक सुविधा स्थलों पर प्रभावी होगी। यह उपविधि समूह आवास, निजी व सरकारी आवासों पर लागू नहीं होगी।

11.3 **स्थल विकास** एरिया मानचित्र में सड़कों के तल, प्रवेश पथ व पार्किग स्थलों का अलग–अलग रंगों में उल्लेख किया जाएगा।

11.3.1 **प्रवेश पथ/ उप–पथ** भवन परिसर द्वार तथा भूतल पार्किग से भवन के प्रवेश द्वार तक पथ समतल, सीढ़ियां रहित और न्यूनतम 1.8 मीटर चौड़ा होगा। यदि कोई ढलान बनाई जाती है तो उसकी ढाल 5 प्रतिशत से अधिक नही होगी। फर्श निर्माण में ऐसी सामग्री का इस्तेमाल किया जाएगा जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को भली–भॉति प्रेरित या निर्देशित करने वाली हो। {यह फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एवं चमक आस–पास के क्षेत्र की सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिए भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्राविधान हो, जिसका विवरण ''पथदर्शी फर्श सामग्री'' (**अनुलग्नक–4**) में दिया गया है} धरातल फिसलन रहित होगा तथा उसकी बनावट ऐसी होगी जिस पर पहिएदार कुर्सी आसानी से चल सके, जो भी मोड़ बनाए जाएंगे, सामान्य धरातल के अनुरूप होंगे।

11.3.2 **पार्किग स्थल** विकलांग व्यक्तियों के लिए वाहनों की पार्किग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगीः–

(क) अशक्त व्यक्तियों के वाहनों के लिए परिसर प्रवेश के निकट दो कारों के लायक भूतल पार्किग बनाया जाएगा जो भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30 मीटर की पैदल दूरी पर होगा।

(ख) पार्किग जगह की न्यूनतम चौड़ाई 3.6 मीटर होगी।

(ग) उस स्थान के ''पहिएदार कुर्सी प्रयोगकर्ताओं हेतु आरक्षित'' होने की सूचना बड़े/साफ अक्षरों में लिखी जाएगी।

(घ) पार्किंग स्थल पर ऐसा कोई संकेत या यन्त्र लगाया जाएगा जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के मार्गदर्शन हेतु ध्वनि सूचना देने वाले अथवा इसी प्रयोजन वाली कोई अन्य व्यवस्था की जाएगी।

11.4 **भवन सम्बन्धी अपेक्षाएं** शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए भवन सम्बन्धी संगत सुविधाएं निम्न प्रकार से होंगी :–

(I) कुर्सी तल तक पहुँच मार्ग

(II) विकलांगों के लिए प्रवेश/निकास द्वार को जोड़ने का गलियारा

(III) सीढ़ी मार्ग

(IV) लिफ्ट

(V) शौचालय

(VI) पेयजल

11.4.1 **कुर्सी तल तक पहुँच मार्ग** प्रत्येक भवन में विकलांगों के आने–जाने के लिए एक प्रवेश द्वार अवश्य होना चाहिए और उसे स्पष्ट रूप से संकेतों के साथ दर्शाया जाना चाहिए। इस प्रवेश द्वार तक पहुँचने के लिए ढलान–सह सीढ़ीदार रास्ता बनाया जाएगा।

(I) **ढलानदार पहुँच मार्ग–** भवन में प्रवेश हेतु ढलान तल खुरदरी सामग्री से बनाया जाएगा। ढलान की चौड़ाई अधिकतम 1:12 ढाल देते हुए न्यूनतम 1.8 मीटर होगी। ढलान की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक नही होगी तथा इसके दोनों किनारों पर 0.8 मीटर ऊँची रेलिंग होगी जो ढाल के ऊपरी व निचले सिरे से 0.3 मीटर बाहर निकली हुई होगी। निकट की दीवाल से रेलिंग के बीच 5.0 सेन्टी मीटर तक का फासला होगा।

(II) **सीढ़ीदार पहुँच मार्ग**– सीढ़ीदार पहुँच मार्ग हेतु पैड़ी(सीढ़ी पर पैर रखने की जगह) 30 सेन्टी मीटर से कम नही होगी और पैड़ी की ऊँचाई 15 सेन्टी मीटर तक की होगी। ढलानदार पहुँच मार्ग की ही तरह सीढ़ीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ 80 सेन्टी मीटर ऊँची रेलिंग लगाई जाएगी।

(III) **प्रवेश/निकास द्वार–** प्रवेश द्वार का न्यूनतम फाट (खुलाव) 90 सेन्टी मीटर होगा तथा व्हील चेयर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें कोई पैड़ी–पायदान नही होगा। दहलीज 1.2 सेन्टी मीटर से अधिक उठी हुई नही होगी।

(IV) **वाहन से उतरना–चढ़ना**– वाहन से उतरने–चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1.8 x 2.0 मीटर होगा। ढलान से संलग्न उतरने–चढ़ने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित/निर्देशित कर सके (यह फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एवं चमक आस–पास के क्षेत्र की फर्श सामग्री से भिन्न हो, जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथ दर्शन के लिए भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्राविधान हो, इसे **अनुलग्नक–4** में ''पथदर्शी सामग्री'' कहा गया है)।

11.4.2 **विकलांगों हेतु प्रवेश/ निकास द्वारों को जोड़ने वाला गलियारा**

विकलांग हेतु प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने तथा सीधे बाहर की ओर उस स्थान तक ले जाने वाला गलियारा, जहॉ कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को सम्बन्धित भवन के उपयोग की जानकारी या तो किसी व्यक्ति द्वारा या संकेतों द्वारा मुहैया कराई जा सकती हो, इस प्रकार का होगाः–

(क) उसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के दिशा निर्देशन हेतु तल पर ही ''पथदर्शी'' ध्वन्यात्मक व्यवस्था की जाए या कोई यन्त्र लगाया जाए, जिससे ध्वनि संकेत दिए जा सकें।

(ख) गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।

(ग) ऊँचा–नीचा तल बनाए जाने की स्थिति में 1:12 ढाल वाले ढलान बनाए जाएंगे।

(घ) ढलानों/ढलान मार्गो पर रेलिंग लगाई जाएगी।

11.4.3 **सीढ़ीदार मार्ग**

सीढ़ी वाले मार्ग से विकलांगों हेतु प्रवेश/निकास द्वार के निकट के मार्ग में निम्नलिखित प्राविधान होंगे :–

(क) न्यूनतम चौड़ाई 1.35 मीटर होगी।

(ख) सीढ़ी की ऊँचाई और चौड़ाई क्रमशः 15 सेन्टीमीटर तथा 30 सेन्टीमीटर से अधिक नही होगी और पैड़ी के सिरे चिकने नुकीले नही होंगे।

(ग) एक उठान सीढ़ी में 12 से अधिक सीढ़ियॉ नही होंगी।

(घ) सीढ़ियों के दोनों तरफ रेलिंग लगाई जाएगी तथा ये पूरी सीढ़ी पर ऊपर से नीचे तक 30 सेन्टीमीटर बाहर निकली हुई होगी।

11.4.4 **लिफ्ट**

जहॉ कहीं लिफ्ट आवश्यक हैं, वहॉ कम से कम एक लिफ्ट पहिएदार कुर्सी प्रयोक्ता हेतु होगी। भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा 13 व्यक्तियों की क्षमता वाली लिफ्ट के लिए संस्तुत ढांचा इस प्रकार होगाः–

- आन्तरिक गहराई 1.1 मीटर
- आन्तरिक चौड़ाई 2.0 मीटर
- प्रवेश द्वार की चौड़ाई 0.9 मीटर

(क) फर्श तल से 1.0 मीटर ऊपर नियन्त्रण–फलक के निकट 0.6 मीटर लम्बी रेलिंग लगाई जाएगी।

(ख) लिफ्ट वैल की आन्तरिक माप 1.8 X 1.8 मीटर से कम नही होगी।

(ग) लिफ्ट द्वार के स्वचालित रूप से बन्द होने का न्यूनतम समय 5 सेकेण्ड होगा तथा बन्द होने की गति 0.25 मीटर प्रति सेकेण्ड से अधिक नही होगी।

(घ) लिफ्ट के अन्दर ध्वनि संकेत लगे होंगे जो लिफ्ट पहुॅचने वाले तल तथा लिफ्ट से बाहर–भीतर जाने आने हेतु लिफ्ट द्वार के खुलने या बन्द होने का संकेत देंगे।

11.4.5 **शौचालय**

शौचालय सैट में एक कमोडदार शौचालय विकलांगों के लिए होगा, जिसमें विकलांगों की सुविधा के अनुसार, शौचालय द्वार के निकट वाश बेसिन होगा।

(क) शौचालय का न्यूनतम आकार 1.5 x 1.75 मीटर मीटर होगा।

(ख) दरवाजा बाहर को खुलने वाला होगा तथा इसकी न्यूनतम चौड़ाई 90 सेन्टीमीटर होगी।

(ग) शौचालय में दीवार से 5.0 सेन्टीमीटर की दूरी पर अच्छी तरह खड़ी/समानान्तर रेलिंग लगी होगी।

(घ) कमोड की सीट फर्श से 50 सेन्टीमीटर ऊँची होगी।

11.4.6 **पेयजल** विकलांगों के लिए पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालयों के निकट ही की जाएगी।

11.4.7 **बच्चों के लिए भवन की डिजाइनें** पूर्णतः बच्चों के उपयोग के भवनों (बाल भवनों) में बच्चों के कद आदि को ध्यान में रखकर रेलिंग व सजावटी सुविधा साधनों की ऊँचाई में घट–बढ़ करना जरूरी होगा।

For Personal Use of I.A. Hashmi JE VDA

## अध्याय–12

# सेलुलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण हेतु अपेक्षाएं

**12.1 अनुमन्यता**

(I) सेलुलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर के निर्माण की अनुज्ञा सामान्यतः पार्क एवं खुले स्थल, ग्रीन वर्ज, कृषि भू–उपयोग एवं समरूप प्रकृति के भू–उपयोगों के अन्तर्गत ही प्रदान की जाएगी, जबकि अन्य उपयोगों यथा–आवासीय, व्यवसायिक, कार्यालय आदि में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विशेष अनुमति से देय होगी।

प्लाटेड डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत टावर की स्थापना के लिए आर.डब्लू.ए. से अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा परन्तु ग्रुप हाउसिंग एवं बहुमंजिले भवनों हेतु आर.डब्लू.ए. की अनापत्ति/सहमति अनिवार्य होगी।

(II) शिक्षण एवं चिकित्सा संस्थानों में टावर के निर्माण की अनुज्ञा देय नहीं होगी।

(III) अनधिकृत रूप से निर्मित भवन पर टावर का निर्माण अनुमन्य नही होगा।

(IV) प्राकृतिक आपदा की स्थिति में सम्भावित हानि को न्यूनतम करने के दृष्टिगत टावर का निर्माण संकरी गलियों में अनुमन्य नही होगा।

**12.2 निर्माण अनुज्ञा हेतु अपेक्षाएं** समान्य निर्माण अपेक्षाओं, संरचना की स्थिरता और अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाओं सम्बन्धी मानकों का उल्लंघन न होने पर सेलुलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर के निर्माण हेतु निम्नलिखित शर्तों के अधीन अनुज्ञा प्रदान की जायेगीः–

(I) निर्माण अनुज्ञा भारत सरकार के दूरसंचार विभाग द्वारा लाइसेंस प्राप्त सेलुलर मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सेवा आपरेटरों को इस सेवा हेतु आवश्यक एन्टीना टावर, रेडियो, इक्विपमेन्ट कक्ष तथा जेनरेटर कक्ष के निर्माण के लिये ही उपलब्ध होगी। जनरेटर केवल 'साइलेन्ट' प्रकृति के होंगे जो किसी भी तल पर लगाये जा सकेंगे, परन्तु जनरेटर लगाने हेतु उ0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड तथा विद्युत सुरक्षा निदेशालय का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(II) सेवा आपरेटर द्वारा टावर का निर्माण कार्य किये जाने से पूर्व 'काउंसिल ऑफ आर्कीटेक्चर' में पंजीकृत 'आर्किटेक्ट' एवं अधिकृत 'स्ट्रक्चरल इंजीनियर' द्वारा निर्धारित प्रारूप पर प्रस्तावित निर्माण का मानचित्र इस प्रमाण–पत्र के साथ प्रस्तुत किया जायेगा कि प्रस्तावित टावर प्रत्येक दृष्टि से सुरक्षित है, भवन जिस पर टावर निर्मित किया जाना है, (यदि ऐसा हो, तो) भी टावर के साथ सुरक्षित है तथा प्रस्तावित कक्ष जिसका कुल क्षेत्रफल 60 वर्गमीटर से अनाधिक होगा, भवन निर्माण उपविधियों के अन्तर्गत है। स्ट्रक्चरल सेफ्टी मानकों के आधार पर भवन की सुदृढ़ता के सम्बन्ध में अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर के स्थान पर आई.आई.टी तथा इसके समकक्ष संस्थान, लोक निर्माण विभाग, केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग, आदि सरकारी संस्थाओं से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया जा सकता है।

(III) यदि टावर का निर्माण भवन की छत पर किया जाता है तो टावर का निचला भाग भवन की छत से न्यूनतम 3 मीटर ऊपर होना चाहिए।

(IV) जहॅा अपेक्षित हो, वहां टावर के निर्माण से पूर्व एयरपोर्ट अथारिटी ऑफ इण्डिया का अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।

(V) सेवा आपरेटर कम्पनी और भवन स्वामी के संयुक्त हस्ताक्षर से इस आशय का शपथ–पत्र प्रस्तुत करना होगा कि यदि टावर निर्माण के फलस्वरूप आस–पास के भवन एवं जान–माल को किसी प्रकार की क्षति पहुँचती है, तो उसकी क्षतिपूर्ति का समस्त दायित्व सम्बन्धित कम्पनी एवं भवन स्वामी का होगा।

(VI) निर्माण से पूर्व मानचित्र, शपथ–पत्र व अन्य आवश्यक प्रमाण–पत्र रूपया एक लाख की अनुज्ञा फीस के साथ सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में जमा किए जाएंगे तथा प्रत्येक 3 वर्ष के उपरान्त अनुज्ञा फीस का 25 प्रतिशत नवीनीकरण शुल्क जमा किया जाएगा। अनुज्ञा फीस के रूप में प्राप्त धनराशि प्राधिकरण के 'इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेन्ट फण्ड' में जमा की जायेगी।

**12.3 अन्य अपेक्षाएं**

(I) निर्माण अनुज्ञा प्रदान करने हेतु उपर्युक्त प्रस्तर-2(VI) के अतिरिक्त अन्य कोई विकास शुल्क, आदि नहीं लिया जायेगा।

(II) शपथ पत्र 10 रूपये के 'नॉन–जुडीशियल' स्टाम्प पेपर पर आवेदक के फोटो सहित नोटरी से सत्यापित होगा।

(III) आवेदन–पत्र की समस्त औपचारिकताएं पूर्ण करने के उपरान्त आवेदन–पत्र की एक छाया प्रति जिलाधिकारी एवं एक छाया प्रति वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक के कार्यालय में प्रथम सूचना के रूप में प्रेषित करनी होगी।

(IV) 'इलेक्ट्रोमैग्नेटिक वेब्स', 'वायब्रेशन', ध्वनि प्रदूषण, आदि के रूप में होने वाले दुष्परिणामों के नियन्त्रण हेतु भारत सरकार/राज्य सरकार अथवा अन्य शासकीय अभिकरण द्वारा जारी दिशा–निर्देशों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

(V) टावर में जनसामान्य का प्रवेश वर्जित करने के लिए समुचित उपाय यथा 'वायर–फेन्सिंग', भवनों की छतों पर जाने वाले दरवाजे पर ताला, आदि का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।

(VI) टावर परिसर के प्रवेश द्वार पर उचित स्थान पर चेतावनी सूचक 'साइन बोर्ड' लगाना अनिवार्य होगा जिसमें ''खतरा ! आर. एफ. विकिरण, कृपया प्रवेश न करें'' लिखा होगा।

**12.4** 4जी नेटवर्क के लिए एच.डी.डी. विधि से आप्टिकल फाइबर केबिल बिछाने, ग्राउण्ड बेस्ड मास्ट (जी.बी.एम.) स्थापित करने तथा ओवर हेड वायर के लिए पोल लगाने की अनुमति शासनादेश संख्या–1485/नौ–9–2012–161ज/12, दिनांक 15.10.2012 के प्रस्तर–8(9) एवं 8(10) में निर्धारित जमानती राशि का भुगतान किये जाने एवं उक्त शासनादेश दिनांक 15.10.2012 में स्थापित व्यवस्था, प्रतिबन्धों/शर्तो के अनुपालन की स्थिति में प्रदान की जायेगी।

# अध्याय–13

# भूकम्परोधी निर्माण हेतु अपेक्षाएं

13.1 **प्रयोज्यता**

(I) भूतल सहित 3 मंजिल से अधिक अथवा 12 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन तथा 500 वर्ग मीटर से अधिक भू–आच्छादन के सभी अवस्थापना सुविधाओं (यथा वाटर वर्क्स एवं ओवर हैड टेंक, टेलीफोन एक्सचेंज, ब्रिज एवं कल्वर्ट, विद्युत् उत्पादन केन्द्र एवं विद्युत् सब–स्टेशन तथा विद्युत् टावर, अस्पताल, छविगृह, ऑडीटोरियम, सभा भवन, शैक्षिक संस्थायें, बस टर्मिनल, आदि) पर भूकम्परोधी निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं लागू होंगी।

(II) उपर्युक्त प्रस्तर–(I) में इंगित भवनों एवं महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं के विकास हेतु **परिशिष्ट–7** में उल्लिखित भारतीय मानक संस्थान के कोड, नेशनल बिल्डिंग कोड, अन्य सुसंगत गाईडलाइन्स एवं अभिलेखों के प्राविधानों को शत–प्रतिशत अपनाया जाना अनिवार्य होगा।

13.2 **निर्माण अनुज्ञा हेतु आवश्यक प्रमाण–पत्र**

(I) भवन निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृत कराने के लिए पूर्व निर्धारित प्रक्रियानुसार वास्तुविदीय मानचित्र, जिसके साथ **परिशिष्ट–8** में दिए गए प्रारूप पर ''बिल्डिंग इनफार्मेशन शेड्यूल'' में उल्लिखित विवरण के सुसंगत अंश (ड्रांइग से सम्बन्धित) एक तालिका के रूप में मानचित्र पर अंकित किए जाएंगे तथा **परिशिष्ट–9** में दिए गए प्रारूप पर भू–स्वामी/बिल्डर, मानचित्र तैयार करने वाले आर्किटेक्ट एवं भवन की नींव तथा सुपरस्ट्रक्चर की स्ट्रक्चरल डिजाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल इंजीनियर के संयुक्त हस्ताक्षर से इस आशय का प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया जाएगा कि भवन मानचित्र एवं नींव तथा सुपरस्ट्रक्चर की डिजाइन में भूकम्परोधी सम्बन्धी सभी प्राविधानों का ऊपर उल्लिखित कोड, गाईडलाइन्स एवं अन्य सुसंगत अभिलेखों के प्राविधानों का शत–प्रतिशत अनुपालन किया गया है। इसके अतिरिक्त स्ट्रक्चरल इंजीनियर के हस्ताक्षरयुक्त भवन की नींव एवं सुपरस्ट्रक्चर डिजाइन की पूर्ण गणनायें एवं स्ट्रक्चरल मानचित्र भी, मानचित्र स्वीकृति सम्बन्धी प्रपत्रों के साथ प्रस्तुत किए जाएंगे। साथ ही भवन निर्माण हेतु नियत प्राधिकारी को जो मानचित्र प्रेषित किये जायेंगे, उन सभी मानचित्रों पर भू–स्वामी/बिल्डर, पंजीकृत आर्किटेक्ट के साथ–साथ स्ट्रक्चरल डिजाइन करने वाले स्ट्रक्चरल इंजीनियर तथा सर्विस डिजाइन तैयार करने वाले सर्विस इन्जीनियर के पूरे नाम तथा मुहरयुक्त हस्ताक्षर से भूकम्परोधी डिजाइन होने का प्रमाण–पत्र **परिशिष्ट–10** में उल्लिखित प्रारुप पर प्रस्तुत किया जाएगा।

(II) स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किये गये भवन मानचित्र में यदि नियत प्राधिकारी द्वारा परीक्षणोपरान्त कोई परिवर्तन/परिवर्धन कराया जाता है, तो स्ट्रक्चरल तथा सर्विसेज डिजाइन में भी भूकम्परोधी प्राविधानों का तद्नुसार आवश्यक परिवर्तन स्ट्रक्चरल इंजीनियर से पुनः कराकर मानचित्र पुनः स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया जाएगा जिसमें भी उपरोक्त के अनुसार प्रमाण–पत्र तथा बिल्डिंग इनफार्मेशन शेड्यूल का सुसंगत अंश अंकित किया जाएगा एवं अन्तिम रूप से स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप ही भवन निर्माण कार्यों का सम्पादन सुनिश्चित किया जायेगा।

13.3 **निर्माण अनुज्ञा हेतु शर्तें** भवन निर्माण की स्वीकृति निम्नलिखित शर्तों के अधीन जारी की जायेगी :–

(क) प्रस्तावित निर्माण, सुसंगत भारतीय मानक संस्थान एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के प्राविधानों के अनुरूप अर्ह स्ट्रक्चरल इंजीनियर एवं वास्तुविद् द्वारा प्रमाणित डिजाइन के अनुसार होगा।

(ख) निर्माण का सुपरविजन भी अर्ह वास्तुविद्/अभियन्ता तथा विकासकर्ता की देख–रेख तथा उनके उत्तरदायित्व के अधीन किया जायेगा ताकि सुरक्षा सम्बन्धी निम्न व्यवस्थाओं का अनुपालन सुनिश्चित हो सके :–

(I) भवन निर्माण के पर्यवेक्षण हेतु निर्धारित अनुभव प्राप्त साइट सिविल इन्जीनियर, आबद्ध किया जोयगा। पर्यवेक्षण में विशेष रूप से यह सुनिश्चित किया जाएगा कि भवन निर्माण हेतु स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा संरचनात्मक सुरक्षा एवं भूकम्परोधी समस्त व्यवस्थाएं करने के लिए जो डिजाइन अनुमोदित की गयी है उसके अनुरूप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।

(II) भवन निर्माण में जो मुख्य निर्माण सामग्रियों सीमेन्ट, स्टील, स्टोनग्रिट, ईटें कोर्स सैण्ड एवं मार्टर तथा कन्क्रीट मिक्स, इत्यादि जो उपयोग में लाई जायेगी, की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु कार्य स्थल पर ही उनके परीक्षण करने की सुविधा उपलब्ध रहनी आवश्यक होगी। साथ ही निर्माण सामग्रियों की नियमित सैम्पलिंग करके उनकी गुणवत्ता का भौतिक व रसायनिक परीक्षण अधिकृत प्रयोगशाला/संस्थाओं से कराकर उनके परीक्षण परिणाम कार्यस्थल पर ही उपलब्ध रहने चाहिए, ताकि जब भी कोई विशेषज्ञ, स्थल पर कार्यों का निरीक्षण करने के लिए जाये, तो इन परीक्षण परिणामों को भी देख सके।

(III) निर्माण कार्य का आकस्मिक तकनीकी निरीक्षण एक स्वतंत्र एक्सपर्ट द्वारा भी कराया जायेगा। क्रेता/आवंटियों द्वारा नियुक्त एक्सपर्ट द्वारा भी समय–समय पर निर्माण कार्य का निरीक्षण किया जा सकेगा। इस सम्बन्ध में समय–समय पर जारी किए जाने वाले निर्देशों के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

(ग) यदि स्वीकृति की किसी भी शर्त का पालन नहीं किया जाता है अथवा निरीक्षणकर्ता तकनीकी विशेषज्ञ की रिपोर्ट संतोषजनक नहीं होगी, तो आगे का निर्माण कार्य रूकवाते हुए निर्माण कार्य को अनाधिकृत मानते हुए सील भी किया जा सकेगा। ऐसे में पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी नहीं किया जायेगा तथा निर्माणकर्ता व उसके सहायक क्रिमिनल शिथिलता की परिधि में माने जायेंगे और तद्नुसार कानूनी कार्यवाही की जायेगी।

(घ) कार्यस्थल पर प्रमुख स्थान पर 4 फीट x 3 फीट आकार का एक बोर्ड लगाया जाएगा, जिस पर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामी का नाम, आर्कीटेक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाइन इंजीनियर एवं सुपरविजन इंजीनियर का नाम इस प्रकार उल्लिखित होगा कि भवन से लगे मुख्य मार्ग से ही उसे स्पष्ट पढ़ा जा सके। निर्माण कार्य से सम्बन्धित कार्यस्थल पर निम्न अभिलेख भी उपलब्ध रहेंगेः–

(I) नियत प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत मानचित्र की हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त प्रति।

(II) अनुमोदित प्रयोगशाला/संस्थान द्वारा की गयी मृदा परीक्षण की पूर्ण रिपोर्ट एवं प्रस्तावित नींव के प्राविधान सम्बन्धी संस्तुतियाँ।

(III) अधिकृत स्ट्रक्चरल इन्जीनियर द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त नींव, सुपरस्ट्रक्चर की गणनायें एवं भवन को भूकम्परोधी बनाने हेतु संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित समस्त मानचित्र एवं स्ट्रक्चरल डिटेल।

(IV) अधिकृत आर्कीटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त समस्त वर्किंग ड्राइंग्स जिनमें सेक्शन एवं एलिवेशन तथा सर्विसेज डिटेल, इत्यादि शामिल होंगे।

(V) भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी. एण्ड पी. का विवरण।

(VI) साईट इन्जीनियर इन्सपेक्शन रिपोर्ट रजिस्टर।

(VII) सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बन्धित रजिस्टर।

(ङ) निर्माण पूर्ण होने पर पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त किये बिना भवन अथवा उसके अंश का कोई उपयोग नहीं किया जायेगा, न ही करने दिया जायेगा।

**टिप्पणीः** उपरोक्त के अतिरिक्त नियत प्राधिकारी आवश्यकतानुसार अन्य शर्तें निर्धारित कर सकते हैं।

13.4 **पूर्णता प्रमाण–पत्र**

(I) भू–स्वामी/बिल्डर द्वारा पूर्णता प्रमाण–पत्र (कम्पलीशन सर्टीफिकेट) प्राप्त करने हेतु सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत किए जाने वाले आवेदन–पत्र के साथ ही **परिशिष्ट–11** पर सम्बन्धित वास्तुविद्, साईट इंजीनियर, भू–स्वामी/बिल्डर द्वारा संयुक्त रूप से पुनः इस आशय का एक प्रमाण–पत्र दिया जायेगा कि भवन का निर्माण स्वीकृत मानचित्र, निर्धारित विशिष्टयों, गुणवत्ता तथा **परिशिष्ट–7** में उल्लिखित भारतीय मानक संस्थान के कोड, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं सुसंगत गाईडलाइन्स पर आधारित स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा अनुमोदित स्ट्रक्चरल डिजाइन एवं भूकम्परोधी समस्त प्राविधानों के साथ किया गया है तथा भवन उपयोग हेतु हर प्रकार से सुरक्षित है। पूर्णता प्रमाण–पत्र देने वाला अधिकारी यह सुनिश्चित करेगा कि पूर्णता प्रमाण–पत्र निर्गत करने सम्बन्धी सभी अन्य औपचारिकतायें पूर्ण होने के साथ सुरक्षा सम्बन्धी प्रमाण–पत्र भी निर्धारित प्रारूप पर उपलब्ध हैं, इसके उपरान्त ही पूर्णता प्रमाण–पत्र (कम्पलीशन सर्टीफिकेट) निर्गत किया जायेगा।

(II) पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त किये बिना यदि कोई भवन अथवा उसका कोई अंश अनाधिकृत रूप से प्रयोग में लाया जाता है अथवा लाये जाने की सम्भावना होती है, तो ऐसे निर्माण को सील कर दिया जायेगा तथा भवन स्वामी/निर्माता के विरूद्ध नियमानुसार कठोर कार्यवाही की जायेगी।

13.5 **अर्हताओं का निर्धारण**

(I) निर्माण कार्य एवं भूकम्परोधी जोन के आधार पर स्ट्रक्चरल इंजीनियर्स, स्थल पर्यवेक्षण हेतु साईट सिविल इंजीनियर्स तथा निर्माण कार्य के दौरान कार्य के आकस्मिक निरीक्षण हेतु विशेषज्ञ निरीक्षकीय सिविल इंजीनियर्स की अर्हताएं कमशः **परिशिष्ट–12, 13** एवं **14** के अनुसार होगी।

(II) उक्त परिशिष्टों में उल्लिखित पोस्ट ग्रेजुएट स्ट्रक्चरल इंजीनियर का आशय किसी मान्यता प्राप्त तकनीकी संस्थान/विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में ग्रेजुएट डिग्री के साथ–साथ स्ट्रक्चरल इंजीनियर में पोस्टग्रेजुएट डिग्री से, ग्रेजुएट सिविल इंजीनियर का आशय किसी मान्यता प्राप्त तकनीकी संस्थान/विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में ग्रेजुएट डिग्री अथवा समकक्ष मान्यता प्राप्त तकनीकी योग्यता से तथा डिप्लोमा सिविल इंजीनियरिंग का आशय किसी मान्यता प्राप्त तकनीकी संस्थान/विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में डिप्लोमा से है।

For Personal Use of I.A. Hashmi JE VDA

# अध्याय–14

# मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

14.1 **अनुमन्यता** मल्टीप्लेक्स की अनुमन्यता महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन के अनुसार होगी।

14.2 **प्रयोज्यता** मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक ही काम्प्लेक्स में छविगृह तथा वाणिज्यिक क्रियाएं एवं अन्य मनोरंजन सुविधाएं निर्धारित अनुपात में अनुमन्य होगी।

14.3 **क्रियाओं का अनुपात** मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत न्यूनतम दो छविगृहों का निर्माण अनिवार्य होगा। गैर–वाणिज्यिक (आवासीय तथा औद्यागिक) क्षेत्र में भूमि के आवंटन अथवा भू–उपयोग की अनुमन्यता के रूप में छूट/सुविधा निहित होने पर कुल तल क्षेत्रफल के न्यूनतम 70 प्रतिशत भाग पर छविगृह तथा अधिकतम शेष 30 प्रतिशत भाग पर वाणिज्यिक एवं अन्य मनोरंजन क्रियाओं का निर्माण अनुमन्य होगा। यदि भूखण्ड का उपयोग वाणिज्यिक है, तो उपरोक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा तथा वाणिज्यिक भू–उपयोग अनुसार ही निर्माण अनुमन्य होगा। विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा आवंटित भूखण्डों पर छविगृह तथा वाणिज्यिक (एवं मनोरंजन) क्रियाओं का अनुपात नीलामी की शर्तों के अनुसार अनुमन्य होगा।

14.4 **भूखण्ड का क्षेत्रफल** मल्टीप्लेक्स हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होगा परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले–आउट प्लान जो सक्षम स्तर से अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थलों अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उनके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित होने पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा अर्थात् भूखण्ड का विद्यमान क्षेत्रफल मान्य होगा।

14.5 **पहुँच मार्ग** मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड न्यूनतम 24.0 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 अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उनके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित होने पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा अर्थात् भूखण्ड का विद्यमान पहुँच मार्ग मान्य होगा।

14.6 **सेट–बैक** मल्टीप्लेक्स भवन में आगे न्यूनतम 9 मीटर तथा शेष तीन ओर (पीछे व दोनों साईड में) न्यूनतम 6 मीटर सेट–बैक का प्राविधान आवश्यक होगा। परन्तु पार्किंग स्थल से 24 मीटर या अधिक चौड़ी सड़क की ओर गाड़ियों की निकासी के लिए समुचित ''सर्कुलेशन स्पेस'' की व्यवस्था अनिवार्य होगी।

14.7 **भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर.** नगर केन्द्र/सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट (सी.बी.डी.), उपनगर केन्द्र (सब सी.बी.डी.)/ जोनल व्यवसायिक केन्द्र, अन्य व्यवसायिक अथवा महायोजना में चिन्हित किसी अन्य स्थल पर अधिकतम भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. भवन उपविधियों के अनुसार अनुमन्य होगा। गैर–वाणिज्यिक क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स हेतु अधिकतम भू–आच्छादन 50 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.50 अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त भवन उपविधियों के अनुसार निर्धारित सीमा तक क्रय योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा। अन्य भू–उपयोगों में यथास्थिति महायोजना/भवन उपविधियों के अनुसार भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर अनुमन्य होगा।

14.8 **पार्किंग व्यवस्था** पार्किंग व्यवस्था भवन उपविधि के प्रस्तर–3.10 के अनुसार होगी।

14.9 **बेसमेन्ट**

(I) पार्किंग, सर्विसिंग तथा स्टोरेज हेतु बिल्डिंग इन्वेलप लाइन तक तीन बेसमेंट का निर्माण अनुमन्य होगा जो एफ.ए.आर. की गणना में शामिल नहीं होगा। बेसमेन्ट में सिनेमाहाल का निर्माण कदापि अनुमन्य नहीं होगा।

(II) भवन की प्लिन्थ एवं बिल्डिंग इन्वेलप लाइन की सीमा के मध्य बेसमेन्ट की छत भूतल के लेविल में होगी एवं उसमें मेकेनिकल वेन्टीलेशन की व्यवस्था करनी होगी। स्लैब का स्ट्रक्चर/डिजाइन आदि फायर टेन्डर का भार वहन करने की क्षमता के अनुसार होगा।

14.10 **अन्य अपेक्षाएं**

(I) छविगृह भवन की प्लानिंग, डिजाइनिंग एवं अग्निशमन व्यवस्था उ.प्र. सिनेमेटोग्राफ रूल्स, 1951 तथा नेशनल बिल्डिग कोड के संगत प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित की जाएगी। मल्टीप्लेक्स में आवश्यक सेवाओं यथा पेयजल व्यवस्था, प्रसाधन, कैण्टीन, आदि का निर्धारित मानकों के अनुसार 'कामन' रूप से प्राविधान किया जा सकता है।

(II) मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत छविगृह के अतिरिक्त प्राविधानित की जाने वाली अन्य क्रियाओं/सुविधाओं हेतु यदि केन्द्र अथवा राज्य के अधिनियमों/नियमों/विनियमनों के अधीन किसी अन्य विभाग से विधिक औपचारिकता पूर्ण किया जाना अपेक्षित हो, तो सम्बन्धित क्रियाओं/सुविधाओं के लिये सक्षम स्तर से अनुज्ञा अथवा अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राधिकरण/परिषद में प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त ही मानचित्र स्वीकृति पर विचार किया जाएगा।

(III) यदि मल्टीप्लेक्स के निर्माण के लिए प्रोत्साहन हेतु शासन द्वारा प्रदत्त छूट/सुविधाओं का उपयोग किया जाता है तो मल्टीप्लेक्स का समयबद्ध निर्माण सुनिश्चित करने हेतु प्राधिकरण/परिषद द्वारा मानचित्र स्वीकृति के समय आवेदक से बैंक गारन्टी ली जाएगी जो प्रस्तावित भू–खण्ड के कुल क्षेत्रफल के वर्तमान आवासीय दर (प्राधिकरण/परिषद की दर न होने की दशा में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान सामान्य आवासीय सर्किल रेट) पर आंकलित मूल्य की 20 प्रतिशत होगी। यदि मल्टीप्लेक्स का निर्माण मानचित्र स्वीकृति के दिनांक से पाँच वर्ष में पूर्ण नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण/परिषद को बैंक गारन्टी दण्डस्वरूप जब्त करने का अधिकार होगा।

(IV) मल्टीप्लेक्स निर्माण की अनुमति देने से पूर्व, सामूहिक व्यवस्थाओं के लिए उन्हीं नियमों का अनुपालन किया जायेगा जो वर्तमान में एक सिनेमा के निर्माण के लिये उ.प्र. चलचित्र नियमावली–1951 के अन्तर्गत प्राविधानित है।

(V) मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत प्रत्येक सिनेमा हाल के निर्माण को स्वीकृति देने से पूर्व ब्यूरो आफ इण्डियन स्टैण्डर्स द्वारा प्रकाशित ''बाइलाज फार कन्सट्रक्शन आफ सिनेमा बिल्डिंग्स–1987'' में सिनेमा भवनों के निर्माण के सम्बन्ध में प्रचलित उपविधियों की धारा–5.2.2 का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा ताकि प्रत्येका सिनेमा हाल हेतु प्रस्तावित भवन में ट्रैफिक लोड, पार्किंग व्यवस्था, व्यक्तियों के आवागमन एवं निकास की व्यवस्था, अग्निशमन व्यवस्था, वाटर सप्लाई, बिजली व्यवस्था, ड्रेनेज तथा अन्य सुरक्षा व्यवस्थायें समुचित रुप में सुनिश्चित की जा सकें। इन सभी व्यवस्थाओं हेतु ब्यूरो आफ इण्डियन स्टैण्ड्डर्स की विभिन्न उपविधियों में दिये गये पृथक–पृथक नियमों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

(VI) सीटिंग व्यवस्था के सम्बन्ध में ब्यूरो आफ इंडियन स्टैण्डईस की उपविधियों के प्रस्तर–10.12 में पर्याप्त व्यवस्था की गई है जिसमें गैंगवे से दूरी तथा पंक्तियों के बीच में दूरी की व्यवस्थायें भी सम्मिलित है। इसमें गैंगवे से सीटों की दूरी से अधिकतम 10 फीट (जैसा कि उ.प्र. सिनेमैटोग्राफ रूल्स–1951 में व्यवस्था है) न होकर अधिकतम 7 सीटों की व्यवस्था है अर्थात प्रत्येक पंक्ति में गैंगवे से अधिकतम दूरी सातवीं सीट की होगी।

# अध्याय–15

## कन्वीनिएन्स स्टोर्स के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

15.1 **अनुमन्यता** कन्वीनिएन्स स्टोर के निर्माण की अनुमन्यता महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी।

15.2 **निर्माण अनुज्ञा हेतु अपेक्षाएं** 'व्यवसायिक' भू–उपयोग व 'निर्मित क्षेत्र' में सम्बन्धित नगर की भवन उपविधि में निहित प्राविधानों/मानकों के अनुसार निर्माण अनुमन्य होगा, जबकि 'आवासीय' भू–उपयोग में निम्न शर्तो एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगाः–

15.2.1 **भूखण्ड का क्षेत्रफल** भूखण्ड का अधिकतम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर एवं न्यूनतम फ्रन्टेज 12 मीटर होगा, जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा। उक्त सड़क कम से कम एक ओर 12 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर मिलनी चाहिए।

15.2.2 **भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर** आवासीय क्षेत्र में कन्वीनिएन्स स्टोर हेतु भू–आच्छादन 40 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 1.20 अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त प्रभावी शासनादेशों/भवन उपविधि के अनुसार निर्धारित सीमा तक नियमानुसार क्रय–योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा।

15.2.3 **भवन की ऊँचाई** 18 मीटर चौड़ी सड़क तक भवन की अधिकतम ऊँचाई 12.5 मीटर तथा इससे अधिक चौड़ी सड़क पर अधिकतम 15 मीटर होगी।

15.2.4 **सैट–बैक** कन्वीनिएन्स स्टोर हेतु न्यूनतम फ्रन्ट सैट–बैक 6 मीटर होगा, जबकि अन्य सैट–बैक उस भूखण्ड के लिए सम्बन्धित आवासीय कालोनी के ले–आउट प्लान में निर्धारित सैट–बैक के अनुसार रहेंगे, ताकि अगल–बगल व पीछे के भवनों में प्रकाश एवं संवातन की समस्या तथा गोपनीयता (प्राइवेसी) भंग न हो।

15.2.5 **पार्किंग** वाहनों की पार्किंग हेतु प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2 'समान कार स्थल' की व्यवस्था भूखण्ड के अन्दर की जाएगी। पार्किंग व्यवस्था हेतु नियमानुसार बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य होगा। भवन उपविधि में निर्धारित प्रयोजनों के अनुसार बेसमेन्ट का उपयोग पार्किंग, वातानुकूलन उपकरणों के अवस्थापन या भवन की आवश्यक सुरक्षा के लिए लगाई जाने वाली मशीनों, उज्वलनशील पदार्थों के भण्डारण में अनुमन्य होगा। इससे भिन्न प्रयोजन के लिए उपयोग में लाये जाने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी।

15.2.6 **भू–उपयोग परिवर्तन/प्रभाव शुल्क** आवासीय क्षेत्र में 300 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर कन्वीनिएन्स स्टोर के निर्माण हेतु प्रभावी शासनादेशों के अधीन भू–उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया का अनुपालन अनिवार्य होगा और नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देय होगा। परन्तु ऐसे प्रकरण जहॉ जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर आवासीय क्षेत्र में कन्वीनिएन्स स्टोर की अनुमति प्रदान की जाए, वहॉ प्रभाव शुल्क देय होगा।

15.3 **अन्य अपेक्षाएं**

(I) कन्वीनिएन्स स्टोर्स का निर्माण छोटी–छोटी उपविभाजित दुकानों के रूप में अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि एक छत के नीचे किया जाना होगा, जिसमें प्रवेश एवं निकास द्वार हेतु सुनियोजित रूप से प्राविधान किया जायेगा।

(II) भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के प्राविधानों के अनुसार होंगी।

# अध्याय–16

## 'बारात घर'/'उत्सव भवन' के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

16.1 **अनुमन्यता** — बारात घर'/'उत्सव भवन' के निर्माण की अनुमन्यता महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी।

16.2 **भूखण्ड का क्षेत्रफल** — न्यूनतम 1500 वर्गमीटर

16.3 **भूखण्ड का फ्रन्टेज** — न्यूनतम 24 मीटर

16.4 **सड़क की विद्यमान चौड़ाई** — न्यूनतम 24 मीटर

16.5 **भू–आच्छादन**
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र 30 प्रतिशत
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र 40 प्रतिशत

16.6 **एफ.ए.आर.**
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र 1.00
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र 1.50

16.7 **भवन की ऊँचाई** — 30 मीटर से कम चौडे मार्ग पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई सड़क की विद्यमान चौड़ाई 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 संरक्षित स्मारक/हैरीटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फनल ज़ोन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।

16.8 **सैट बैक** — 'बारात घर'/'उत्सव भवन' पृथकीकृत (डिटेच्ड) भवन के रुप में होगा तथा भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर न्यूनतम सैट–बैक निम्नानुसार होंगेः–

| **भूखण्ड का क्षेत्रफल** (वर्गमीटर) | **न्यूनतम सैट–बैक** (मीटर) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **अग्र** | **पृष्ठ** | **पार्श्व–1** | **पार्श्व–2** |
| 2000 तक | 12.0 | 4.5 | 4.5 | 3.0 |
| 2000 से अधिक | 12.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |

16.9 **पार्किंग मानक** — प्रत्येक 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 'समान कार स्थल' की व्यवस्था भूखण्ड के अन्दर करनी होगी। पार्किंग की गणना भूखण्ड में अधिकतम अनुमन्य तल क्षेत्रफल पर की जाएगी।

16.10 **बेसमेन्ट** — बेसमेन्ट की अनुमन्यता भवन उपविधि के प्रस्तर–3.9 के अनुसार होगी।

16.11 **अनुज्ञा की प्रक्रिया** — नई योजनाओं/अनुमोदित होने वाले ले–आउट प्लान्स में बारात घर/ उत्सव भवन हेतु निर्धारित मानकों के अनुसार पहले ही अपेक्षित संख्या में भूखण्डों का चिन्हीकरण किया जाएगा और बारात घर के निर्माण की अनुज्ञा केवल इस प्रयोजन हेतु चिन्हित/आरक्षित भूखण्डों पर ही दी जाएगी। विद्यमान विकसित कालोनियों/क्षेत्रों में अनुज्ञा प्रदान करने हेतु प्रस्तावित स्थल के सम्बन्ध में न्यूनतम एक माह की समयावधि प्रदान करते हुए जनता से आपत्ति/सुझाव उचित माध्यम से आमन्त्रित किए जाएंगे एवं उनके निस्तारण के उपरान्त मानचित्र स्वीकृति/निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी तथा बारात घर/उत्सव भवन अनुमन्य किए जाने पर आवेदक से जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर प्रभाव शुल्क भी लिया जाएगा।

# अध्याय–17

## शीतगृह (कोल्ड स्टोरेज) के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

17.1 **अनुमन्यता** — शीतगृह (कोल्ड स्टोरेज) की अनुमन्यता महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी।

17.2 **भूखण्ड का क्षेत्रफल** — भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर होगा जिसका न्यूनतम फ्रन्टेज 25.0 मीटर होगा तथा जो न्यूनतम 18.0 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।

17.3 **बाउन्ड्रीवाल की मुख्य मार्ग से दूरी** — कोल्ड स्टोरेज की वाउन्ड्रीवाल राष्ट्रीय मार्ग/प्रान्तीय राजमार्ग की मध्य रेखा से न्यूनतम 45 मीटर तथा जनपदीय मार्ग/महायोजना मार्ग के मध्य से न्यूनतम 22.5 मीटर की दूरी पर होगी।

17.4 **सेट बैक, भू–आच्छादन एवं भवन की ऊँचाई** — भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर सैट–बैक, भू–आच्छादन एवं भवन की ऊँचाई निम्नानुसार होंगेः–

| क. सं. | भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर) | सेट–बैक (मीटर) | | | | भू–आच्छादन (प्रतिशत) | ऊँचाई (मीटर) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | अग्र भाग | पृष्ठ भाग | पार्श्व–1 | पार्श्व–2 | | |
| 1. | 1,000 से 2,000 तक | 9.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 30 | 12.0 |
| 2. | 2,001 से 5,000 तक | 12.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 30 | 15.0 |
| 3. | 5,001 से 10,000 तक | 16.0 | 9.0 | 6.0 | 6.0 | 35 | 15.0 |
| 4. | 10,001 से 30,000 तक | 18.0 | 9.0 | 7.5 | 7.5 | 35 | 16.5 |
| 5. | 30,000 से अधिक | 21.0 | 15.0 | 15.0 | 15.0 | 35 | 18.0 |

**टिप्पणीः** मशीनरुम, जनरेटर रुम, चौकीदार के कमरे हेतु 5 प्रतिशत अतिरिक्त (अधिकतम 250 वर्ग मीटर) भू–आच्छादन अनुमन्य होगा।

17.5 **पार्किंग एवं निकास की अपेक्षाएं** — माल की लोडिंग–अनलोडिंग हेतु कोल्ड स्टोरेज की भण्डारण क्षमता के प्रत्येक 550 घन मीटर या उसके अंश पर एक ट्रक पार्किंग स्थल का प्राविधान किया जाएगा जिसका आकार 3.5 x 7.5 मीटर होगी। सेटबैक के अन्तर्गत पार्किंग अनुमन्य नहीं होगी।

17.6 **अन्य अपेक्षाएं**

(क) कोल्ड स्टोरेज के निर्माण हेतु उद्यान विभाग के अनुज्ञा पत्र के साथ–साथ निम्न विभागों के अनापत्ति प्रमाण पत्र भी प्राप्त करने होंगे :–

(I) अग्निशमन विभाग,

(II) लोक निर्माण विभाग,

(III) स्थानीय एयरपोर्ट अथारिटी (यदि भूखण्ड 'फनल जोन' के अन्दर स्थित है)

(ख) कोल्ड स्टोरेज हेतु पूर्णता प्रमाण–पत्र जिला उद्यान अधिकारी, प्राधिकरण के अधिकृत अधिकारी एवं मुख्य अग्निशमन अधिकारी के संयुक्त निरीक्षण के उपरान्त जारी किया जायेगा।

# अध्याय–18

## विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' (एस.ई.जेड.)

**18.1 परिभाषा** 'विशेष आर्थिक परिक्षेत्र' का तात्पर्य प्रत्येक ऐसे विशेष आर्थिक परिक्षेत्र से है, जो 'स्पेशल इकोनेमिक जोन' अधिनियम, 2005 की धारा–3 की उपधारा (4) एवं धारा–4 की उपधारा(1) (जिसमें फ्री–ट्रेड एवं वेयर हाउसिंग जोन भी शामिल हैं), के प्राविधानों के अधीन अधिसूचित किया गया हो एवं उसके अन्तर्गत विद्यमान विशेष आर्थिक परिक्षेत्र भी शामिल है।

**18.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल** विशेष आर्थिक परिक्षेत्र नियमावली, 2006, की धारा–5 में निहित प्राविधानों के अनुसार किसी एक श्रेणी/विभिन्न श्रेणियों के विशेष आर्थिक परिक्षेत्र हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल निम्नवत् होगाः–

(I) बहुल उत्पाद एस.ई.जेड. हेतु एक हजार हेक्टेयर अथवा अधिक, जो निरन्तरता में (कन्टीगुअस) होगा।

परन्तुः–

(i) पूर्णरूपेण 'सर्विसेज' (सेवाओं) के लिए स्थापित किए जाने वाले एस.ई.जेड. का क्षेत्रफल 100 हेक्टेयर अथवा अधिक हो सकता है, जो निरन्तरता में होगा।

(ii) न्यूनतम 25 प्रतिशत क्षेत्रफल 'प्रोसेसिंग एरिया' के रूप में विकसित करने के लिए आरक्षित करना होगा।

(II) विशिष्ट सेक्टर हेतु एस.ई.जेड अथवा पोर्ट अथवा एयरपोर्ट में एस.ई.जेड की स्थापना हेतु क्षेत्रफल 100 हेक्टेयर अथवा अधिक होगा, जो निरन्तरता में होगा।

परन्तु :–

(i) पूर्ण रूप से इलैक्ट्रोनिक्स हार्डवेयर एवं साफ्टवेयर जिसमें 'इन्फार्मेशन टेक्नॉलाजी' से सम्बन्धित सेवाएं भी शामिल हैं, के प्रयोजनार्थ भूखण्ड का क्षेत्रफल 10 हेक्टेयर अथवा अधिक होगा, जिसके अन्तर्गत 'प्रोसेसिंग' हेतु न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल एक लाख वर्ग मीटर होगा।

(ii) पूर्ण रूप से बायोटेक्नॉलाजी, गैर–पारम्परिक ऊर्जा जिसमें सौर ऊर्जा इक्विपमेन्ट/सेल भी शामिल हैं, अथवा जेम एवं ज्वैलरी सेक्टर से सम्बन्धित एस.ई.जेड. का क्षेत्रफल 10 हेक्टेयर अथवा अधिक होगा।

(iii) एस.ई.जेड. का न्यूनतम 50 प्रतिशत क्षेत्र 'प्रोसेसिंग एरिया' के विकास हेतु आरक्षित करना होगा।

(III) फ्री–ट्रेड एवं वेयर–हाउसिंग हेतु एस.ई.जेड. का क्षेत्रफल 40 हेक्टेयर अथवा अधिक होगा, जिसके अन्तर्गत न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल एक लाख वर्ग मीटर होगा।

परन्तु :–

(i) फ्री–ट्रेड एवं वेयर–हाउसिंग एस.ई.जेड., बहुल उत्पाद एस.ई.जेड. के भाग के रूप में भी स्थापित किया जा सकता है।

(ii) किसी विशिष्ट सेक्टर के एस.ई.जेड. के अन्तर्गत फ्री–ट्रेड एवं वेयर हाउसिंग जोन के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल आवश्यक नही होगा, बशर्ते ऐसे फ्री–ट्रेड एवं वेयर हाउसिंग जोन का अधिकतम क्षेत्रफल उस सेक्टर विशेष की प्रोसेसिंग एरिया के 20 प्रतिशत से अनधिक हो।

**18.3 अनुज्ञा की प्रकिया (सिंगिल प्वाइण्ट विण्डो क्लियरेन्स सिस्टम)**

18.3.1 राज्य द्वारा एस..ई.जेड. के अन्तर्गत विभिन्न इकाइयों के लिए अनुमतियां एक ही बिन्दु पर उपलब्ध कराई जाएंगी। राज्य सरकार के समस्त विभाग एस.ई.जेड. के विकास आयुक्त अथवा उनके अधीन गठित समिति के माध्यम से इसकी व्यवस्था करेंगे तथा इस उद्देश्य हेतु आवश्यक दिशा–निर्देश जारी करेंगे तथा तदनुसार अनुमति जारी करने की व्यवस्था करेंगे।

18.3.2 प्रत्येक विशेष आर्थिक परिक्षेत्र में विकास आयुक्त के अधीन एक समिति गठित की जाएगी, जिसमें सभी सम्बन्धित विभागों के प्रतिनिधि तथा विशेषज्ञ शामिल होंगे। इस समिति को प्रदेश सरकार से सम्बन्धित सभी अनुमतियां प्रदान करने का अधिकार होगा तथा केन्द्र सरकार से सम्बन्धित अनुमतियां प्रदान कराने में सहयोगकर्ता का कार्य करेगी तथा व्यक्तिगत इकाई को प्रार्थना–पत्र की प्राप्ति के पश्चात् सभी सम्बन्धित विभागों से पूर्व निर्धारित समय–सीमा के अन्तर्गत सभी अनुमतियॉ प्रदान करने की व्यवस्था करेगी।

18.3.3 एस.ई.जेड. एक्ट–2005 की धारा–14 (जी) के तहत सम्बन्धित विभाग अनुमति के सम्बन्ध में अपनी शक्तियों का प्रतिनिधायन/ कार्य बंटवारा धारा–13 के तहत गठित एप्रूवल कमेटी को अधिकृत करेंगे।

18.3.4 अधिकांश राज्य सम्बन्धी अनुमतियां स्वचालित अनुमति व्यवस्था के अधीन लाई जाएगी, अर्थात् विकासकर्ता अथवा इकाई द्वारा कार्योत्तर दी गई सूचना पर्याप्त होगी।

18.3.5 राज्य सम्बन्धी अनुमतियों हेतु उत्तर प्रदेश सरकार एक संगठित प्रार्थना–पत्र अधिसूचित करेगी तथा विकास आयुक्त द्वारा जारी किए गए अनुमति–पत्र में प्रार्थना–पत्र द्वारा आच्छादित सभी विषयों का उल्लेख किया जाएगा।

**18.4 भूमि का विभिन्न प्रयोजनों में उपयोग**

विशेष आर्थिक परिक्षेत्र के अन्तर्गत विभिन्न प्रयोजनों में निम्नवत् भू–उपयोग निर्धारित किया जाएगाः–

| क.सं. | भू–उपयोग | सीमा |
|---|---|---|
| 1. | प्रोसेसिंग एरिया | न्यूनतम 50 प्रतिशत |
| 2. | हरित क्षेत्र एवं आधारभूत सुविधाऍ | प्रोसेसिंग तथा नान–प्रोसेसिंग एरिया दोनों का 25–25 प्रतिशत न्यूनतम। |
| 3. | वाणिज्यिक, संस्थागत एवं आवासीय | कुल क्षेत्रफल का अधिकतम क्रमशः 10, 10 तथा 15 प्रतिशत। |

**18.5 महायोजना के अन्तर्गत एस.ई.जेड भू–उपयोग**

18.5.1 एस.ई.जेड. हेतु अनुमोदित क्षेत्र का मास्टर प्लान भू–उपयोग एस.ई.जेड. होगा, जो एक अलग भू–उपयोग होगा। एस.ई.जेड. अधिनियम 2005 की धारा–4(1) के अन्तर्गत भारत सरकार की अधिसूचना जारी होने पर सम्बन्धित क्षेत्र का भू–उपयोग एस.ई.जेड. में परिवर्तन हेतु राज्य सरकार अधिसूचना जारी कर देगी। प्रस्तर–18.5.2.2 की स्थिति में बिना किसी परिवर्तन शुल्क के तथा प्रस्तर–18.5.2.3 की स्थिति में आवश्यक परिवर्तन शुल्क के भुगतान के उपरान्त इस भू–उपयोग परिवर्तन की प्रकिया सामान्य विधिक प्रकिया से अलग रखी जाएगी। इस हेतु उपयुक्त संशोधित विधिक प्रकिया की जाएगी।

18.5.2 चूॅकि एस.ई.जेड. में औद्योगिक (प्रोसेसिंग एरिया) के अतिरिक्त नान प्रोसेसिंग एरिया में आवासीय, वाणिज्यिक, आदि प्रयोजन भी अनुमन्य हैं, अतः–

18.5.2.1 एस.ई.जेड. भू–उपयोग (लैण्ड यूज) अन्तर्गत व्यवसायिक तथा सामाजिक प्रयोजन जैसे–शैक्षणिक, चिकित्सा, होटल, मनोरंजन, आवासीय तथा व्यवसायिक काम्पलेक्स आदि ऐसी सीमा तक अनुमन्य होंगे जो भारत सरकार द्वारा विशेष आर्थिक परिक्षेत्र अधिनियम, 2005 अन्तर्गत अधिसूचित नियमों द्वारा अथवा उपबन्धों के अधीन अनुमन्य/स्वीकृत किए गए हैं। प्रोसेसिंग एरिया में वही एफ.ए.आर./एफ.एस.आई. उपलब्ध होगा जो उस विकास क्षेत्र में औद्योगिक भू–उपयोग हेतु अनुमन्य होगा। परन्तु आई.टी., जेम्स एवं ज्वैलरी तथा बायोटेक एस.ई.जेड. में यह संस्थागत भू–उपयोग हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर./एफ.एस.आई. होगा। एस.ई.जेड के गैर–प्रोसेसिंग क्षेत्र में एफ.ए.आर./एफ.एस.आई. का निर्धारण सम्बंधित विकास प्राधिकरण/ निगम की अद्यतन महायोजना तथा जोनिंग रेग्युलेशन्स में वर्णित भू–उपयोग के अनुसार अनुमन्यता के आधार पर किए जाऐंगे, महायोजना तथा भवन उपविधियों में एफ.ए.आर./ एफ.एस.आई. के प्राविधानों की भिन्नता होने की दशा में नेशनल बिल्डिंग कोड के प्राविधानों के अनुसार एफ.ए.आर./एफ.एस.आई. अनुमन्य किए जायेंगे। यह एफ.ए.आर./एफ.एस.आई. मैप प्रस्तुतीकरण की तिथि को जो अनुमन्य होगा वही लागू होगा। श्रेणी–'सी' में एस.ई.जेड. हेतु एफ.ए.आर./एफ.एस.आई. की उपरोक्तानुसार अनुमन्यता के लिए उ.प्र. राज्य औद्योगिक विकास निगम के प्राविधानों का अनुसरण किया जाएगा।

18.5.2.2 यदि कोई भूमि नोडल एजेन्सी द्वारा एस.ई.जेड. हेतु उपलब्ध कराई जाती है अथवा अनुमन्य की जाती है तो ऐसी भूमि का भू–उपयोग एस.ई.जेड. निःशुल्क निर्धारित किया जाएगा।

18.5.2.3 यदि कोई भूमि विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में स्थित है तथा पूर्व में आवंटित भूमि पर एस.ई.जेड. की स्वीकृति दी जाती है, तो प्रोसेसिंग क्षेत्र के लिए औद्योगिक भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु निर्धारित परिवर्तन शुल्क लेते हुए तथा गैर–प्रोसेसिंग क्षेत्र के लिए आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु निर्धारित परिवर्तन शुल्क लेते हुए भू–उपयोग एस.ई.जेड. में परिवर्तित कर दिया जाएगा।

18.5.2.4 यदि एस.ई.जेड. की भूमि किसी विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र से बाहर है, तो भू–उपयोग एस.ई.जेड. निःशुल्क निर्धारित कर दिया जाएगा, परन्तु इसमें शर्त यह होगी कि गैर प्रोसेसिंग क्षेत्र के निर्माण मानचित्र तभी स्वीकृत किए जाएंगे जब न्यूनतम 50 प्रतिशत प्रोसेसिंग क्षेत्र का विकास हो गया हो। परन्तु ऐसे में भी गैर प्रोसेसिंग क्षेत्र के निर्माण मानचित्र भी उसी अनुपातिक क्षेत्रफल के लिए स्वीकृत किए जाएंगे। ऐसे क्षेत्रों को उपयुक्त नियोजन प्राधिकारी के क्षेत्र में लाने हेतु उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में सम्मिलित कर दिया जाएगा।

**18.6 विकास शुल्क की देयता तथा ले आउट प्लान/सब ले–आउट प्लान/भवन मानचित्र की स्वीकृति**

18.6.1 क्योंकि आन्तरिक विकास, विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जाएगा/कराया जाएगा, आन्तरिक विकास शुल्क की देयता नही होगी।

18.6.2 यदि आवश्यक वाह्य विकास कार्य एस.ई.जेड. विकासकर्ता स्वयं करता है तो वाह्य विकास शुल्क नही लिया जाएगा। यदि कोई वाह्य विकास कार्य शासन/शासकीय संस्था से कराया जाएगा तो उसकी लागत नियमानुसार देय होगी।

18.6.3 किसी भी विद्यमान सार्वजनिक अवस्थापना के उपयोग हेतु किसी भी प्रकार का वाह्य विकास शुल्क नही लिया जाएगा, परन्तु यदि एस.ई.जेड. हेतु उन अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण/उच्चीकरण की आवश्यकता होगी तो, उसका अनुपातिक व्यय एस.ई.जेड. विकासकर्ता द्वारा देय होगा।

18.6.4 **विकास कार्यों के प्लान की स्वीकृति**

जहॉ पर डी.आर.ए. (डेवलपमेन्ट राइट्स एग्रीमेन्ट) अनुबन्धित है, यह कार्य तद्नुसार किया जाएगा। अन्य प्रकरणों में ले–आउट प्लान सम्बन्धित विकास प्राधिकरणों द्वारा स्वीकृत किया जाएगा। भवन मानचित्र, भूमि आवंटित करने वाली सम्बंधित संस्था/प्राधिकरण द्वारा सूचीबद्ध आर्कीटेक्ट (यदि सूचीबद्ध किया गया हो, अन्यथा किसी पंजीकृत आर्कीटेक्ट) के प्रमाणीकरण (स्थानीय भवन उपविधियों/स्वीकृत ले–आउट प्लान/मास्टर प्लान के अनुसार होने) पर स्वतः स्वीकृत माना जाएगा।

# अध्याय–19

## अतिथिगृह, पेइंग गेस्ट एवं हास्टल के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

**19.1 अनुमन्यता** अतिथि गृह की अनुमन्यता महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार दी जाएगी।

**19.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल** अतिथि गृह के लिए प्रस्तावित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 400 वर्ग मीटर होना आवश्यक है।

**19.3 पहुँच मार्ग** अतिथि गृह के लिए प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 12.0 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।

**19.4 सैट–बैक** (I) भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर 10.5 मीटर ऊँचाई तक के भवन हेतु न्यूनतम सैट–बैक निम्नवत् होंगेः–

| **भूखण्ड का क्षेत्रफल** (वर्गमीटर) | **सैट–बैक** (मीटर) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **सामने** | **पीछे** | **साइड–1** | **साइड–2** |
| • 400 से 500 तक | 4.5 | 4.5 | 3.0 | – |
| • 500 से अधिक | 6.0 | 6.0 | 3.0 | 1.5 |

(II) 10.5 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों हेतु सैट–बैक प्रस्तर– 3.4.5 के अनुसार होंगे।

**19.5 भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर.** भूखण्ड का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर तक होने पर अधिकतम भू–आच्छादन 50 प्रतिशत तथा 500 वर्गमीटर से अधिक होने पर 45 प्रतिशत अनुमन्य होगा। अतिथि गृह भवन के लिए अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य होगा तथा नियमानुसार क्रय–योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा।

**19.6 भवन की ऊँचाई** 30 मीटर से कम चौडे मार्ग पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई सड़क की विद्यमान चौड़ाई 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 संरक्षित स्मारक/हैरीटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फनल ज़ोन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।

**19.7 पार्किंग व्यवस्था** प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर न्यूनतम एक कार पार्किंग का प्राविधान किया जाना होगा। पार्किंग व्यवस्था हेतु अधिकतम दो बेसमेन्ट का निर्माण बिल्डिंग इन्वेलप तक इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि बेसमेंट का निर्माण बगल की सम्पत्तियों की संरचनात्मक सुरक्षा (स्ट्रक्चरल सेफ्टी) सुनिश्चित करते हुए बगल की सम्पत्तियों से न्यूनतम 2.00 मीटर की दूरी पर अनुमन्य होगा। बेसमेंट में आवास हेतु कोई कमरा/कम्पार्टमेन्ट, आदि सृजित नही किया जायेगा और यह केवल पार्किंग व्यवस्था, स्टोरेज एवं जनरेटर, इत्यादि स्थापित करने के प्रयोग में ही लाया जाएगा। जनरेटर ईको–फ्रेन्डली/साइलेन्ट (Silent) प्रकृति का होगा। पार्किंग व्यवस्था मैकेनिकल पार्किंग नार्म्स के अनुसार भी की जा सकेगी।

**19.8 अन्य अपेक्षाएँ**

(I) किसी भी अतिथि गृह के कुल तल क्षेत्रफल का अधिकतम 55 प्रतिशत क्षेत्रफल ही कमरों हेतु रखा जाएगा तथा शेष 45 प्रतिशत क्षेत्रफल बरामदा, रसोईघर, जल–पान गृह, प्रतीक्षा कक्ष, स्वागत कक्ष, पैसेज एवं सीढ़ियों, इत्यादि हेतु सम्मिलित रूप से रखा जाएगा।

(II) अतिथि गृह केवल पर्यटकों/यात्रियों के ही निवास हेतु उपयोग में लाया जाएगा तथा इसमें कोई भी वाणिज्यिक उपयोग/क्रिया यथा–विवाह, जन्मदिन, कान्फ्रेन्स, इत्यादि जैसे कार्यक्रम आयोजित नही किए जायेंगे।

(III) निर्मित होने वाले भवन में विकास प्राधिकरण की प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा सुसंगत शासनादेशों के अनुसार संरचनात्मक सुरक्षा हेतु नियमानुसार भूकम्परोधी निर्माण, अग्निशमन सुरक्षा सम्बंधी व्यवस्थाएँ रूफ–टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग तथा लैण्डस्केपिंग के प्राविधान सुनिश्चित किए जाएंगे।

**19.9 प्रभाव शुल्क** आवासीय भू–उपयोग में अतिथि गृह का निर्माण अनुमन्य किए जाने पर आवेदक द्वारा भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर, प्रचलित जोनिंग रेगुलेशन्स के प्राविधानों के अनुसार प्रभाव शुल्क देय होगा।

**19.10 सेवाओं के मानक**

**(I) विद्युतीकरण**

अतिथि गृह में प्रकाश व्यवस्था, एअर कन्डीशनिंग, हीटिंग, मैकेनिकल वैन्टीलेशन, रसोईघर एवं अन्य विद्युत उपकरणों में प्रयोग होने वाले विद्युत भार का ऑकलन विद्युत विभाग से कराए जाने के उपरान्त ही निर्धारित क्षमता का लोड लेना होगा। प्रकाश व्यवस्था, एअर– कन्डीशनिंग, हीटिंग, मैकेनिकल वैन्टीलेशन, लिफ्ट, आदि की प्लानिंग, डिजाइन एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया, 2005 के पार्ट–8 के अनुसार सुनिश्चित किए जाएंगे।

**(II) जलापूर्ति, ड्रेनेज एवं सैनीटेशन**

जलापूर्ति, ड्रेनेज एवं सैनीटेशन सिस्टम की प्लानिंग, डिजाइन, निर्माण एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया, 2005 के पार्ट–9 सेक्शन–1 में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा। रसोई, गेस्ट हाउस स्टाफ, विजिटर्स, इत्यादि की संख्या को दृष्टिगत रखते हुए जलापूर्ति हेतु पर्याप्त क्षमता का वाटर स्टोरेज अपेक्षित होगा। गर्म पानी के लिए विकास प्राधिकरण की प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की व्यवस्था भी की जानी होगी।

**19.11** शासनादेश संख्या–1047/8–3–08–73विविध/07 दि0 07.03.08 के अधीन गाजियाबाद विकास क्षेत्र हेतु आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत अतिथि गृह के साथ–साथ 'पेइंग गेस्ट एकमोडेशन' के लिए निर्धारित उपविधि शामिल किये जाने तथा हास्टल के निर्माण हेतु निम्न प्राविधान शामिल किया जा रहा है :–

(I) भूखण्ड का न्यूनतम आकार 300 वर्ग मीटर होगा, जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होना चाहिए।

(II) भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक समतुल्य क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड के लिए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार होंगे।

(III) कमरों की अधिकतम संख्या 15 होगी।

(IV) पार्किंग हेतु 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.0 समान कार्य स्थल की व्यवस्था करनी होगी।

For Personal Use of I.A. Hashmi JE VDA

# अध्याय–20

## आवासीय क्षेत्र में ए.टी.एम. के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

20.1 **अनुमन्यता** आवासीय भू–उपयोग में ए.टी.एम. का निर्माण न्यूनतम 300 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड पर अनुमन्य होगा।

20.2 **पहुँच मार्ग** ए.टी.एम. के लिए विद्यमान पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी।

20.3 **ए.टी.एम. का आकार** ए.टी.एम. का अधिकतम तल क्षेत्रफल 6 वर्गमीटर होगा, जो मूल भवन में अनुमन्य तल क्षेत्रफल की सीमा के अन्तर्गत ही होगा।

20.4 **प्रभाव शुल्क** वाणिज्यिक एवं कार्यालय उपयोग से भिन्न भू–उपयोगों में ए.टी.एम. का निर्माण अनुमन्य किए जाने पर आवेदक द्वारा ए.टी.एम. के क्षेत्रफल पर प्रचलित ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के प्राविधानों के अनुसार प्रभाव शुल्क देय होगा।

20.5 **अन्य अपेक्षाएँ**

(I) ए.टी.एम. की अनुज्ञा दिए जाते समय कोने के भूखण्डों को वरीयता दी जाएगी।

(II) निर्मित भवनों में ए.टी.एम. की अनुज्ञा प्रदान करते समय यहसुनिश्चित किया जाएगा कि भवन उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार ही विद्यमान भवन निर्मित हुआ हो।

(III) ए.टी.एम. हेतु अनुज्ञा की प्रकिया वही होगी, जो विशेष अनुमति से अनुमन्य कियाओं हेतु ज़ोनिंग रेगुलेशन्स में निर्धारित हैं।

# अध्याय–21

## शॉपिंग माल के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

**21.1 अनुमन्यता** शापिंग माल का निर्माण व्यवसायिक (सी.बी.डी., सब–सी.बी.डी., अन्य व्यवसायिक अथवा महायोजना में चिन्हित व्यवसायिक स्थल) तथा लघु एवं सेवा उद्योग (प्रदूषण मुक्त व संकटरहित) भू–उपयोगों में अनुमन्य होगा। परन्तु शापिंग माल के निर्माण की अनुमति देने से पूर्व ट्रैफिक लोड, व्यक्तियों के आवागमन एवं निकास, पार्किंग व्यवस्था, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत्–आपूर्ति, अग्निशमन व्यवस्था तथा अन्य सुरक्षा व्यवस्थायें नियमानुसार सुनिश्चित की जाएगी।

**21.2 प्रयोज्यता** शापिंग माल्स के अन्तर्गत एक ही काम्प्लेक्स में विविध वाणिज्यिक क्रियाएं यथा–शोरूम, रिटेल आउटलेट्स, फैक्टरी आउटलेट्स, होटल, रेस्तरां, फूड कोर्ट, आदि तथा मनोरंजन क्रियाएँ, आदि अनुमन्य होंगी।

**21.3 भूखण्ड का क्षेत्रफल एवं फ्रन्टेज** शापिंग माल हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर होगा। क्षेत्रफल के आधार पर भूखण्ड का न्यूनतम फ्रन्टेज निम्नानुसार होगाः–

| भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मी.) | न्यूनतम फ्रन्टेज (मीटर) |
|---|---|
| • 4000 | 40 |
| • 4001 से 15000 तक | 50 |
| • 15001 से 50000 तक | 100 |
| • 50000 से अधिक | 200 |

**21.4 पहुँच मार्ग** शापिंग माल हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।

**21.5 सेट–बैक** शापिंग माल में भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर न्यूनतम सैट–बैक निम्नानुसार होंगेः–

| भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर) | न्यूनतम सैट–बैक (मीटर) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | सामने | पीछे | साइड–1 | साइड–2 |
| • 4000 | 12.0 | 60 | 6.0 | 6.0 |
| • 4001 से 15000 तक | 15.0 | 9.0 | 9.0 | 9.0 |
| • 15001 से 50000 तक | 18.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 |
| • 50000 से अधिक | 24.0 | 15.0 | 15.0 | 15.0 |

**21.6 भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर.** (I) सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट (सी.बी.डी.), डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर, सेक्टर शापिंग सेन्टर अथवा महायोजना में चिन्हित अन्य वाणिज्यिक स्थल पर अधिकतम भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य होंगे।

(II) शापिंग माल में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू–आच्छादन पर 'एट्रियम' बनाया जा सकेगा, जो स्काई लाइटेड होगा एवं उसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। 'एट्रियम' के अन्तर्गत स्थायी प्रकृति का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि सर्कुलेशन के उपयोग में लाया जाएगा तथा अधिकतम 5 प्रतिशत भाग में अस्थायी प्रकृति के 'कियोस्क' अनुमन्य होंगे। अस्थाई प्रकृति के 'कियोस्क' ऐसे स्थलों पर लगाए जाएं, जिससे सरकुलेशन बाधित न हो।

**21.7 पार्किंग व्यवस्था** पार्किंग व्यवस्था भवन निर्माण उवं विकास उपविधि के प्रस्तर 3.10 के अनुसार होगी।

**21.8 बेसमेन्ट** (I) पार्किंग, सर्विसेज़ तथा स्टोरेज हेतु 'बिल्डिंग इन्वेलप' तक तीन बेसमेंट का निर्माण अनुमन्य होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नही की जाएगी।

(II) भवन की प्लिन्थ एवं 'बिल्डिंग इन्वेलप लाइन' की सीमा के मध्य बेसमेन्ट की छत भूतल के लेविल में होगी एवं उसमें मेकेनिकल वेन्टीलेशन की व्यवस्था करनी होगी। स्लैब का स्ट्रक्चर/डिजाइन, आदि फायर टेन्डर का भार वहन करने की क्षमता के अनुसार होगा।

**21.9 अन्य अपेक्षाएं** (I) शापिंग माल की अनुमति सामान्यतः चौराहों से न्यूनतम 100 मीटर की दूरी पर दी जाएगी। शापिंग माल हेतु 'एन्ट्री' एवं 'एक्जिट' मुख्य मार्ग से न देकर सर्विस रोड से दी जाएगी, जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी होगी एवं सर्विस रोड यदि मुख्य मार्ग के साथ उपलब्ध नही है, तो उसका प्राविधान भूखण्ड स्वामी द्वारा अपने भूखण्ड के अन्दर किया जाएगा।

(II) भवन उपविधियों की अपेक्षानुसार अग्नि सुरक्षा, रेन वाटर हार्वेस्टिंग, सोलर वाटर हीटिंग संयंत्र, भूकम्परोधी निर्माण एवं शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों हेतु अपेक्षित व्यवस्थाएं की जानी होंगी।

(III) बिल्डिंग सर्विसेज यथा–'लाइटिंग एण्ड वेन्टीलेशन', 'इलेक्ट्रिकल एण्ड एलाइड इन्स्टालेशन्स', 'एयरकन्डीशनिंग', 'हीटिंग एण्ड मेकेनिकल वेन्टीलेशन', 'इन्स्टालेशन आफ लिफ्ट्स एण्ड स्केलेटर्स', आदि के लिए नेशनल बिल्डिंग कोड–2005 के पार्ट–8 की अपेक्षाओं का पालन सुनिश्चित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त नेशनल बिल्डिंग कोड–2005 के पार्ट–9 की अपेक्षानुसार 'प्लम्बिंग सर्विसेज़' की व्यवस्था की जाएगी।

(IV) शापिंग माल हेतु प्रस्तावित निर्माण निर्मित क्षेत्र के बाहर स्थित होने की दशा में प्राधिकरण में लागू वाह्य विकास शुल्क का 50 प्रतिशत विकास शुल्क कुल अनुमन्य भू–आच्छादन पर देय होगा।

# अध्याय–22

## आडीटोरियम एवं कन्वेन्शन सेन्टर्स हेतु अपेक्षाएं

**22.1 अनुमन्यता** आडीटोरियम एवं कन्वेन्शन सेन्टर्स की अनुमन्यता महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी।

**22.2 पहुँच मार्ग** कन्वेन्शन सेन्टर हेतु प्रस्तावित स्थल निर्मित/विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 30 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।

**22.3 एफ.ए.आर.** 10 एकड़ से कम क्षेत्रफल में प्रस्तावित कन्वेन्शन सेन्टर के लिए अधिकतम एफ. ए. आर. 2.0 अनुमन्य होगा, जबकि 10 एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल में प्रस्तावित कन्वेन्शन सेन्टर जो अन्तर्राष्ट्रीय मापदण्डों के अनुरूप हो तथा जिसमें न्यूनतम 4000 व्यक्तियों के बैठने की क्षमता का आडीटोरियम हो, के लिए अधिकतम 3.0 एफ. ए. आर. अनुमन्य होगा। उपरोक्तानुसार एफ. ए. आर. इस शर्त के अधीन अनुमन्य होगा कि सम्पूर्ण कन्वेन्शन सेन्टर/काम्पलेक्स के अन्तर्गत प्रस्तावित अन्य अनुषांगिक उपयोगों यथा–व्यावसायिक, होटल, कार्यालय, मनोरंजन, प्रशिक्षण केन्द्र, सामुदायिक सुविधाएं, आदि का निर्माण इसी एफ.ए.आर. के अधीन किया जाएगा।

**22.4 अन्य अपेक्षाएं** सेट बैक, पार्किंग तथा अन्य अपेक्षाएं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी।

# अध्याय–23

## सर्विस अपार्टमेन्ट्स हेतु अपेक्षाएं

**23.1 अनुमन्यता** सर्विस अपार्टमेन्ट्स की अनुमति व्यवसायिक, होटल तथा कार्यालय/संस्थागत भू–उपयोगों/भवनों में देय होगी।

**23.2 प्रयोजन** सर्विस अपार्टमेन्ट्स पूर्णतया सुसज्जित एवं 'सेल्फ कन्टेन्ड अपार्टमेन्ट्स' होंगे, जिसमें भोजन बनाने की सुविधा (किचन/रसोईघर) होगी तथा जो अल्प अवधि की रिहायश के लिये उपयोग में लाये जायेंगे।

**23.3 अन्य अपेक्षाएं**

(I) होटल एवं कार्यालय/संस्थागत भवनों तथा व्यवसायिक भू–उपयोग में कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत सर्विस अपार्टमेन्ट्स के लिए प्रयोग किया जा सकता है।

(II) व्यवसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. की 20 प्रतिशत की अधिकतम सीमान्तर्गत पृथक रूप से सर्विस अपार्टमेन्ट्स बनाए जा सकते हैं।

(III) पृथक रूप से नियोजित किये जाने वाले सर्विस अपार्टमेन्ट्स के अन्तर्गत कुल तल क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल कार्यालय, कान्फ्रेन्स सुविधाएं, गेस्ट रूम तथा रिटेल एवं सर्विस शाप्स हेतु उपयोग में लाया जा सकता है।

# अध्याय–24

## दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग तथा अन्य आय वर्गो हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक

### 24.1 ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. की पात्रता

ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. की पात्रता मासिक आय सीमा के आधार पर निर्धारित की जायेगी, जो राज्य/केन्द्र सरकार द्वारा समय–समय पर जारी दिशा–निर्देशों के अनुरूप होगी।

### 24.1.1 क्षेत्रफल/प्लिन्थ एरिया, डेन्सिटी, भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. तथा पार्किंग के मानक

| क्र.सं. | अपेक्षाएं | प्रस्तावित मानक | |
|---|---|---|---|
| | | ई.डब्लू.एस. | एल.आई.जी. |
| (क) | **प्लॉटेड डेवलपमेन्ट** | | |
| | • भूखण्ड का क्षेत्रफल | 25 से 40 वर्ग मीटर | 41 से 60 वर्ग मीटर |
| | • डेन्सिटी | 250 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 1250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर | 150 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर |
| | • अधिकतम भू–आच्छादन | 75 प्रतिशत | 75 प्रतिशत |
| | • एफ.ए.आर. | 2.0 | 2.0 |
| (ख) | **ग्रुप हाउसिंग** | | |
| | • प्लिन्थ एरिया | 20 से 35 वर्ग मीटर | 36 से 45 वर्ग मीटर |
| | • डेन्सिटी | 650 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 3250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर | 500 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 2500 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर |
| | • अधिकतम भू–आच्छादन | 50 प्रतिशत | 50 प्रतिशत |
| | • एफ.ए.आर. | 2.0 | 2.0 |
| (ग) | पार्किंग व्यवस्था | मोटर साईकल/स्कूटर/ साईकल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल | 'मेट्रो नगरों हेतु प्रत्येक 3 इकाईयों पर 01 समान कार स्थल तथा अन्य नगरों में प्रत्येक 4 इकाईयों पर 01 'समान कार स्थल', जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्गमीटर होगा। |

**टिप्पणी:–** (I) शासकीय अभिकरणों तथा निजी क्षेत्र द्वारा प्रस्तावित 10 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में निर्मित की जाने वाली कुल आवासीय इकाईयों का न्यूनतम 10 प्रतिशत ई.डब्लू.एस. एवं 10 प्रतिशत एल.आई.जी. (कुल 20 प्रतिशत) इकाइयां 'क्रास–सब्सिडाइजेशन' के माध्यम से निर्मित की जाएंगी।

(II) किसी निजी विकासकर्ता द्वारा अपनी योजनान्तर्गत उपरोक्त मानकों के अनुसार ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. आवासों का निर्माण करने पर ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के आवासों की डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. को उस योजना की डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. की गणना में शामिल नहीं किया जायेगा।

(III) अधिसूचना संख्या–5136/8–3–2008–11विविध/08, दिनांक 25.09.08 तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत प्लॉटेड डेवलपमेन्ट के लिए निर्धारित अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर और ग्रुप हाउसिंग के लिए 200 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर डेन्सिटी की सीमा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग में लागू नहीं होगी।

(IV) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार निर्मित/विकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य है। परन्तु ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए 2.0 एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा और बेसिक से अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज देय नहीं होगा।

**2.4.1.2 योजना का नियोजन एवं अभिकल्पन**

24.1.2.1 विकास कार्यो की लागत कम करने एवं भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित् करने हेतु 'मॉड्यूलर क्लस्टर डिजाइन' एवं बहुमंजिले निर्माण (सामान्यतः ग्राउण्ड + 3) को प्राथमिकता दी जाएगी।

24.1.2.2 भवन मानचित्र इस प्रकार तैयार किया जायेगा कि भूखण्ड के सीमित क्षेत्रफल का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित् हो सके, उसका स्ट्रक्चरल डिजाइन सरलीकृत हो और दीवारों की लम्बाई न्यूनतम हो, ताकि भवन की लागत को कम किया जा सके।

24.1.2.3 आवास एवं रोजगार की सम्बद्धता सुनिश्चित् करने हेतु आवास का प्राविधान यथासम्भव कार्य–केन्द्रों के समीप किया जायेगा।

**24.1.3 सड़कें एवं 'पाथ–वे'**

24.1.3.1 जहॉ मोटर वाहनों का आवागमन आवश्यक हो, ऐसे मार्गो का न्यूनतम 'राइट–ऑफ–वे' 6.0 मीटर होगा।

24.1.3.2 पेडेस्ट्रियन सर्कुलेशन होने पर 'पाथ–वे' की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर होगी, परन्तु 'पाथ–वे' के एक ओर भूखण्ड तथा दूसरी ओर खुला स्थान होने पर न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर हो सकती है। 3.0 मीटर चौड़े 'पाथ–वे' की अधिकतम लम्बाई 50 मीटर तथा 4.5 मीटर चौड़े 'पाथ–वे' की अधिकतम लम्बाई 80 मीटर होगी।

24.1.3.3 कोई भी आवासीय इकाई 9.0 मीटर चौड़े मार्ग से 200 मीटर से अधिक दूरी पर नहीं होगी।

**24.1.4 अवस्थापना विकास**

24.1.4.1 प्रत्येक आवासीय इकाई में एक जल संयोजन तथा वाटरसील शौचालय का प्राविधान किया जायेगा। लाभार्थियों की आर्थिक क्षमता को दृष्टिगत रखते हुए कतिपय अवस्थापना सुविधाएं यथा– स्टैण्ड पोस्ट, शौचालय आदि सामूहिक रूप से प्राविधानित की जा सकती है।

24.1.4.2 प्रकाश व्यवस्था हेतु अपाराम्परिक ऊर्जा स्रोतों यथा–सौर ऊर्जा एवं बायोगैस को प्रोत्साहित किया जायेगा।

**24.1.5 भवन का अभिकल्पन एवं निर्माण हेतु अपेक्षाएं**

24.1.5.1 एक कमरे की इकाई में कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 12.50 वर्ग मीटर होगा जबकि 2 कमरों की इकाई में पहले कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.00 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी तथा दूसरे कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 6.50 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.10 मीटर होगी। दोनों कमरों का संयुक्त क्षेत्रफल 15.50 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।

24.1.5.2 पृथक शौचालय का न्यूनतम क्षेत्रफल 0.90 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। बाथरूम का क्षेत्रफल 1.20 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.00 मीटर होगी, जबकि संयुक्त बाथरूम एवं शौचालय का कुल क्षेत्रफल 1.80 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर होगी।

24.1.5.3 रसोई/कुकिंग स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.4 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी। दो कमरों की इकाई में पृथक रसोई का न्यूनतम क्षेत्रफल 3.30 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।

24.1.5.4 बॉलकनी की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर एवं अधिकतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी और बॉलकनी को भूखण्ड की सीमा के बाहर सड़क अथवा रास्ते पर प्रक्षेपित नहीं किया जाएगा।

24.1.5.5 आवासीय कमरे तथा रसोई की न्यनूतम ऊँचाई 2.60 मीटर, बाथरूम/शौचालय तथा कॉरीडोर की न्यूनतम ऊँचाई 2.10 मीटर होगी।

24.1.5.6 ज़ीने की न्यनूतम चौड़ाई दो मॅजिले भवन में सीधा ज़ीना होने पर न्यूनतम 0.60 मीटर, घुमावदार होने पर 0.75 मीटर होगी, जबकि 3 अथवा अधिक मंजिले भवन में सीधे ज़ीने की न्यनूतम चौड़ाई 0.75 मीटर और घुमावदार ज़ीने की न्यनूतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। 'राइजऱ' अधिकतम 200 मिलीमीटर तथा 'ट्रेड' 2 मंजिले भवन में न्यनूतम 225 मिलीमीटर और 3 मॅजिल और अधिक भवन में न्यनूतम 250 मिलीमीटर होगा।

24.1.6 **अन्य अपेक्षाएं**

24.1.6.1 भवन की अग्नि से सुरक्षा व्यवस्था, संरचनात्मक सुरक्षा हेतु स्ट्रक्चरल डिज़ाइन तथा बिल्डिंग एवं प्लम्बिंग सर्विसेज. नेशनल बिल्डिंग कोड , 2005 के अनुसार होगी।

24.1.7 **क्लस्टर प्लानिंग के लिए मानक**

'क्लस्टर' का तात्पर्य खुले क्षेत्र के चारों ओर समूह के रूप में नियोजित भूखण्डों/आवासीय इकाईयों से है। क्लस्टर के रूप में निर्मित किए जाने वाले आवासों के नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं निम्न्वत होंगीः–

24.1.7.1 भूखण्ड का न्यूनतम आकार 15 वर्ग मीटर होगा, 15–25 वर्ग मीटर के भूखण्डों हेतु भू–आच्छादन 100 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 2.0 अनुमन्य होगा।

24.1.7.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल 25 वर्ग मीटर से अधिक होने पर भू–आच्छादन 75 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 2.0 अनुमन्य होगा।

24.1.7.3 एक क्लस्टर में अधिकतम 20 इकाईयां नियोजित की जाएंगी।

24.1.7.4 क्लस्टर प्लानिंग के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भवन की अधिकतम ऊँचाई 15.0 मीटर होगी।

24.1.7.5 क्लस्टर ओपन स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 36 वर्ग मीटर होगा, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 6.0 मीटर होगी अथवा क्लस्टर ओपेन स्पेस के साथ स्थित भवनों की ऊँचाई के आधे, दोनों में जो अधिक हो, से कम नही होगी।

24.1.7.6 क्लस्टर के चारों ओर स्थित पैदल मार्ग/सड़कों से किसी सेट–बैक के प्राविधान की आवश्यकता नहीं होगी।

24.1.7.7 क्लस्टर तक पहुॅचने के लिए न्यनूतम 'राइट–ऑफ–वे' 6.0 मीटर होगा, जबकि फुटपाथ की न्यनूतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी।

24.1.7.8 क्लस्टर हाऊसिंग में ई.डब्लू.एस. के लिए सामूहिक शौचालय का प्राविधान किए जाने की दशा में 3 परिवारों हेतु 01 शौचालय, 01 बाथरूम तथा धुलाई हेतु 01 स्थान की व्यवस्था की जा सकती है।

24.1.7.9 भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाएं तथा अग्निशमन, स्ट्रक्चरल डिज़ाइन, बिल्डिंग सर्विसेज एवं प्लम्बिंग सर्विसेज की व्यवस्था नेशनल बिल्डिंग कोड, 2005 के प्राविधानों के अनुसार की जानी होगी।

**टिप्पणीः** भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 के प्राविधान उक्त सीमा तक संशोधित समझे जाएंगे तथा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग से सम्बन्धित जो प्राविधान उपरोक्त मानकों में शामिल नही हैं, के सम्बन्ध में एन.बी.सी.–2005 और आई.एस./बी.आई.एस. के प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा।

**24.1.8 निर्माण सामग्री एवं विशिष्टियां**

24.1.8.1 ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के भवन निर्माण में पर्यावरण के दृष्टिकोण से सुस्थिर निर्माण सामग्री यथा–फ्लाई ऐश, कृषि तथा औद्योगिक अपशिष्ट से निर्मित कम लागत की एवं स्थानीय भवन निर्माण सामग्री के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा।

24.1.8.2 भवन निर्माण की विशिष्टियां यथासम्भव संलग्नक–1 के अनुसार रखी जाएंगी।

24.1.8.3 'प्री–फैब्रीकेटेड' तकनीक द्वारा भवन निर्माण हेतु मानक एवं विशिष्टियां संलग्नक–2 के अनुसार रखी जाएंगी।

**24.1.9 भवनों की लागत**

24.1.9.1 विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद तथा निजी क्षेत्र द्वारा प्रस्तावित योजनाओं में ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों की लागत का अनुमोदन शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुति के आधार पर किया जाएगा।

24.1.9.2 निजी विकासकर्ता द्वारा यदि केन्द्र अथवा राज्य सरकार द्वारा संचालित योजनाओं का लाभ लिया जाता है, तो उन योजनाओं के लिए निर्धारित प्रक्रियाओं एवं अन्य अतिरिक्त शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

**24.1.10 अन्य योजनाओं से 'डव–टेलिंग'**

आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों की आवासीय योजनाओं में विभिन्न विभागों यथा–आवास एवं शहरी नियोजन, नगर विकास, नगरीय रोज़गार एवं गरीबी उन्मूलन/सूडा, समाज कल्याण, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य, गृह विभाग, लोक निर्माण विभाग, आदि के आय–व्ययक में प्राविधानित धनराशि तथा केन्द्र सरकार द्वारा संचालित योजनाओं की

'डव–टेलिंग' सुनिश्चित की जाएगी, ताकि विभिन्न विभागों के वित्तीय संसाधनों का समेकित उपयोग सुनिश्चित हो सके।

**24.1.11 आर्थिक क्षमतानुसार आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग ) के लिए मानकों का निर्धारण :**

24.1.11.1 नगरीय जनसंख्या में हो रही तीव्र वृद्धि के सापेक्ष आवास की मॉग को पूरा करने हेतु 'अफोर्डेबल हाउसिंग' को प्रोत्साहित किए जाने की आवश्यकता है। इस क्रम में यद्यपि शासन द्वारा गत वर्ष डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के मानकों में वृद्धि की गई है, परन्तु नगरीयकरण के निरन्तर बढ़ रहे दवाब के दृष्टिगत दुर्लभ शहरी भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने एवं भवन निर्माण की निरन्तर बढ़ रही लागतों को समाज के विभिन्न वर्गों की आर्थिक क्षमता के अन्तर्गत लाने हेतु एक अनुकूल नियामक वातावरण का सृजन आवश्यक है। उक्त के दृष्टिगत ऐसे परिवार जो ई.डब्लू.एस. अथवा एल.आई.जी. की पात्रता हेतु निर्धारित आय सीमा एवं भवन की कास्ट–सीलिंग, आदि की शर्तों को पूर्ण नही करते हैं, के लिए सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र के माध्यम से अफोर्डेबल हाउसिंग के निर्माण हेतु निम्नानुसार मानक निर्धारित किए जाते है :–

| क्र.सं. | अपेक्षाएं | प्रस्तावित मानक |
|---|---|---|
| 1. | **प्लाटेड डेवलपमेंट** | |
| | • भूखण्ड का क्षेत्रफल | 50 से 150 वर्ग मीटर |
| | • डेन्सिटी | अधिकतम 100 इकाईयॉ प्रति हेक्टेयर / 500 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर |
| | • अधिकतम भू–आच्छादन | 70 प्रतिशत |
| | • एफ.ए.आर. | 2.0 |
| 2. | **ग्रुप हाउसिंग** | |
| | • प्लिन्थ एरिया | 40 से 110 वर्ग मीटर |
| | • डेन्सिटी | अधिकतम 350 इकाईयॉ प्रति हेक्टेयर / 1750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर |
| | • अधिकतम भू–आच्छादन | 45 प्रतिशत |
| | • एफ.ए.आर. | 1.75 |
| 3. | **पार्किंग व्यवस्था** | |
| | • 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल की इकाई हेतु | मोटर साईकिल / स्कूटर / साईकल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्ग मीटर क्षेत्रफल होगा। |
| | • 50–75 वर्ग मीटर क्षेत्रफल की इकाई हेतु | प्रत्येक 2 इकाईयों पर 01 'समान कार स्थल', जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मीटर होगा। |
| | • 75 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल की इकाई हेतु | प्रत्येक इकाई पर 02 'समान कार स्थल'। |

**टिप्पणी :**

(1) ग्रुप हाउसिंग के लिए नियमानुसार क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक इकाईयॉ अनुमन्य होगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।

(2) प्लाटेड डेवलपमेंट के लिए निर्धारित अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर और ग्रुप हाउसिंग के लिए 200 इकाईयॉ प्रति हेक्टेयर / 1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर डेन्सिटी की सीमा अफोर्डेबल हाउसिंग में लागू नहीं होगी।

(3) अफोर्डेबल हाउसिंग के नियोजन एवं अभिकल्पन में उपरोक्त मानकों के साथ–साथ भवन निर्माण एवं विकास उपविधि का अनुपालन आवश्यक होगा। जो प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में शामिल नहीं हैं, के सम्बन्ध में एन.बी.सी., 2005 तथा आई.एस. तथा बी.आई.एस. के सुसंगत प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

संलग्नक–1

# Specifications for EWS & LIG Housing

| **1. Structure** | | |
|---|---|---|
| **(a)** | **Ground plus three** | • Stepped footing in brick masonry for substructure.<br>• Preferably Rat Trap Bond in bricks for wall masonry.<br>• RCC lintel band and roof level band for earthquake resistance. |
| **(b)** | **Above Ground plus three** | • RCC framed structure.<br>• Preferably Rat Trap Bond in bricks for wall masonry. |
| **2. Roof / Floor** | | • Reinforced Brick Slab or Pre-cast Reinforced Brick Panel for roofing placed over partially pre-cast RCC Joists with screed.<br>• CC flooring. |
| **3. Doors / Window** | | • For main entrance 35 mm thick flush door with 35x35x5 MS Angle Iron Frame.<br>• T&Z Section window with glass panes. |
| **4. Finishing** | | • Internal plastering.<br>• External walls exposed finish with ordinary colour wash.<br>• Enamel painting on doors/windows. |

Note: Above specifications are recommendatory.

**संलग्नक–2**

# प्री–फैब्रीकेटेड तकनीक से ई.डब्लू.एस. भवन निर्माण हेतु मानक

1. प्री–फैब्रीकेटेड तकनीक से दुर्बल आयवर्ग के भवनों का निर्माण यदि एक मंजिले भवन (रो–हाउसिंग) के रूप में किया जाता है, उस स्थिति में भूखण्ड का क्षेत्रफल लगभग 26 वर्ग मीटर होगा तथा इसमें निर्मित क्षेत्रफल लगभग 17 वर्ग मीटर होगा, जिसमें एक लिविंग रूम, किचन/पेन्ट्री व शौचालय का प्राविधान होगा। लिविंग रूम का साइज लगभग 140 से 150 वर्गफीट तक होगा, यथासम्भव इस कमरे के क्षेत्रफल में ही किचन/पेन्ट्री का प्राविधान किया जायेगा।
2. इस प्रकार के एक मंजिला भवनों में स्लैब (लिविंग रूम, किचन/पेन्ट्री व शौचालय के स्लैब) व लिंटल, प्री–फैब्रीकेटेड/प्रीस्ट्रेस्ड होंगे, इन्हें अलग कास्टिंग यार्ड में कास्टिंग करने के उपरान्त क्रेन से उठाकर (लिफ्ट करके) भवनों के ऊपर रख दिया जायेगा। स्लैब की कास्टिंग करते समय स्लैब के चारों कोनों पर चार स्टील रिंग्स भी कॉस्ट कर दिये जायेंगे, ताकि प्री–फैब्रीकेटेड स्लैब क्रेन से सुगमता से उठ सके।
3. एक मंजिला भवनों के निर्माण में स्लैब व लिंटल के अतिरिक्त दीवारों का निर्माण कार्य कन्वेशनल पद्वति ब्रिकवर्क की दीवारों के रूप में किया जायेगा तथा लिविंग रूम, किचन/पेन्ट्री व शौचालय में एक इन्च मोटे सीमेन्ट कंक्रीट के फर्श का भी प्राविधान किया जायेगा।
4. एक मंजिला भवनों में कमरे की सीलिंग हाईट लगभग 9 फीट होगी व शौचालय की स्लैब हाईट 7.5 फीट होगी।
5. इन भवनों के जनरल स्पेसीफिकेशन संलग्न है, जिनमें विस्तृत विवरण दर्शित है कि भवन में किन–किन सुवधिाओं का प्राविधान किया जायेगा।
6. यदि एक मंजिले भवन के स्थान पर कलस्टर हाउसिंग/बहुमंजिले भवनों का निर्माण किया जाता है, तो कालम, बीम, लिंटल व स्लैब, प्री–फैब्रीकेटेड/प्रीस्ट्रेस्ड स्ट्रक्चर्स के रूप में कॉस्टिंग यार्ड में कॉस्ट करने के उपरान्त प्रयोग की जायेगी। दीवारें इत्यादि कन्वेशनल निर्माण पद्वति के अनुसार ब्रिकवर्क की निर्मित की जा सकती है।
7. कलस्टर हाउसिंग/बहुमंजिले भवनों में प्रथम तल व उसके ऊपर के तलों में सीमेन्ट कंक्रीट की फ्लोरिंग देने की आवश्यकता नहीं होगी, क्योंकि प्री–फैब्रीकेटेड स्लैब ही फर्श के रूप में उपयोग की जा सकेगी।

संलग्नक–जनरल स्पेसीफिकेशन।

# General Specifications

**Slab:** Slab of Room, Kitchen and Toilet will be prefabricated & pre-stressed.

**Walls:** All the walls will be 9”/4½” thick Brickwork walls and shall be plastered inside and outside both with 1:6 Cement and fine sand mortar.

**Finishing Items:**

## I) Flooring:

(a) Room: Average 25 mm thick CC flooring.

(b) Kitchen: Average 25 mm thick CC flooring.

(c) Bath-room: Average 25 mm thick CC flooring.

(d) W.C.: Average 25 mm thick CC flooring.

**II) Doors, Windows and Ventilators:**

(a) Door: For main entrance 35 mm thick flush door with 35x35x5 MS angle Iron frame along with 2 Nos. tower bolts of length 6” or 9” as suitable with 2 Nos. handles and 1 No 12” MS aldrop.

(b) Toilet door will be of flush door panels with angle Iron frame along with 2 Nos. tower bolts and 2 Nos. handles.

(c) Windows: All windows will be T & Z section.

## III) Painting:

(a) Inside, the unit for wall and ceiling: Two coat white wash for wall and ceiling.

(b) Outside: Two coat of ordinary colour wash for walls.

(c) Door and Window frame: Door, window frame should be with one coat primer and one coat of oil paint.

## IV) Dado

(a) For toilet 450 mm dado with cement punning.

(b) For kitchen 150 mm dado with cement punning.

(c) W.C.- 450 mm high dado in cement punning.

## V) Plumbering & Sanitary:

(a) WC: Indian type of 18” ceramic/mosaic.

(b) Two number ½” PVC tap of good quality in the toilet.

(c) One number ½” PVC tap of good quality in the kitchen.

(d) Soil line, waste water line should be of 4” dia PVC Pipe of 4 Kg/Sq.cm. pressure.

(e) 4” dia PVC nahani trap with jalli one in toilet & one in kitchen.

(f) Heavy duty PVC solvent pipe for all water line.

## VI) Electrification:

One number fan-hook and PVC conduit pipe in slab.

**VII)** Pre-cast Kitchen platform of size 450 mm x 1000 mm to be provided in the kitchen.

# अध्याय–25

## प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाये जाने हेतु अपेक्षाएं

25.1 प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृह जो सक्षम स्तर से अनुमोदित ले–आउट प्लान का भाग है, का भू–उपयोग छविगृह (व्यवसायिक) ही माना जायेगा भले ही महायोजना में उनका भू–उपयोग इससे इतर दर्शाया गया हो।

25.2 छविगृह के प्रयोजनार्थ नियोजित भूखण्डों/छविगृह के भू–उपयोग का स्तर महायोजनान्तर्गत निर्धारित न होने की दशा में 'उपनगर केन्द्र' (व्यवसायिक) माना जायेगा।

25.3 सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत ले–आउट प्लान के अन्तर्गत छविगृह हेतु नियोजित भूखण्ड/विद्यमान छविगृह का भू–उपयोग व्यवसायिक होने के कारण भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही आवश्यक नहीं होगी, अतः भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।

25.4 ऐसे भूखण्ड/विद्यमान छविगृह यदि शासनादेश संख्या–4218/9–आ–3–99–42विविध/99 दिनांक 14.12.2000 यथा संशोधित शासनादेश संख्या–1663/9–आ–3–01–42विविध/99 दिनांक 18.04.2001 तथा शासनादेश संख्या–1806/9–आ–3–2004–42वि0/99 दिनांक 08 जून, 2004 में निर्धारित अपेक्षाओं को पूर्ण करते हों अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उसके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित हो तो इनपर मल्टीप्लेक्स की अनुमति देय होगी।

25.5 छविगृह/मल्टीप्लेक्स हेतु भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. की अनुमन्यता आवण्टन/लीज की शर्तो के अनुसार होगी। यदि लीज में उक्त प्राविधान नहीं है, तो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 के प्राविधानों के अनुसार अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.75 अनुमन्य होगा। आवण्टन/लीज की शर्तो के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. अथवा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर यथास्थिति नियमानुसार क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

25.6 छविगृह/मल्टीप्लेक्स के निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा सुसंगत शासनादेशों के अनुसार होगी।

25.7 विद्यमान छविगृह को तोड़कर सिनेमाहाल सहित व्यवसायिक काम्पलेक्स/मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु शासनादेश संख्या–1669/11–क.नि.–6–2004–बीस–एम(36)/99 दिनांक 03.09. 2004 एवं अधिसूचना संख्या–क.नि.–6–1723/11–2005–बीस–एम(36)/2005 दिनांक 03 अक्टूबर, 2005 के प्राविधानों का अनुपालन किया जाना अनिवार्य होगा।

# अध्याय–26

## आवासीय भूखण्डों में बहु–आवासीय इकाईयों के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

26.1 **सामान्य अपेक्षाएं**

(I) महायोजना में प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में आवासीय भूखण्डों पर इस उपविधि के प्राविधानों के अधीन बहु–आवासीय इकाईयों की अनुमति देय होगी।

(II) शासकीय अभिकरणों द्वारा विकसित/अनुमोदित योजनाओं/ले–आउट प्लान्स के अन्तर्गत बहु–आवासीय इकाईयों की अनुमति ले–आउट प्लान के प्राविधानों के अनुरूप दी जाएगी। विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ऐसी योजनाओं को चिन्हांकित किया जायेगा जहॉ बढ़े हुए घनत्व के सापेक्ष अवस्थापना सुविधाओं का संवर्धन/सुदृढ़ीकरण सम्भव है, अथवा जहॉ विकास कार्यो का स्तर घनत्व में प्रस्तावित वृद्धि के सापेक्ष उपलब्ध है।

26.2 भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 150 वर्ग मीटर तथा अधिकतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर से कम होगा।

26.3 **पहुॅच मार्ग** शासकीय अभिकरणों द्वारा विकसित/अनुमोदित योजनाओं/ले–आउट प्लान्स जो विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा चिन्हांकित की जाएंगी, के अन्तर्गत भूखण्ड न्यूनतम 9 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा, जबकि नई प्रस्तावित की जाने वाली आवासीय योजनाओं में भूखण्ड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।

26.4 **आवासीय इकाई का न्यूनतम तल क्षेत्रफल एवं इकाईयों की संख्या** आवासीय इकाई का न्यूनतम तल क्षेत्रफल 65 वर्ग मीटर होगा तथा आवासीय भूखण्डीय विकास में अधिकतम 20 इकाईयॉ अनुमन्य होंगी। 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर प्रत्ये कतल पर एक ही आवासीय इकाई अनुमन्य होगी जबकि 300 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों में 300 वर्ग मीटर के पश्चात् प्रत्येक 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल पर एक अतिरिक्त आवासीय इकाई अनुमन्य होगी।

26.5 **भवन की अधिकतम ऊॅचाई** भवन की अधिकतम ऊॅचाई स्टिल्ट फ्लोर सहित 15 मीटर होगी। 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों में स्टिल्ट एवं तीन मंजिलों तथा 300 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों में स्टिल्ट एवं चार मंजिलों का निर्माण अनुमन्य होगा।

26.6 **सेट–बैक, भू–आच्छादन, एफ.ए.आर.**

(I) भवनों में सेट–बैक निम्नवत् होंगे :–

| भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर) | सेट–बैक (मीटर) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | अग्र भाग | पृष्ठ भाग | पार्श्व–1 | पार्श्व–2 |
| (क) रो–हाउसिंग | | | | |
| 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 से कम | 9.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |

(II) भवनों में भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. निम्नवत् होंगे :–

| भूखण्ड का क्षेत्रफल | भू–आच्छादन (प्रतिशत) | एफ.ए.आर. |
|---|---|---|
| 150 से अधिक 300 तक | 65 | 1.75 |
| 300 से अधिक 500 तक | 50 | 1.50 |
| 500 से अधिक 2000 से कम | 45 | 1.25 |

26.7 **पार्किंग व्यवस्था**

(i) आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल के अनुसार निम्नवत् पार्किंग का प्राविधान करना होगा :—

| आवासीय इकाई का निर्मित क्षेत्रफल | प्रत्येक आवासीय इकाई हेतु समान कार स्थल की संख्या |
|---|---|
| 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल तक | 01 |
| 100 से अधिक–150 वर्गमी. तल क्षेत्रफल तक | 1.25 |
| 150 वर्ग मी. से अधिक तल क्षेत्रफल | 1.50 |

(ii) 'समान कार स्थल' के लिए सर्कुलेशन एरिया सहित निम्न मानक होंगे :—

(क) खुल क्षेत्र में पार्किंग : 23 वर्ग मीटर

(ख) कवर्ड पार्किंग : 28 वर्ग मीटर

(ग) बेसमेन्ट में पार्किंग : 32 वर्ग मीटर

(iii) पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्टिल्ट फ्लोर अनिवार्य होगा। स्टिल्ट का उपयोग केवल पार्किंग के प्रयोजनार्थ ही किया जायेगा। इसमें जीना/लिफ्ट के अतिरिक्त किसी भी प्रकार का निर्माण नहीं होगा।

26.8 **अन्य अपेक्षाएं**

(i) उपर्युक्तानुसार भूखण्डों पर बहु–आवासीय इकाईयॉ अनुमन्य किये जाने से पूर्व आवेदक से उ.प्र. नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 के प्रविधानानुसार विकास शुल्क जमा कराया जायेगा।

(ii) नियोजित कालोनियों में एक से अधिक भूखण्डों को समेकित (Amalgamate) कर यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी।

(iii) सम्बन्धित कालोनी/क्षेत्र (अनुमोदित ले–आउट प्लान से आच्छादित क्षेत्र) की डेन्सिटी महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में निर्धारित अधिकतम डेन्सिटी की सीमा के अन्तर्गत होनी चाहिए अन्यथा डेन्सिटी में संशोधन हेतु प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही करने के उपरान्त ही इकाईयों का निर्माण अनुमन्य किया जायेगा।

(iv) भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी के सम्बन्ध में मानचित्र स्वीकृति के समय स्ट्रक्चरल इन्जीनियर का प्रमाण–पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

(v) भवन की ऊॅचाई ए.एस.आई. के रेगुलेटेड एरिया, एयरपोर्ट फनल जोन तथा अन्य स्टैच्यूटरी नियंत्रण (यदि हो), आदि से नियंत्रित होगी।

(vi) भवनों का नियोजन, अभिकल्पन एवं निर्माण नेशनल बिल्डिंग कोड–2005 के भाग–4 'फायर एण्ड लाइफ सेफ्टी' की अपेक्षानुसार अग्नि से सुरक्षा सुनिश्चित् करते हुए किया जायेगा।

(vii) भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार होंगी।

(viii) चार से अधिक आवासीय इकाईयों की स्थिति में उ.प्र. अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुक्षरण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 एवं तद्धीन बनाये गये रूल्स एवं बाई लाज प्रभावी होंगे।

# टिप्पणी

| | |
|---|---|
| 1. | अधिसूचना संख्या–5899/8–3–09–214विविध/09, दिनांक 14 जनवरी, 2010 के माध्यम से जारी ''दुर्बल आयवर्ग एवं अल्प आयवर्ग तथा अन्य आयवर्गो हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक'' सम्बन्धी प्राविधान अध्याय–24 के रूप में शामिल किये गये हैं। उक्त अधिसूचना में इंगित विरोधाभास का निराकरण करने हेतु अधिसूचना के प्रस्तर–15.1 की तालिका के क्रम संख्या–3 तथा टिप्पणी के क्रमांक (3) को 'डिलिट' किये जाने का प्रस्ताव है। |
| 2. | अध्याय–24 के अन्तर्गत ''दुर्बल एवं अल्प आयवर्ग हाउसिंग के मानकों'' का पुनरीक्षण शासन के विचाराधीन है, जो सक्षम स्तर से जारी होने के उपरान्त तत्सीमा तक संशोधित समझे जाएंगे। |
| 3. | हेरिटेज, पर्यटन एवं धार्मिक दृष्टि से महत्पवूर्ण स्थल जो होटल के विकास की दृष्टि से 'पोटेन्शियल' हों परन्तु वहाॅ न्यूनतम 18 मीटर चौड़े पहुॅच मार्ग की व्यवस्था उपलब्ध कराया जाना व्यवहारिक न हो, को प्राधिकरण द्वारा बोर्ड स्तर से चिन्हित कर आस–पास निकटवर्ती क्षेत्र में पार्किंग व्यवस्था सुनिश्चित् करते हुए स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत 'एप्रोच रोड' की न्यूनतम चौड़ाई में शिथिलता प्रदान करते हुए बजट होटल तथा गेस्ट हाउस/पेइंग गेस्ट हाउस की अनुज्ञा प्रदान की जा सकेगी। |

अनुलग्नक–1
(पृष्ठ 1/3)

## GUIDELINES FOR THE QUALIFICATIONS AND COMPETENCE OF PROFESSIONALS
(उपविधि संख्या–1.2.4)

### A-1 ESSENTIAL REQUIREMENTS

**A-1.1** Every building/development work for which permission is sought under the Code shall be planned, designed and supervised by registered professionals. The registered professionals for carrying out the various activities shall be: a) architect, (b) engineer, (c) structural engineer, (d) supervisor, (e) town planner, (f) landscape architect, (g) urban designer, and (h) utility service engineer. Requirements of registration for various professionals by the Authority or by the body governing such profession and constituted under a statute, as applicable to practice within the local body's jurisdiction, are given in A-2.1 to A-2.5. The competence of such registered personnel to carry out various activities is also indicated in A-2.1.1 to A-2.5.1.

### A-2 REQUIREMENTS FOR REGISTRATION AND COMPETENCE OF PROFESSIONALS

**A-2.1 Architect**

The minimum qualifications for an architect shall be the qualifications as provided for in the Architects Act, 1972 for registration with the Council of Architecture.

**A-2.1.1** The registered architect shall be competent to carryout the work related to the building/development permit as given below:

a) All plans and information connected with building permit except engineering services of multistoreyed/special buildings.

b) Issuing certificate of supervision and completion of all buildings pertaining to architectural aspects.

c) Preparation of sub-division/layout plans and related information connected with development permit of area up to 1 hectare for metro-cities and 2 hectare for other places.

d) Issuing certificate of supervision for development of land of area up to 1 hectare for metro-cities and 2 hectare for other places.

**A-2.2 Engineer**

The minimum qualifications for an engineer shall be graduate in civil engineering/architectural engineering of recognized Indian or foreign university, or the Member of Civil Engineering Division/Architectural Engineering Division of the Institution of Engineers (India) or the statutory body governing such profession, as and when established.

**A-2.2.1 Competence**

The registered engineer shall be competent to carryout the work related to the building/development permit as given below:

a) All plans and information connected with building permit;

b) Structural details and calculations of buildings on plot up to 500 $m^2$ and up to 5 storeys or 16 m in height;

अनुलग्नक–1
(पृष्ठ 2/3)

c) Issuing certificate of supervision and completion for all buildings;

d) Preparation of all service plans and related information connected with development permit; and

e) Issuing certificate of supervision for development of land for all area.

**A-2.3 Structural Engineer**

The minimum qualifications for a structural engineer shall be graduate in civil engineering of recognized Indian or foreign university, or Corporate Member of Civil Engineering Division of Institution of Engineers (India), and with minimum 3 years experience in structural engineering practice with designing and field work.

**NOTE-** The 3 years experience shall be relaxed to 2 years in the case of post-graduate degree of recognized Indian or foreign university in the branch of structural engineering. In case of doctorate in structural engineering, the experience required would be one year.

**A-2.3.1 Competence**

The registered structural engineer shall be competent to prepare the structural design, calculations and details for all buildings and supervision.

**A-2.3.1.1** In case of buildings having special structural features, as decided by the Authority, which are within the horizontal areas and vertical limits specified in A-2.2.1(b) and A-2.4.1(a) shall be designed only by structural engineers.

**A-2.4 Supervisor**

The minimum qualifications for a supervisor shall be diploma in civil engineering or architectural assistantship, or the qualification in architecture or engineering equivalent to the minimum qualification prescribed for recruitment to non-gazetted service by the Government of India plus 5 years experience in building design, construction and supervision.

**A-2.4.1 Competence**

The registered supervisor shall be competent to carryout the work related to the building permit as given below:

a) All plans and related information connected with building permit for residential buildings on plot up to 100 $m^2$ and up to two storeys or 7.5 m in height; and

b) Issuing certificate of supervision for buildings as per (a)

**A-2.5 Town Planner**

The minimum qualification for a town planner shall be graduate or post-graduate degree in town and country planning with Associate Membership of the Institute of Town Planners.

**A-2.5.1 Competence**

The registered town planner shall be competent to carryout the work related to the development permit as given below;

a) Preparation of plans for land sub-division/layout and related information connected with development permit for all areas.

b) Issuing of certificate of supervision for development of land of all areas.

**अनुलग्नक–1**
(पृष्ठ 3/3)

**NOTE-** However, for land layouts for development permit above 5 hectare in area, landscape architect shall also be associated, and for land development infrastructural services for roads, water supplies, sewerage/drainage, electrification, etc. the registered engineers for utility services shall be associated.

**A-2.6Landscape Architect**

The minimum qualification for a landscape architect shall be the bachelor or master's degree in landscape architecture or equivalent from recognized Indian or foreign university.

**A-2.6.1. Competence**

The registered landscape Architect shall be competent to carryout the work related to landscape design for building development permit for land areas 5 hectares and above. In case of metro-cities, this limit of land area shall be 2 hectares and above.

**Note:** For smaller areas below the limits indicated above, association of landscape architect may also be considered from the point of view of desired landscape development.

**A-2.7 Urban Designer**

The minimum qualification for an urban designer shall be master's degree in urban design or equivalent from recognized Indian or foreign university.

**A-2.7.1 Competence**

The registered urban designer shall be competent to carryout the work related to the building permit for urban design for land areas more than 5 hectares and campur area more than 2 hectares. He/She shall also be competent to carryout the work of urban renewal for all areas.

**Note:** For smaller areas below the limits indicated above, association of landscape architect may also be considered from the point of view of desired urban design.

**A-2.8 Engineers for Utility Services**

For multi-storeyed/special buildings the work of building and plumbing services shall be executed under the planning, design and supervision of competent personnel. The qualification for registered mechanical engineer (including HVAC), electrical engineer and plumbing engineers for carrying out the work of Air-conditioning, Heating and Mechanical Ventilation, Electrical Installations, Lifts and Escalators and Water Supply, Drainage. Sanitation and Gas Supply installation respectively shall be as given in Part 8 'Building Services' and Part 9 'Plumbing Services' of National Building Code, 2005 or as decided by the Authority taking into account practices of the National Professional bodies dealing with the specialist engineering services.

**A-3 BUILDER/CONSTRUCTOR ENTITY**

The minimum qualification and competence for the builder/constructor entity for various categories of building and infrastructural development shall be as decided by the Authority to ensure compliance of quality, safety and construction practices as required under the National Building Code, 2005.

**अनुलग्नक–2**
(पृष्ठ 1/2)

## उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–15ए के अन्तर्गत पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करने हेतु प्रकिया (उपविधि संख्या–2.1.8 एवं 3.1.8)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | **वर्गीकरण** | (I) | ''आवासीय भवन'' हेतु ''प्रपत्र –अ''<br>**टिप्पणी:** 300 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवासीय भवन हेतु पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा। |
| | | (II) | ''ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवनों'' हेतु ''प्रपत्र–ब''। |
| | | (III) | आवासीय भवन, ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवनों के अतिरिक्त सभी प्रकार के भवनों हेतु ''प्रपत्र–स''। |
| | | (IV) | ''ले–आउट प्लान'' हेतु ''प्रपत्र–द''। |
| 2. | **अभिलेखों का जमा किया जाना** | | प्राधिकरण अनुज्ञापित व्यक्ति के माध्यम से निर्धारित प्रपत्र पर पूर्णता मानचित्र की तीन प्रतियॉ तथा दो प्रतियों में निम्नलिखित अभिलेखों के साथ पूर्णता की नोटिस दी जाएगी :– |
| | | (i) | 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, हेतु अग्नि सुरक्षा की दृष्टि से सक्षम प्राधिकारी का अनापत्ति प्रमाण पत्र। |
| | | (ii) | भूतल सहित तीन मंजिलों से अधिक ऊँचे भवनों की संरचनात्मक स्थिरता एवं सुरक्षा के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अनुज्ञापित व्यक्ति का प्रमाण–पत्र। |
| 3. | **परीक्षण एवं जॉच** | | पूर्णता की नोटिस प्राप्त होने पर उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा विभिन्न श्रेणी के भवनों हेतु समय–समय पर निर्धारित प्रक्रियानुसार ''रेन्डम बेसिस'' पर चयनित नोटिसों का परीक्षण किया जाएगा। किन्तु व्यवसायिक एवं ग्रुप हाउसिंग के समस्त भवनों के नोटिसों की जॉच/परीक्षण किया जाएगा तथा प्राधिकरण द्वारा प्रतिशत निर्धारण एवं ''रेन्डम सलेक्शन'' की प्रकिया का निर्धारण होने तक व्यवसायिक एवं ग्रुप हाउसिंग के अतिरिक्त अन्य भवनों का परीक्षण/जॉच नही की जाएगी। |
| 4. | **पूर्णता प्रमाण–पत्र** | | अनुज्ञापित व्यक्ति/आर्किटेक्ट की रिपोर्ट अथवा जॉच के आधार पर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार विकास कार्य पाए जाने पर उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा प्रपत्र में निर्धारित स्थान पर पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी किया जाएगा। |
| 5. | **पूर्णता प्रमाण–पत्र अस्वीकार करना** | | जॉच/परीक्षण में स्वीकृत अथवा शमनित मानचित्र विकास कार्यो के अनुरूप विकास/निर्माण न पाए जाने की स्थिति में उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र की स्वीकृति को अस्वीकार कर दिया जाएगा तथा उसके कारणों सहित आवेदक को आवेदन करने के 60 दिनों के अन्दर सूचित कर दिया जाएगा, उक्त अवधि में प्राधिकरण द्वारा निस्तारण न किये जाने की दशा में आवेदक द्वारा प्राधिकरण को पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी करने के लिए 15 दिन का एक नोटिस दिया जायेगा। इस अवधि के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण–पत्र निस्तारित न किये जाने की दशा में प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण–पत्र स्वीकार किया (डीम्ड एप्रूव्ड) माना जायेगा। |

**अनुलग्नक–2**
**(पृष्ठ 2/2)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6. | **अस्वीकृति का पुनरीक्षण** | | आवेदक द्वारा अस्वीकृति के कारणों से असंतुष्ट होने की स्थिति में अस्वीकृति की सूचना के दिनांक से 6 सप्ताह के भीतल उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष पुनरीक्षण के आधार व कारणों सहित पुनरीक्षण हेतु आवेदन कर सकेगा। |
| 7. | **पूर्णता प्रमाण–पत्र हेतु पुनः आवेदन** | | पूर्णता प्रमाण पत्र को अस्वीकार करने की दशा में अस्वीकृति के कारणों के समाधान करने के साथ पुनः नया आवेदन पत्र प्रस्तुत किया जा सकता है। |
| 8. | **अपील** | | अस्वीकृति के आदेश जारी होने के दिनांक से 30 दिनों के भीतर प्रभावित व्यक्ति द्वारा अध्यक्ष के समक्ष अपील की जा सकेगी जिस पर अपीलकर्ता एवं यदि आवश्यक हो तो उपाध्यक्ष के प्रतिनिधि को पर्याप्त सुनवाई का अवसर देते हुए, अपील को निरस्त करने अथवा यथा आवश्यक संशोधन अथवा प्रतिबन्धों के साथ पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने हेतु निर्देशित कर सकते हैं। |

**अनुलग्नक–3**

# सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की स्थापना हेतु अपेक्षाएं (उपविधि संख्या 3.11.7)

**1.1 प्रयोज्यता** निम्न प्रकृति के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में पानी गर्म करने हेतु सोलर वाटर हीटर संयन्त्र स्थापित किया जाएगाः–

(I) अस्पताल तथा नर्सिंग होम

(II) होटल

(III) अतिथि गृह

(IV) विश्राम गृह

(V) छात्रावास

(VI) महाविद्यालय / विश्वविद्यालय / प्राविधिक संस्थाएं / प्रशिक्षण केन्द्र

(VII) सशस्त्र बल / अर्द्ध–सैनिक बल एवं पुलिस बल के बैरक

(VIII) सामुदायिक केन्द्र, बैंक्वेट हाल, बारातघर तथा इसी प्रकार के उपयोग के अन्य भवन

(IX) 500 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भवन।

**1.2 निर्माण अनुज्ञा** उक्त प्रकृति के भवनों में निर्माण अनुज्ञा तभी देय होगी जबकि भवन के डिजाइन में छत से विभिन्न वितरण स्थलों तक, जहॉ गर्म पानी की आवश्यकता हो, तापरोधक पाइपों का प्राविधान हो एवं भवन की छत पर सोलर वाटर हीटर संयन्त्र हेतु उपयुक्त स्थान हो। छत की लोड बियरिंग क्षमता न्यूनतम 50 किलोग्राम प्रति वर्ग मीटर होनी चाहिए तथा भवन की छत पर संयन्त्र की स्थापना हेतु खुला स्थान उपलब्ध होना चाहिए जिससे सूर्य की रोशनी सीधे प्राप्त हो सके।

**1.3 संयन्त्र की क्षमता एवं मानदण्ड** स्नानागार एवं रसोईघर हेतु सोलर वाटर हीटर से पानी गर्म करने के संयन्त्र की न्यूनतम क्षमता 25 लीटर प्रति दिन प्रति व्यक्ति होनी चाहिए बशर्ते छत का अधिकतम 50 प्रतिशत भाग ही सौर ऊर्जा संयन्त्र के उपयोग में लाया गया हो।

**1.4 विशिष्टियॉ** सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र एवं प्रणाली ''ब्यूरो ऑफ इण्डियन स्टैण्डर्ड'' (B.I.S.) विशिष्टि I.S. 12933 के अनुरुप होनी चाहिए तथा जहॉ कहीं भी जब लगातार गर्म पानी की आवश्यकता हो, तो वहॉ सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ पानी गर्म करने हेतु बिजली अथवा अन्य व्यवस्था का प्राविधान किया जा सकता है।

For Personal Use of I.A. Hashmi JE VDA

**अनुलग्नक–4**

## पथदर्शी/चेतावनी सूचक फर्श सामग्री
### (उपविधि संख्या – 11.3.1 एवं 11.4.1)

कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथ दर्शन हेतु सामान्य फर्श सामग्री से पृथक पहचान वाली भिन्न रंग या तत्वों वाली और स्पष्ट दिखाई देने वाली सामग्री ''पथदर्शी या चेतावनी सूचक सामग्री'' कहलाती है। भिन्न बनावट वाली सामग्री उस पर छड़ी सहित चलने पर, संवेदना/चेतना सूचक ध्वनि/आवाज करती है। ये पथदर्शी/चेतावनी सूचक फर्श–सामग्री इस पर चलने वाले व्यक्ति को दिशा–बोध कराने वाली अथवा चेतावनी देने वाली होती है। यह फर्श सामग्री निम्नलिखित क्षेत्रों में लगाई जाएगी :–

(क) भवन एवं पार्किंग स्थल को जाने वाले पहुॅच मार्ग पर।

(ख) सूचना पट, स्वागत कक्ष, लिफ्‌ट, सीढ़ी क्षेत्र के निकट, अशक्त व्यक्तियों के वाहन से उतरने–चढ़ने के स्थान तथा क्षेत्र में।

(ग) वाहन ट्रैफिक मार्ग से संलग्न पैदल मार्गो के एकदम शुरू या आखिर के स्थलों पर।

(घ) ऐसे स्थलों पर, जहॉ तलों में एकाएक उतार – चढ़ाव हो, अथवा ढलान के शुरू और आखिर में।

(ङ) प्रवेश/निकास द्वार के एकदम सामने तथा वाहन से उतरने के स्थलों पर।

**यथोचित (Proper) संकेत चिन्हः** अशक्त व्यक्तियों के लिए भवन के अन्दर की विशिष्ट सुविधाओं की समुचित पहचान का मार्ग यथोचित संकेत चिन्हों के माध्यम से किया जाना चाहिए। कमजोर नजर वाले व्यक्ति दृष्टि की कमी को पूरा करने हेतु, श्रवण एवं स्पर्श जैसी अन्य संवेदनाओं का सहारा लेते हैं जबकि दृष्टि संकेत उन लोगों के लिए लाभदायक होते हैं, जिनकी श्रवण शक्ति कमजोर होती है।

संकेतों को उपयुक्त आकार के अक्षरों का प्रयोग करते हुए ऐसे आकार में और ऐसे स्थानों (20 सेन्टीमीटर से कम ऊँचे पर नही) पर लगाया जाए, ताकि वे आसानी से पढ़े–समझे जा सकें। कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के लिए ब्रेल लिपि में सूचना पट दीवार पर समुचित ऊचाई पर लगाए जाएंगे तथा इनके नजदीक पहुॅचने के लिए सहज रास्ता होगा। सुरक्षित आवागमन की दृष्टि से कोई भी संकेत निकला हुआ नही होगा, जिससे आने–जाने में कोई रूकावट आए। व्यस्त भीड़ वाले सार्वजनिक स्थानों पर जन सम्बोधक प्रणाली की भी व्यवस्था की जाए।

सभी प्रतीक/सूचनाएं भिन्न और चमकदार रंगों में लगाई जाएंगी, ताकि कमजोर नजर वाले व्यक्ति प्राइमरी रंगों के बीच अन्तर कर सकें। पहिएदार कुर्सी के लिए, विकलांगों हेतु सुलभ लिफ्‌ट, शौचालय, सीढ़ियों, पार्किंग क्षेत्रों पर अन्तर्राष्ट्रीय प्रतीक चिन्ह अंकित किए जाएंगे।