

ગાજીયાબાદ વિકાસ પ્રાધિકરણ

(ISO 9001:2000 એવં ISO 14001:2004 પ્રમાણિત સંસ્થા)

ભવન નિર્માણ એવં વિકાસ ઉપવિધિ -2008
યથા સંશોધિત 2011



વિકાસ પથ ગાજીયાબાદ. 201001 ઊં પ્રો

એક સુન્દર શહેર - હમારા સંકળ્પ

1.1	1
1.2	1
1.3	6

अध्याय—2

- 2.1 विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं
 - 2.1.1 अनुज्ञा हेतु आवेदन
 - 2.1.2 सूचनाएं एवं दस्तावेज
 - 2.1.3 विकास अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना
 - 2.1.4 विकास अनुज्ञा हेतु अनुबन्ध
 - 2.1.5 विकास अनुज्ञा—पत्र की वैधता
 - 2.1.6 विकास के प्रारम्भ की सूचना
 - 2.1.7 विकास के समय विचलन
 - 2.1.8 पूर्णता प्रमाण—पत्र
- 2.2 खुले स्थान
 - 2.2.1 ले—आउट प्लान स्तर
 - 2.2.2 खुले स्थान के मानक
 - 2.2.3 लैण्डस्केप प्लान
- 2.3 सड़कें
 - 2.3.1 आवासीय भू—उपयोग
 - 2.3.2 आनावासीय भू—उपयोग
 - 2.3.3 सड़कों के संगम
 - 2.3.4 सड़क की लम्बाई की गणना
 - 2.3.5 ब्लॉक लेन्थ
 - 2.3.6 ड्रेनेज व्यवस्था
 - 2.3.7 अन्य अपेक्षाएं

2.4	सामुदायिक सुविधाओं तथा अन्य उपयोगों/कियाओं हेतु मानक	15—18
2.4.1	सुविधाओं हेतु मानक	15
2.4.2	जनसंख्या घनत्व एवं आंकलन	17
2.5	निर्मित क्षेत्र में विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण	19

अध्याय—३

20—28

3.2.1	आवासीय	29
3.2.2	युप हाउसिंग	29
3.2.3	होटल	29
3.2.4	नर्सिंग होम	29
3.2.5	फार्म हाउस	29
3.2.6	पेट्रोल फिलिंग स्टेशन	29
3.2.7	एल.पी.जी. गैस गोदाम	29
3.2.8	डेरी फार्म	29
3.2.9	शापिंग माल	29
3.2.10	मल्टीफ्लैक्स	30
3.2.11	छविगृह/समा भवन	30
3.2.12	कन्वीनिएन्स स्टोर	30
3.2.13	बारातघर/उत्सव भवन	30
3.2.14	शीतगृह	30
3.2.15	विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' (एस.ई.जेड.)	30
3.2.16	अतिथि गृह (गेस्ट हाउस)	30

आष्टमीय

- 3.7 प्रकाश की व्यवस्था और संवातन
 - 3.7.1 कमरे में प्रकाश और संवातन
 - 3.7.2 रसोईघर
 - 3.7.3 संडास एवं स्नानघर
 - 3.8 अन्य आन्तरिक संरचनाएं
 - 3.8.1 जीना
 - 3.8.2 चहारदीवारी
 - 3.8.3 एट्रियम
 - 3.9 भू-गेह (बेसमेन्ट)
 - 3.9.1 संरचना/प्रयोजन
 - 3.9.2 बेसमेन्ट के लिए अपेक्षाएं
 - 3.9.3 बेसमेन्ट के प्राविधान
 - 3.10 वाहनों के खड़े करने के स्थान (पार्किंग)
 - 3.11 अन्य अनिवार्यताएं व अपेक्षाएं
 - 3.11.1 फायर एस्केप या बाह्य जीना
 - 3.11.2 ऐम्प
 - 3.11.3 अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाएं
 - 3.11.4 इलैक्ट्रिक लाईन से दूरी
 - 3.11.5 रेन वाटर हार्डस्टिंग हेतु अपेक्षाएं
 - 3.11.6 सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र हेतु अपेक्षाएं
 - 3.11.7 शारीरिक रूप से अशक्त व्यवितयों हेतु अपेक्षाएं
 - 3.11.8 भूकम्परोधी निर्माण हेतु अपेक्षाएं
- अध्याय-4 बाजार मार्ग (बाजारे रट्टीट) हेतु अपेक्षाएं

अध्याय-5 होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं

64-65

- 5.1 भूखण्ड का क्षेत्रफल
- 5.2 एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन
- 5.3 सेट बैक
- 5.4 नवन की ऊँचाई
- 5.5 पार्किंग
- 5.6 अनुज्ञा की प्रक्रिया

क्षेत्रफल	69
सैट-बैक	69
भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	69
भवन की ऊँचाई	69
संवातन	69
अन्य अपेक्षाएं	69
अध्याय-10 ट्रिरीफार्म के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	70
10.1 अनुमन्यता	70
10.2 पहुँच मार्ग	70
10.3 भूखण्ड का क्षेत्रफल, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. तथा सैट-बैक	70
10.4 भवन की ऊँचाई	70
10.5 वृक्षारोपण	70
10.6 ब्रेनेज तथा गोबर एवं कूड़ा निस्तारण	70
10.7 अन्य अपेक्षाएं	70
अध्याय-11 शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुकिधाएं प्रदान करने हेतु मानक	71 74
11.1 परिभाषाएं	71
11.2 व्याप्ति प्रमाण	71
11.3 स्थल विकास	71
11.4 भवन सम्बन्धी अपेक्षाएं	72
अध्याय-12	
	75
	75
	76
	77
	77
	77
	79
	79
	1
	80
	80
	80
क्रियाओं का अनुपात	

14.4	भूखण्ड का क्षेत्रफल	80
14.5	पहुँच मार्ग	80
14.6	सैट-बैक	80
14.7	भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	80
14.8	पार्किंग व्यवस्था	80
14.9	बेसमेन्ट	80
14.10	अन्य अपेक्षाएं	80
अध्याय-15	कब्बीनिएन्स स्टोर के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	82
15.1	अनुमन्यता	82
15.2	निर्माण अनुज्ञा हेतु अपेक्षाएं	82
15.3	अन्य अपेक्षाएं	82
अध्याय-16	बारातघर/उत्सव भवन के निर्माण हेतु अहंताएं	83
16.1	अनुमन्यता	83
16.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	83
16.3	भूखण्ड का फ्रन्टेज	83
16.4	सङ्क की विद्यमान चौड़ाई	83
16.5	भू-आच्छादन	83
16.6	एफ.ए.आर.	83
16.7	भवन की ऊँचाई	83
16.8	सैट-बैक	83
16.9	पार्किंग मानक	83
16.10	बेसमेन्ट	83
16.11	अनुज्ञा की प्रक्रिया	83
अध्याय-17	शीतघृष्ण (कॉल्ड स्टोरेज) के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	84
17.1	अनुमन्यता	84
17.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	84
17.3	बाउण्ड्रीवाल की मुख्य मार्ग से दूरी	84
17.4	सैट-बैक, भू-आच्छादन एवं भवन की ऊँचाई	84
17.5	पार्किंग एवं निकास की अपेक्षाएं	84
17.6	अन्य अपेक्षाएं	84
अध्याय-18	विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'र्येशल इकोनोमिक जोन' (एस.ई.जेड.)	85-88
18.1	परिभाषा	85
18.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	85

18.3	86
18.4	86
18.5	86
18.6	88
अध्याय-19	89-90
19.1	89
19.2	89
19.3	89
19.4	89
19.5	89
19.6	89
19.7	89
19.8	89
19.9	90
19.10	90
अध्याय-20	91
20.1	91
20.2	91
20.3	91
20.4 प्रभाव शुल्क	91
20.5 अन्य अपेक्षाएं	91
अध्याय-21 शापिंग माल के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	
21.1	92
21.2	92
21.3	92
21.4	92
21.5	92
21.6	92
21.7	93
21.8	93
21.9	93
अध्याय-22	94
22.1	94
22.2	94

22.3	94
22.4	94
अध्याय-23	95
23.1 अनुभन्नता	95
23.2 प्रयोजन	95
23.3 अन्य अपेक्षाएं	95
अध्याय-24 दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग तथा अन्य वर्गों हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक	96-101
24.1 ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. की पात्रता	96-101
संलग्नक-1	
Specification for EWS & LIG Housing	102
संलग्नक-2	
प्री-फैब्रीकेटेड तकनीक से ई.डब्लू.एस. भवन निर्माण हेतु मानक	103
General Specifications	104
अध्याय-25 प्राधिकरण के सुजन के पर्व नियोजित सिनेमा भरवण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर क्यावसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाए जाने हेतु अपेक्षाएं	105
अध्याय-26 क्लब के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	106
26.1 आवासीय भूखण्डीय विकास में नियोजित भूखण्डों पर बहु-आवासीय इकाईयों का निर्माण	107-108

अनुलेखन

Guidelines for the qualification and competence of professionals 109-111

पूर्णता प्रमाण—पत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया ।
सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की स्थापना हेतु अपेक्षाएं ।
पथदर्शी/चेतावनी सूचक फर्श सामग्री ।

परिशिष्ट

- परिशिष्ट—1 विकास/पुनर्विकास हेतु आवेदन का प्रारूप ।
- परिशिष्ट—2 भूमि विकास का कार्य आरम्भ करने की सूचना ।
- परिशिष्ट—3 विन्यास मानचित्र के पूर्णता प्रमाण—पत्र हेतु आवेदन पत्र (प्रपत्र द) ।
- परिशिष्ट—4 भवन में निर्माण/पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन हेतु आवेदन—पत्र ।
- परिशिष्ट—5 भवन निर्माण कार्य प्रारम्भ करने की सूचना देने हेतु प्रपत्र ।
- परिशिष्ट—6 प्रपत्र—अ: आवासीय भवन के पूर्णता प्रमाण—पत्र हेतु आवेदन पत्र ।
प्रपत्र—ब: ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक एवं बहुखण्डीय भवन के पूर्णता प्रमाण—पत्र हेतु आवेदन—पत्र ।
प्रपत्र—स: आवासीय, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक एवं बहुमंजिला भवनों के अतिरिक्त अन्य भवनों के पूर्णता प्रमाण—पत्र हेतु आवेदन—पत्र ।
स्ट्रक्चरल सेफटी एण्ड नेचुरल हेजर्ड प्रोटेक्शन ऑफ बिल्डिंग्स ।
बिल्डिंग इन्फार्मेशन शिख्यूल ।
भूस्वामी, आर्कीटेक्ट तथा स्ट्रक्चरल इंजीनियर का संयुक्त प्रमाण—पत्र ।
भवन मानचित्र के साथ प्रस्तुत किया जाने वाला संरचनात्मक सुरक्षा सम्बन्धी प्रमाण—पत्र ।
- परिशिष्ट—11 पूर्णता प्रमाण—पत्र प्राप्त करने हेतु भूस्वामी, आर्कीटेक्ट तथा निरीक्षकीय इंजीनियर का संयुक्त प्रमाण—पत्र ।
- परिशिष्ट—12 निर्माण कार्य एवं भूकम्प जोन के आधार पर स्ट्रक्चरल इंजीनियर की अहताएं ।
निर्माण कार्य के पर्यवेक्षण हेतु स्थल सिविल इंजीनियर की अहताएं ।
विशेषज्ञ निरीक्षकीय सिविल इंजीनियर का वर्गीकरण ।

- 1.1 संक्षिप्त नाम एवं प्रसार 1.1.1 ये उपविधि..... गाजियाबाद विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विजास उपविधि, 2008 कहलाएगी।
- 1.1.2 ये उपविधि सम्पूर्ण..... गाजियाबाद 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 रथान 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 रस्तों का ऐसा अधिक स्थानों में परिवर्तन है। इसके अन्तर्गत किसी भवन का ऐसा परिवर्तन, जो उसकी नली अथवा सफाई व्यवस्था को प्रभावित करता हो, अथवा उसकी सुरक्षा को लात्यिक रूप से प्रभावित करता है, किसी भवन के किसी क्षेत्र, निर्माण, गृह अथवा अन्य संरचनाओं का परिवर्द्धन, तथा किरी राङ्क से संलग्न दीवार अथवा दीवार के स्वामी से असम्बद्ध भूमि में, ऐसी सड़क अथवा भूमि में, दरवाजा खोलना आदि समिलित 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 (जी) के अधीन प्रभावी गाजियाबाद विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अधिन 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 होगी। ऐसे सिविल इंजीनियर्स, जो इन्स्टीट्यूशन आफ इन्जीनियर्स के साथ पंजीकृत हैं, को नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 में निर्धारित कार्य क्षमता एवं क्षमता के अधीन प्राप्त 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 लिन्थ से खम्मों (पिलर्स) पर बनी हुई संरचना जो न्यूनतम रीन तरफ से खुली हो एवं पार्किंग के प्रयोजनार्थ अभिप्रेत हो, से है।
- 1.2.7 "आच्छादित क्षेत्रफल" का तात्पर्य कुर्सी तल के ऊपर आच्छादित तल क्षेत्र से है जिसके ऊपर भवन निर्माण हो। निम्नलिखित संरचनाएं आच्छादित क्षेत्रफल के अन्तर्गत शामिल नहीं होंगी:-
- (क) बाग, राकरी, कुआं एवं कुएं से सम्बन्धित कोई संरचना, प्लान्ट नर्सरी, वाटरपूल, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, पेड़ के चारों ओर प्लेटफार्म, टैंक, फाउन्डेशन, बैंच, सुला चबूतरा।
 - (ख) ड्रेनेज कल्पट, कैच-पिट, गलीपिट, थैम्बर, 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/राब-स्टेशन एवं विभिन्न सेवाओं से सम्बन्धित ऐसे अन्य 'यूटीलिटीज स्ट्रक्चर्स'।
- 1.2.8 "तल क्षेत्रफल" (फ्लोर एरिया) का तात्पर्य भवन के किसी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल से है।
- 1.2.9 "तल क्षेत्रफल अनुपात" (एफ.ए.आर.) का तात्पर्य किसी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है।

- (IV) "असेम्बली भवन" के अन्तर्गत वे भवन या भवन का वह भाग समिलित 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, बलब, यात्री स्टेशन, वायु थल अथवा अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाओं के टर्मिनल्स, मनोरंजन पार्क, क्रीड़ा-स्थल, आदि।
- (V) "व्यवसायिक/ बाणिज्यिक 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 पाप, कन्वीनिएन्स स्टोर्स एवं सुविधाएं जो व्यवसायिक माल की बिक्री से अनुशांगिक हों और उसी भवन में स्थित हों, समिलित होंगे।
- (VI) "कार्यालय भवन" के अन्तर्गत वह भवन या भवन का कोई भाग समिलित होगा जो किसी अभिकरण, संस्था एवं प्रतिष्ठान के प्रशासनिक कार्यों 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 समिलित 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 समिलित होंगे जो मुख्यतः माल के संग्रहण या भण्डारण हेतु प्रयोग में आते हों, उदाहरणार्थः वैयरहाउस, शीतगृह, फ्रीट डिपो, ट्रान्जिट शेड्स, स्टोर हाउस, हैंगर, ग्रेनएलीवेटर, धान्यागार (बार्न) और अस्त्रबल, आदि।
- (IX) "संकटमय भवन" के अन्तर्गत भवन या भवन के वह भाग समिलित होंगे जिनमें अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक सामग्री या उत्पाद का संग्रहण, वितरण, उत्पादन या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) का कार्य होता हो या जो अत्यधिक ज्वलनशील हो या जो ज्वलनशील भाप या विस्फोटक पैदा करता हो या जो अत्यधिक 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 है।
- (X) "गुप हाउसिंग" के अन्तर्गत समूह या बहुमंजिले भवन, जिसमें प्रत्येक तल पर एक या एक से अधिक स्वतन्त्र आवासीय इकाईयाँ हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन के रास्ते की मार्गीदारी एवं सह-स्वाभित्र हो, समिलित होंगे।"
- (XI) "बहुमंजिला भवन" का तात्पर्य भूतल सहित ऊपर मंजिले से अधिक भवन अथवा 15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन से है।
- (XII) "मल्टीप्लेक्स" का तात्पर्य ऐसे भवन परिसर से है जो न्यूनतम दो सिनेमा हाल के साथ-साथ वाणिज्यिक, सांस्कृतिक एवं मनोरञ्जनात्मक गतिविधियों के प्रयोजन के लिए अभिप्रेत हो।

- 1.2.15 "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 होंगे—
- (I) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति जो स्वामी की और 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 धर्मिक या धर्मार्थ प्रयोजन के लिए हो।
 - (III) किसी सक्षम ग्राहिकार 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 बेसरॉट, 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 पाश्व में सर्विस के प्रयोजन के लिए हो।
- 1.2.21 "सेट-बैक लाइन" का तात्पर्य भूखण्ड की सीमाओं के समानान्तर रेखा से है जो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्दिष्ट की गई हो और जिसके बाहर भूखण्ड की सीमाओं की ओर कोई निर्माण करना अनुमन्य न हो।
- 1.2.22 "बिल्डिंग इन्वेलप" का तात्पर्य किसी भूखण्ड हेतु निर्धारित सेट-बैक छोड़ने के उपरास्त 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 रीमाओं से घिरा हो।
- 1.2.24 "कोने का भूखण्ड" का तात्पर्य उस भूखण्ड से है जो दो या दो से अधिक परस्पर काटने/मिलने वाली सङ्को पर स्थित हो।
- 1.2.25 "मंजिल" का तात्पर्य भवन के उस भाग से है, जो किरी तल की सतह और इसके ऊपर के अनुवर्ती तल के बीच हो और यदि इसके ऊपर कोई तंल न हो, तो वह स्थान जो तल और इसके ऊपर की छत के मध्य हो।
- 1.2.26 "सङ्क" (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, यो ऊपर जनसाधारण को विकास कार्य के पूरा होने के बाद बिना किसी रोक-टोक के चलने, गुजरने का या आने—जाने का अधिकार हो, वहे वह किसी योजना में विद्यमान हो या प्रस्तावित हो। उसमें सब प्रकार के बन्धे, स्टार्म बाटर 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 "सङ्क का तल या ढाल" से तात्पर्य सङ्क की मध्य रेखा पर अधिकृत रूप से स्थापित ऊँचाई या ढाल से है जिस पर किसी भूखण्ड का 'फन्टेज' हो और यहि अधिकृत रूप से स्थापित कोई ढाल न हो, तो सङ्क के मध्य बिन्दु पर विद्यमान ढाल माना जाएगा।
- 1.2.28 "सङ्क रेखा" से तात्पर्य वह रेखा है जिसकी ओर किसी सङ्क की पार्श्व सीमाएं निर्धारित होती हैं।
- 1.2.29 "सङ्क की चौड़ाई" का तात्पर्य सङ्क की कुल चौड़ाई अथवा 'शाइट-आफ-वे' से है।
- 1.2.30 "ब्रामदा" से तात्पर्य ऐसे आच्छादित क्षेत्रफल से है जिसमें कम से कम एक याश्व बाहर की ओर खुला हो एवं ऊपर के तलों में खुले पार्श्व की ओर अधिकतग एक मीटर ऊँचाई तक के पैरापिट का प्राविधान हो।
- 1.2.31 "निर्मित क्षेत्र" से तात्पर्य विकास क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित ऐसे सघन आवादी क्षेत्र से है, जिसका अधिकांश भाग व्यवसायिक, औद्योगिक, आवासीय अथवा अन्य क्षेत्र के रूप में विकसित हो चुका है तथा जिसमें सभी आवश्यक सुविधाएं यथा—सङ्क, 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, जहां विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद, निजी विकासकर्ता, सहकारी आवास समिति अथवा किसी अन्य अधिकरण द्वारा समस्त अवस्थापना सुविधाएं यथा—सङ्क, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, पार्क एवं खुले स्थल आदि का विकास किया जा चुका है।
- 1.2.33 "नए/विकसित क्षेत्र" का तात्पर्य विकास क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित ऐसे क्षेत्र से है, जिसके अन्तर्गत नगरीय विकास से सम्बन्धित अवस्थापना सुविधाएं, सेवाएं एवं स्वन, आदि का विकास/निर्माण अभी नहीं हुआ है।
- 1.2.34 विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' (एस.ई.जे.ड.) का तात्पर्य प्रत्येक ऐसे विशेष आर्थिक परिक्षेत्र से है, जो 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' अधिनियम, 2005 की थारा-3 की उपधारा (4) एवं धारा-4 की उपधारा (1) (जिसमें फी-ट्रैड एवं बेयर 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 सङ्क के किनारे पंक्तिबद्ध (लीनियर) रूप में निश्चित निर्माण/महायोजना में इस रूप में चिन्हित क्षेत्र से है, जिसमें सामान्यतः भूतल पर व्यवसायिक एवं अनुवर्ती तलों पर आवासीय/अन्य उपयोग हो।
- 1.2.36 "रोकटर/नेवरहुड" का तात्पर्य नियोजन की उस इफाई से है, जिसका क्षेत्रफल लगभग 200 एकड़ हो और जहां पर उस क्षेत्र की जेनसंख्या हेतु आवासीय, घागियिक, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा सामुदायिक सुविधाएं उपलब्ध।
- 1.2.37 "उप नगर केन्द्र/जोनल शापिंग सेन्टर" का तात्पर्य जोन के स्तर पर महायोजना में चिन्हित व्यवसायिक केन्द्र से है।
- 1.2.38 "सिटी सेन्टर" का तात्पर्य नगर स्तर पर महायोजना में चिन्हित व्यवसायिक केन्द्र से है।
- 1.2.39 "भवन की ऊँचाई" से तात्पर्य आस-पास की भूमि के औसत सतह से भवन के अन्तिम तल के टेरेस तक की ऊँचाई से है एवं ऊँचाई की गणना में भवन के आर्किटेक्चरल फीचर्स, जो सिर्फ सजावट के उद्देश्य से हों, सम्मिलित नहीं होंगे।

- 1.2.40 'कन्वीनिएन्ट' स्टोर्स का तात्पर्य ऐसे परिसर से है जहां समुदाय के लिए दैनिक उपयोग की आवश्यक वस्तुएं एक ही छत के नीचे उपलब्ध हों।
- 1.2.41 'सर्विस फ्लोर' का तात्पर्य किन्हीं दो मंजिलों के बीच (फ्लोर से सीलिंग तक) 2.10 मीटर की ऊँचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट, इत्यादि के उपयोग में लाया जाए, से है।
- 1.2.42 'एंट्रियम' का तात्पर्य किसी भवन के आन्तरिक आंगन (Court)/ प्रवेश हाल (Entrance Hall) से है, जो 'स्काइलाइटेड' (Sky Lighted) हो अथवा ट्रैरेस फ्लोर पर पारदर्शी स्थाई संरचना से ढका हुआ हो।
- 1.2.43 'सर्विस अपार्टमेन्ट' का तात्पर्य पूर्णतया सुसज्जित एवं 'सेलफ कन्ट्रोल अपार्टमेन्ट', से है, जिसमें भोजन बनाने की सुविधा (रसोईघर/ किचन) हो और जो अल्प अवधि की रिहायश के लिये उपयोग में लाया जाए।
- 1.2.44 'पौडियम पार्किंग' का तात्पर्य भूतल के ऊपर (फ्लोर से सीलिंग तक) अधिकतम 2.1 मी० ऊंचे तल/ तलों से है, जिस हेतु पार्किंग क्षेत्र में प्रवेश और इसके निकास के लिए वाहनों के आवागमन के लिए रैम्प की व्यवस्था हो।
- 1.2.45 "टाट-लाट" का तात्पर्य ऐसे पार्क या खेल के मैदान से है, जो आवासीय क्षेत्र में स्थित हों तथा छोटे बच्चों (12 वर्ष से कम आयु) के उपयोगार्थी नियोजित किया गया हो।"
- 1.2.46 "पार्क एवं खुले स्थल" 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 प्लापट मानचित्र" का तात्पर्य किसी में विकल्प हेतु अथवा अन्यथा उप-विन्यास, भूखण्डों के माय सहित सैट-यथा—रो—हाउसिंग, सेमी-डिटेच्ड, डिटेच्ड, ग्रुप हाउसिंग) दर्शाई गई हो एवं समस्त भूखण्डों के आकार, उपयोग, क्षेत्रफल का विवरण दिया गया हो।"

टिप्पणी: ये शब्द या पद जो इन उपविधियों में प्रयुक्त किए गए हों परन्तु परिभाषित नहीं किए गए हैं, उनके बही अर्थ होंगे जैसा उन्हें महायोजना/ जोनिंग रेगुलेशन्स/ उपविधियों/ अधिनियम/ नेशनल बिल्डिंग कोड में निर्दिष्ट किया गया है।

1.3 उपविधियों की प्रयोजन

- (I) यह उपविधियाँ किसी भू-खण्ड के विकास, पुनर्विकास, उप-विभाजन अथवा भवन के निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तन किए जाने पर यथास्थिति समस्त भवन अथवा स्वसम्पन्न मांग पर गिराने के बाद अवशेष भाग पर तथा भू-उपयोग परिवर्तन की स्थिति में प्रभावित भवन के समस्त भाग के लिए प्रयोज्य होंगी।
- (II) विकास एवं निर्माण सम्बन्धी ऐसी अपेक्षाएं/ प्राविधान जो इस उपविधि में नहीं हैं, के सम्बन्ध में नेशनल बिल्डिंग कोड तथा आई.एस./ बी.आई.एस. के प्राविधानों को अनुपालन किया जाएगा।

2.1 विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं

2.1.1 अनुज्ञा हेतु आवेदन

- (I) विकास अनुज्ञा के लिये निर्धारित प्रपत्र (परिशिष्ट-1) पर आवेदन पत्र की दो प्रतियाँ, मानचित्रों के चार सेट/काप्टरीकृत ड्राइंग (.dwg या समकक्ष फार्मेट में) सी.डी. में नियत शुल्क अदा करने की रसीद सहित जमा किए जाएंगे।
- (II) जमा किये जाने वाले मानचित्रों में, 'की प्लान', महायोजना में स्थिति का मानचित्र, 'साइट प्लान', 'तलपट मानचित्र' और 'सर्विसेज प्लान' भी शामिल होंगे।
- (III) मानचित्र पर अनुज्ञा प्रदत्त हो जाने पर एक सेट प्राधिकरण में अभिलेख हेतु रखा जाएगा।
- (IV) समस्त मानचित्र अनुज्ञापित व्यक्ति द्वारा तैयार किए जाएंगे और उनके द्वारा नाम, पता, योग्यता और प्राधिकरण की अनुज्ञापित संख्या दर्शाते हुए हस्ताक्षर किए जाएंगे। इसके अतिरिक्त भू/भवन स्थानी के हस्ताक्षर भी होंगे।

2.1.2 सूचनाएं एवं दस्तावेज

2.1.2.2 अन्य क्षेत्रों/योजनाओं में

- आवेदन पत्र, यथास्थिति निम्नलिखित सूचनाओं और दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगा:-
- (I) कब्जा पत्र तथा लीज/लाइसेन्स डीड के साथ जारी साइट प्लान की प्रतिलिपि।
 - (II) भू-खण्ड के स्वामित्व समर्थक दस्तावेज की प्रति।
- आवेदन पत्र, यथास्थिति निम्नलिखित सूचनाओं और दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगा:-
- (I) आवेदक के स्वामित्व समर्थक दस्तावेज की प्रति या रजिस्ट्रीकृत विलेख।
 - (II) साइट प्लान (जिसमें भू-खण्ड संख्या और क्षेत्रफल/भवन की संख्या, गाँव, मोहल्ला का नाम, आदि का उल्लेख होगा)।
 - (III) नजूल अथवा इम्बूवमेन्ट ट्रस्ट की भूमि होने की दशा में सम्बन्धित विभाग से फी-होल्ड डीड अथवा अनापत्ति प्रमाण—पत्र।

2.1.2.3 'की-प्लान'

भूखण्डों के उप-विभाजन अथवा कालोनी के विकास या पुनर्विकास की अनुज्ञा हेतु आवेदन—पत्र के साथ 'की-प्लान' जिसमें उत्तर दिशा—सूचक और पैमाना (जो 1:10,000 से कम न हो) तथा उप-विभाजन हेतु प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाया गया हो।

2.1.2.4 साइट प्लान

- (I) आवेदक के स्वामित्व की भूमि के सजरा संख्या या अन्य स्थानीय प्रविधानों सहित सीतावर्ती भूमि के विवरण दिए जाएंगे।
- (II) सीमावर्ती भूमि आवेदक के स्वामित्व में होने पर तथा पूर्व में उप-विभाजन स्वीकृत होने पर उसमें उपलब्ध सुविधाओं और प्रस्तावित स्थल हेतु विद्यमान पहुँच मार्गों का भी उल्लेख होगा।
 - (क) प्रस्तावित उप-विभाजन में स्थल से मुख्य सड़क या मार्ग तक पहुँचने के स्थान की वर्तमान दूरी, सड़क का नाम एवं चौड़ाई के उल्लेख सहित दर्शाए जाएंगे।

- (ख) समस्त विद्यमान संरचनाओं और फीघर्स की स्थिति जैसे हाईटेंशन लाइन, टेलीफोन/बिजली के खम्बे, अपडर ग्राउण्ड पाइप लाइनें, पेड़, भवन, रेलवे लाइन, आदि जो रथल की सीमा से 30 मीटर के भीतर हों, दर्शाई जाएंगी।
- (ग) भू-खण्ड की समस्त मुख्य भौतिक विशेषताएं जिनके अन्तर्गत किसी जलाशय की स्थिति और लगभग आकार, बाह्यग्रस्त क्षेत्र और स्थल का ढाल (1:20 से अधिक होन पर 0.3 मीटर के अन्तराल पर समोन्ब रेखाएं (कन्दूर) 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', 'सीमी-डिटेल्ड' अथवा डिटेल्ड।
 - (IV) सर्विसेज प्लान जिसमें नालियाँ, वाटर-सप्लाई नेटवर्क, सीवर, इलैक्ट्रिक लाइन्स, सामुदायिक सुविधाएं एवं सेवाएं, आदि एवं इनकी वाह्य विद्यमान/प्रस्तावित सुविधाओं के साथ संथोजन की व्यवस्था दर्शाई 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, सड़के, 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) निर्भित क्षेत्र में स्थित सूखण्डों हेतु प्रस्तावित उप-विभाजन की दशा में उपर्युक्त (I) से (VI) तक वर्णित विवरण के अतिरिक्त विद्यमान सड़क से पहुँच भाग 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।

- (रु) 20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले—आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत उपयुक्त स्थलों पर जलाशय का निर्माण किया जाएगा, 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, लीथोलॉजी, मृदा गुणों तथा प्रस्तावित जलाशय में वर्षा जल के सम्बन्धित ठहराव (रिटेन्शन) व 'स्टेगनेशन' का अध्ययन एवं तत्सम्बन्धी फिजिवि-लिटी का आंकलन किया जाय और उसके अनुसार ही जलाशय का आकार एवं गहराई निर्धारित की जाए, परन्तु जलाशय की अधिकतम गहराई 03 मीटर रखी जाए। इसके अतिरिक्त जलाशय में केवल उसी योजना के 'सरफेस-रन-आफ' को निर्माणित करने की व्यवस्था की जाए, प्रदूषित जल एवं उत्प्रवाह को उसमें न मिलाया जाए।

क्षेत्रीय हाइड्रोजियोलॉजी के अनुरूप रिचार्ज पिट/रिचार्ज शाफ्ट का निर्माण भूगर्भ विभाग, उत्तर प्रदेश के परामर्श के अनुसार किया जाएगा।

- (घ) पार्कों में पक्का निर्माण, पक्के पेक्मेन्ट सहित 5 प्रतिशत से अधिक न किया जाए तथा फुटपाथ एवं ट्रैक्स यथासम्बन्ध 'परमीएबिल' या 'सेमी परिमीएबिल परफोरेटेड ब्लाकरा' के प्रयोग से ही बनाए जाएं। वर्षा जल के अधिकतम भूमिगत रिसाव को पार्क एवं खुले क्षेत्रों में प्रोत्साहित किया जाए।
- (घ) सड़कों, पार्कों तथा खुले स्थान में ऐसे पेड़ पौधों का वृक्षारोपण किया जाएगा जिनको जल की न्यूनतम आवश्यकता हो तथा जो कम जल ग्रहण करके ग्रीष्मऋतु में भी हरे भरे रह सकें।
- (घ) शासकीय अभिकरणों/निजी विकासकर्ताओं/सहकारी आवास समितियों द्वारा प्रस्तावित नई योजनाओं के ले—आउट प्लान्स में दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग को छोड़कर अवश्यापना सुविधाओं यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज एवं सीवरेज के नेटवर्क के साथ—साथ रुफ टॉप रेन वाटर हार्डिंग 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 स्ट्रॉकर्चर्स की व्यवस्था हो।
- (घ) शासकीय अभिकरणों/निजी विकासकर्ताओं/सहकारी समितियों द्वारा विकसित योजनाओं में 100 वर्ग गिटर अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल के सभी प्रकार के भूखण्डों में रेन वाटर हार्डिंग पद्धति की स्थापना किया जाना अनिवार्य होगा। किन्तु 300 वर्ग सम्बन्ध में मात्र रिचार्ज योजना अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में यदि सामूहिक रिचार्ज नेटवर्क नहीं हो, तो भवन स्वामी को स्वयं ही हस पद्धति की स्थापना करना अनिवार्य होगा।

2.1.2.6 विशिष्टियाँ

भूखण्ड के उप—विभाजन की अनुज्ञा हेतु निम्नलिखित विशिष्टियाँ व विवरण प्रस्तुत किये जाएंगे :-

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

- (II) स्थल के समीप उपलब्ध वाह्य अवस्थापना सुविधाएं यथा सीधेज 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 भात्रा।

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।

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

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

2.1.6 विकास के प्रारम्भ की सूचना

अनुज्ञा के अधिन 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/कम्प्युटरीकृत 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 अनुलानक-2 के अनुसार होगी।

2.2 खुले स्थान

2.2.1(क) जोनल डेवलपमेन्ट प्लान-

पर्यावरण एवं पारिस्थितिकीय 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 जाएगी।

2.2.1(ख) ले—आउट (I) आवासीय प्लान स्तर 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 जाएगा। 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 गई हो, तो उस योजना में 'युप हार्डसिंग' भूखण्ड के सापेक्ष पुनः पृथक से पार्क एवं खुले स्थान 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 पारिस्थितिकीय संतुलन 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% भूमि आरक्षित की जायेगी।

टिप्पणी : संपर्युक्त प्रस्तार—2.21 के (I) तथा (II) के अन्तर्गत अपेक्षित खुले स्थान महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थान को समिलित करते हुए तलपट मानविक प्रस्तुत किए जाने की स्थिति में भी संपर्युक्त प्रस्तार—2.2.1 के (I) एवं (II) की अपेक्षानुसार खुले स्थान का अलग से प्राविधान किया जाना अनिवार्य होगा। ऐन वाटर हार्डसिंग हेतु अपेक्षित भूमि की गणना इसी प्रतिशत में समिलित की जा सकती है। परन्तु 2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से कम भूखण्डों का उप—विभाजन 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 स्थान का न्यूनतम क्षेत्रफल 200 वर्ग स्थान इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमत्य आवश्यकताओं की पूर्ति सुनिश्चित हों। चौड़ाई 3 मीटर तथा न्यूनतम क्षेत्रफल 10 लैण्ड स्केपिंग के रूप में विकसित करना अनिवार्य होगा। ऐसे खुले स्थानों का कुल क्षेत्रफल भवन उपविधि की अपेक्षानुसार वाञ्छित खुले क्षेत्रों के 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।
- (II) खुले स्थान की सीमा यथास्थिति भूखण्ड की सीमा/बिल्डिंग लाईन तक मान्य होगी। परन्तु भूखण्ड की सीमा से 3.0 मीटर तक के स्थान को पाथ—वे के रूप

में रखा जायेगा, प्रतिबन्ध यह है कि ऐसे पाथ—वे का क्षेत्रफल प्रश्नगत खुले स्थान के कुल क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। ऐसे पाथ—वेज अनिवार्यतः यरफोरेटेड ब्लॉक्स/सामग्री से निर्मित किए जाएंगे।

2.2.3 लैण्डस्केप प्लान

सक्षम प्राधिकारी द्वारा मानचित्र स्वीकृति के पूर्व लैण्डस्केप प्लान/वृक्षारोपण के निम्न प्राविधानों को सुनिश्चित किया जाएगा तथा पूर्णता—पन्न जारी करने से पूर्व स्थल पर वृक्षारोपण की पुष्टि भी की जाएगी :—

- (I) 9 मीटर तथा इससे अधिक परन्तु 12 मीटर से कम छौड़ी सड़कों के एक ओर तथा 12 मीटर छौड़ी सड़कों के दोनों ओर अधिकतम 10–10 मीटर की दूरी पर वृक्षारोपण किया जाएगा। अधिक छौड़ाई की सड़कों में डिवाइडर फुटपथ एवं ब्लैक टॉप के अलावा खाली छोड़ी जा रही रागरत 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 राघन वृक्षारोपण द्वारा पृथक किया जायेगा जो औद्योगिक क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत होगा।
- (IV) वाणिज्यिक योजना में कुल खुले स्थल के न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग पर 'ग्रीनरी' होगी जहाँ प्रति हेक्टेयर न्यूनतम 50 पेड़ की दर से पेड़ लगाये जायेंगे।
- (V) संस्थागत, सामुदायिक सुविधाएं, क्रीड़ास्थल/खुले क्षेत्रों तथा पार्क के न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग पर 'ग्रीनरी' होगी जहाँ न्यूनतम 125 पेड़ प्रति हेक्टेयर की दर से वृक्षारोपण किया जाएगा।
- (VI) आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, मलिन बर्ती सुभार योजना में प्रति 50 परिवार पर न्यूनतम 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के स्थल पर समूह के रूप में पेड़ लगाए जाएंगे।

2.3 सड़कें

2.3.1 आ
भू-

आवासीय भू-उपयोग के विकास में सड़कों एवं नालियों का नियोजन निम्नवत किया जाएगा :-

- (I) 200 मीटर तक लम्बे पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी, तथा 201-400 मीटर तक 12 मीटर, 401-800 मीटर तक 18 मीटर एवं 801-1000 मीटर तक 24 मीटर तथा 1000 मीटर से अधिक लम्बे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 30 मीटर होगी। ग्रुप हाउसिंग ले-आउट के भूखण्डों में 200 मीटर तक लम्बे आन्तरिक पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर होगी, 201-400 मीटर तक 9 मीटर, 401-800 मीटर तक 12 मीटर, 801-1000 मीटर तक 18 मीटर तथा 1000 मीटर से अधिक लम्बे आन्तरिक मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 24 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'), वहाँ मोड़ के लिए न्यूनतम 7.5 मीटर के अद्वितीय 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 नहीं होगी।
- (V) बल्कि सेल के रूप में आवंटित भूमि का क्षेत्रफल 50 एकड़ तक होने पर पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 24 मी. एवं 60 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल होने पर पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 30 मी. होगी तथा योजनान्तर्गत आन्तरिक मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई प्रस्तार-2.3.1 (I) के अनुसार होगी।

टिप्पणी

- (I) उप-विभाजन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर से कम होने पर पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी।
- (II) दुर्बल/अल्प आय वर्ग के व्यवितरणों हेतु विशिष्ट आवासीय योजनाओं में उक्त आय वर्गों के आवासों के निर्भाण हेतु विकास प्राधिकरण हीरा विकास अनुशा दिए जाने पर याहाँकों 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 मार्गों की चौड़ाई महायोजना/जोनल प्लान में निर्धारित चौड़ाई के अनुसार होगी।
- (I) अनावासीय क्षेत्र यथा व्यवसायिक, कार्यालय एवं औद्योगिक भू-उपयोग में किसी भी सड़क की चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी, जिसकी लम्बाई अधिकतम 200 मीटर होगी। 201 से 400 मीटर लम्बी सड़क की चौड़ाई 18 मीटर होगी और 401 से 1000 मीटर तक लम्बी सड़क की चौड़ाई 24 मीटर होगी तथा 1000 मीटर से अधिक लम्बी सड़क की चौड़ाई 30 मीटर होगी।
- (II) अन्य मार्गों की चौड़ाई महायोजना/जोनल प्लान में निर्धारित चौड़ाई के अनुसार होगी।

2.3.2 अ-
भू-

2.3.3 सड़कों के संगम

- (I) यथा सम्मिलन सड़कों समकोण पर मिलाई जायेगी तथा कास जंक्शन पर समस्त सड़कों की मध्य रेखाओं का 'एलाइनमेंट' एक सीधे 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 बींबिंग 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 अद्वैत-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 छाई गुना होगी।
- (VI) 18 मीटर से इससे अधिक चौड़ी राज़कों पर जंक्शन के मध्य परस्पर न्यूनतम दूरी निम्नानुसार होगी :—
 - (क) 18 मीटर से 24 मीटर तक 150 मीटर,
 - (ख) 24 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क तक 300 मीटर।

2.3.4 सड़क की लम्बाई की गणना

सड़क की लम्बाई की गणना उस मार्ग से अधिक चौड़े भाग 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

ड्रेनेज व्यवस्था हेतु नालियाँ सड़क का अभिन्न अंग होंगी तथा उनमें पर्याप्त ढाल होगा, ताकि जल की निकासी स्थित हो सके।

2.3.7 अन्य अपेक्षाएं

सड़कों के किनारे यथासम्बव कच्चे रखे जाएंगे अथवा "ब्रिक-ऑन-एज" / "लूज स्टोन पैवेमेंट" का प्राविधान किया जाएगा, ताकि ग्राउण्ड वाटर की अधिक से अधिक रिचार्जिंग सम्भव हो सके किये जायेंगे। ऐसे पाथवे होने की स्थिति में इसका सुनिश्चित का प्रस्ताव है।

2.4 सामुदायिक सुविधाओं तथा अन्य उपयोगों/क्रियाओं हेतु मानक

2.4.1 सुविधाओं हेतु मानक

सामुदायिक सुविधाओं हेतु निम्न मानकों के अनुसार प्राविधान किए जायेंगे :-

क.सं. मुख्य श्रेणी

1. शैक्षिक सुविधाएं

उप-श्रेणी	मानक	न्यूनतम क्षेत्रफल
● नर्सरी स्कूल	2500 जनसंख्या पर-1	500 वर्गमीटर
● प्राइमरी स्कूल	5000 जनसंख्या पर-1	1000 वर्गमीटर
	7500 जनसंख्या पर-1	2000 वर्गमीटर
	10000 जनसंख्या पर-1	4000 वर्गमीटर
● डिग्री कालेज/ पोस्ट ग्रेजुएट	80,000 से 1,00,000 जनसंख्या पर-1	नागरीय क्षेत्र—5000 वर्गमीटर ग्रामीण क्षेत्र—10000 वर्गमीटर टिप्पणी :— महिला डिग्री कालेज के लिए उपरोक्त क्ष 50 प्रतिशत।
● इंजीनियरिंग कालेज	10,00,000 जनसंख्या पर-1	2.0 हेक्टे.—मेट्रो नगरों में 4.0 हेक्टे.—अन्य नगरों में
● मेडिकल कालेज		10.0 हेक्टेयर
● सेन्ट्रल कालेज		2.0 हेक्टेयर
● औंगनबाड़ी	5000 जनसंख्या पर-1	260 वर्ग मीटर

टिप्पणी : हाईस्कूल/इण्टर कालेज के अन्तर्गत प्राइमरी एवं नर्सरी स्कूल का प्राविधान समाहित किया जा सकता है, जिसके दृष्टिगत प्रत्येक स्तर के स्कूल के लिए जनसंख्या मानकों के अनुसार पृथक मूख्य आरंभित करना आवश्यक नहीं होगा।

2. चिकित्सा सुविधाएं

● स्वास्थ्य केन्द्र	15000 जनसंख्या पर-1	800 वर्गमीटर
	45000 जनसंख्या पर-1	2000 वर्गमीटर
	100000 जनसंख्या पर-1	2 हेक्टेयर

(न्यूनतम 100 शैय्याओं का)

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 को व्यवसायिक / सुविधाजनक दुकानों / कार्यालय भवनों / संस्थागत भवनों / मूख्यण्डों में भी प्राविधानित किया जा सकता है।
	● टेलीफोन एक्सचेंज	1,00,000 जनसंख्या पर-1	4000 वर्गमीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।
	● पुलिस स्टेशन	50,000 जनसंख्या पर-1	पुलिस स्टेशन 4000 वर्गमीटर जिसमें 800 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र होगा। यदि सम्बन्धित पुलिस सर्किल ऑफीसर की सहमति है, तो पुलिस स्टेशन के राख एक पुलिस चौकी का प्राविधान किया जा सकता है।
	● पुलिस चौकी	15000 जनसंख्या पर-1	1500 वर्गमीटर जिसमें (कर्मचारियों के आवास यथावश्यकता निर्मित क्षेत्र सहित) 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।
	● कम्प्यूटराइज्ड रैल आरक्षण काउन्टर	5000 जनसंख्या पर-1	
	● ए.टी.एम. सहित एम्सटेन्शन काउन्टर	15000 जनसंख्या पर-1	
	(i) काउन्टर हेतु फ्लोर एरिया		75 वर्ग मीटर
	(ii) ए.टी.एम. हेतु फ्लोर एरिया		6 वर्ग मीटर
	टिप्पणी : ए.टी.एम. को निर्धारित व्यवसायिक / सुविधाजनक दुकानों कार्यालय भवनों / संस्थागत भवनों / मूख्यण्डों में भी प्राविधानित किया जा सकता 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 लिए उपरोक्त गानकों से केम क्षेत्रफल प्रस्तावित करने की रिधति में सम्बन्धित विभाग से सहमति/अनापत्ति प्राप्त कर संलग्न करनी होगी।

- बारातधर/कम्युनिटी 26000 जनसंख्या पर-1 1500 वर्गमीटर सीन्टर

- फ्लॉप - 1000 वर्गमीटर

- सुविधाजनक दुकाने 400 व्यक्तियों पर-1 कुल योजना क्षेत्रफल का अधिकतम दुकान 5 प्रतिशत (कार्यालय उपयोग सहित)

- सेक्टर शार्पिंग 200 व्यक्तियों पर-1
दुकान (दुकान हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल-25 वर्गमीटर)

- सुविधाजनक दुकान क्षेत्रफल 10-15 वर्गमीटर

- अनौपचारिक क्षेत्र 500 व्यक्तियों पर-1 7.5 वर्गमीटर हेतु कियास्क / (एक सेक्टर में लगभग बूथ/घृष्णुरा 50 चबूतरे नियोजित किये जा सकते हैं)

6. वितरण सेवा

- एल.पी.जी गोदाम/गैस गोदाम प्रत्येक 40000-50000 1000 वर्गमीटर जनसंख्या पर-1

7. क्रीड़ा क्रियाएं

- नगर क्रीड़ा केन्द्र प्रत्येक 1000000 20 हेक्टेयर जनसंख्या पर-1

- जौनल क्रीड़ा केन्द्र प्रत्येक 100000 8 हेक्टेयर जनसंख्या पर-1

- नेवरहुड क्रीड़ा केन्द्र प्रत्येक 15000 1.5 हेक्टेयर जनसंख्या पर-1

- आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र प्रत्येक 5000 जनसंख्या 5000 वर्गमीटर पर-1

- कूड़ा एकत्रीकरण स्थल 500 व्यक्तियों पर-1 150 वर्ग मीटर

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 इकाइयाँ प्रति हेक्टेयर) घनत्व अनुमन्य होगा। निर्मित एवं विकसित क्षेत्र में जोनल प्लान/ले—आउट प्लान अनुमोदित होने की दशा में अनुमोदित जोनल/ले—आउट प्लान के अनुसार घनत्व अनुमन्य होगा अन्यथा अधिकतम घनत्व 150 इकाई प्रति हेक्टेयर अनुमन्य होगा।
- (III) “जनसंख्या का 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, 60 से अधिक तथा 200 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 2 इकाइयाँ, 200 से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 3 इकाइयाँ, 300 से अधिक तथा 500 वर्ग —मीटर तक के भूखण्ड पर 4 इकाइयाँ अनुमन्य होगी। 600 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के न्यूनतम 12 मीटर एवं अधिक चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित भूखण्डों में प्रति 200 वर्ग मीटर पर एक इकाई परन्तु अधिकतम 12 इकाइयाँ अनुमन्य होंगी तथा 4 से अतिरिक्त इकाईयाँ हेतु उनके कुल तल क्षेत्रफल पर प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट का 10 प्रतिशत शुल्क देय होगा। जहाँ प्राधिकरण का सेक्टर रेट उपलब्ध न हो, वहाँ जिला—विकासी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा। नियोजित कालोनियों में एक से अधिक भूखण्डों को समेकित (Amalgamate) कर यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी। भू—आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक यथावत् रहेंगे तथा पार्किंग के प्राविधान समूह आवास हेतु प्रस्तावित मानकों के अनुसार होंगे।”

2.5 निर्मित क्षेत्र में विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण

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

- 2.5.1.1 विद्यमान सड़क की चौड़ाई 4.0 मीटर से कम होने पर भूखण्ड का आधा भाग सड़क की मध्य रेखा से 2.0 मीटर की दूरी पर होगा एवं इसके उपरान्त फन्ट सैट 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 फन्ट सैट-बैक तथा बेसमेन्ट के प्राविधान निम्नानुसार होंगे :-

क्र.0	निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं	भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर मानक	
सं.0		100 व.मी तक	101-200 व.मी
1.	भू-आच्छादन	75 प्रतिशत	70 प्रतिशत
2.	एफ.ए.आर.	2.0	1.75
3.	फन्ट सैट-बैक	1.2 मीटर	1.2 मीटर
4.	बेसमेन्ट	अनुमन्य नहीं	अनुमन्य नहीं

- 2.5.1.4 200 वर्गमीटर तक के गैर-व्यवसायिक भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा, जबकि 200 वर्गमीटर तक के व्यवसायिक भवनों में अनुमन्य भू-आच्छादन के अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल में बेसमेन्ट अनुमन्य होगा।
 - 2.5.1.5 200 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भूखण्डों पर पुनर्निर्माण की अनुज्ञा नए क्षेत्रों के बाई-लॉज के अनुसार देय होगी।
 - 2.5.1.6 समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेतु पार्किंग व्यवस्था इस उप-विधि के प्रस्तर 3.10 में प्राविधानित मानकों के अनुसार की जाएगी।
 - 2.5.1.7 महायोजना में चिह्नित निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत यदि किसी भी स्तर का वाणिज्यिक क्षेत्र शामिल है, तो ऐसे क्षेत्र में स्थित भूखण्डों के विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण की अनुज्ञा नए क्षेत्रों के बाई-लॉज के अनुसार देय होगी।
- टिप्पणी (I) 100 वर्ग मीटर तक के कोने के भूखण्डों में साइड सैट-बैक अनिवार्य नहीं होगा, 101 से 200 वर्ग मीटर के कोने के भूखण्डों हेतु न्यूनतम साइड सैट-बैक एक मीटर होगा।
- (II) सड़क की चौड़ाई 12 मीटर से कम होने की दशा में व्यवसायिक भूखण्डों में बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- (III) "समस्त प्रकृति के भवनों की अधिकतम चौड़ाई सड़क की विद्यमान चौड़ाई एवं फन्ट सैट-बैक के लेक गुना के बराबर होगी, परन्तु भूखण्डीय विकास में स्टिल्ट रहित 10.50 मीटर तथा स्टिल्ट के साथ 12.50 मीटर होगी।"

3.1.1 अनुज्ञा से छूट

- (क) सामान्य निर्माण अपेक्षाओं, संरचना की स्थिरता और नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के भाग-4 के अनुसार अग्रिं सुरक्षा की अपेक्षाओं विषयक उपविधियों का उल्लंघन न होने पर निम्नलिखित कार्य के लिए गवन निर्माण अनुज्ञा आवश्यक नहीं होगी। परन्तु विद्यमान भवन का पुनर्निर्माण, परिवर्तन एवं परिवर्धन जिसमें संरचनात्मक परिवर्तन यथा—कालम, बीम का निर्माण, नई लोड बियरिंग दीवार का निर्माण, नई स्टैब डालना, आदि निहित हो, में नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के भाग-4 के अनुसार अग्रिं सुरक्षा का पालन अनिवार्य होगा :—
- (I) ऐसे खिड़की या दरवाजे या रोशनदान का खोलना अथवा बन्द करना, जो किसी दूसरे की समात्ति 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) राफेदी 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 पर्श 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 फैट में अधिकतम 1.65 मीटर ऊँची बाउण्ड्री वाल का निर्माण परन्तु आगे, पीछे एवं पार्श्व में अधिकतम 2.40 मीटर ऊँची बाउण्ड्री वाल जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर कपरी भाग जाली/गिलियुक्त 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 संयंत्र का निरीक्षण या उसके नवीनीकरण तथा मरम्मत के प्रयोजनार्थ किसी केन्द्र/राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय निकाय द्वारा किन्हीं सेवाओं के किंगान्नगन किए जाने के लिए निर्माण कार्य।
 - (XIII) छत/टेरेसा, बालकनी/बरागदे में पैरापेट का निर्माण।
 - (XIV) भवन उपविधियों में प्राविधानित मानकों के अनुसार पोर्टिको/पोर्च का निर्माण।
 - (XV) सैटिक टैंक/सोक पिट का निर्माण।
 - (XVI) हैंड पम्प लगाना।
 - (XVII) निर्माण कार्य हेतु अस्थाई वाटर टैंक का निर्माण।
 - (XVIII) प्राकृतिक आपदा के कारण गट हुए भवन को उस सीमा तक जिस सीमा तक नप्त

(XIX) वर्षा जल के संचयन, संरक्षण एवं हार्डस्टिंग हेतु आवश्यक संरचनाओं (भूमिगत बाटर 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 निर्भीत 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 कियाजित न हो।

3.1.2 अनुज्ञा हेतु आवेदन

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

कलर स्कीम : मानचित्र/ड्राइंग सीट की कलर स्कीम निम्न तालिकानुसार होगी :—

क्र. सं०	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	हरा	हरा
3.	प्रस्तावित मार्ग यदि कोई हो	डॉटेड हरा	डॉटेड हरा	डॉटेड हरा	डॉटेड हरा
4.	अनुमन्य भवन रेखाएं	मोटा डॉटेड काला	मोटा डॉटेड काला	मोटा डॉटेड काला	मोटा डॉटेड काला
5.	खुले स्थान	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं
6.	विद्यमान निर्माण	काला (आउट लाइन)	काला (आउट लाइन)	काला (आउट लाइन)	काला (आउट लाइन)
7.	प्रस्तावित शमनीय निर्माण	पीला	हैच्ड पीला	हैच्ड पीला	हैच्ड पीला
8.	प्रस्तावित ध्वस्तीकरण	हैच्ड लाल	हैच्ड लाल	हैच्ड लाल	हैच्ड लाल
9.		लाल (फिल्ड)	लाल	लाल	लाल
10.	ड्रेन एवं सीवर	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल
11.	जलापूर्ति लाइन	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटेड

टिप्पणी (1) नए निर्माण हेतु यह आवश्यक नहीं होगा, विद्यमान निर्माण के विस्तारीकरण में यह लागू होगा।
(2) चू-विकास, सब-डिवीजन, ले-आउट हेतु यथोचित कलरिंग रकीम प्रयोग में लाई जाएगी जिसके लिए इन्हेक्स दर्शाया जायेगा।

3.1.2.2 स्थल एक हेक्टेयर तक मानचित्र न्यूनतम 1:500 के पैमाने पर, एक हेक्टेयर से अधिक मानचित्र के मानचित्र न्यूनतम 1:1000 के पैमाने पर तैयार किए जाएंगे और उसमें निम्नलिखित विवरण दर्शाए जाएंगे :—

का नाम तथा उसकी वर्तमान एवं प्रस्तावित

(IV) स्थल पर विद्यमान भवन (यदि हो)।

भवनों की स्थिति।

पहुँच की सुविधा।

के अन्दर तथा भवन के चारों ओर
(भवन के सामने, पाश्व एवं पीछे) तथा

पाकिंग स्थल, आदि।

(VIII) विद्यमान भौतिक संरचनाएं तथा नालियाँ आदि।

(IX) जल-सम्परण लाइनें तथा डिस्चार्ज बिन्दु तक गल-निस्तारण, जल-निकास लाइन एवं रुफ-टॉप रेन वाटर हार्डिंग व्यवस्था।

(X) ऐमाना और उत्तार दिशा सूचक।

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

(क) आवासीय भूखण्डों में

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

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

(iii) 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, क्रीड़ा स्थल, खुले क्षेत्र एवं पार्क

कुल क्षेत्रफल के न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग पर ग्रीनरी होगी जहाँ 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 भवन के प्लान और एलीवेशन तथा सेक्षण 1:100 से कम पैमाने पर नहीं होंगे मानचित्र 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 अधिगोग।

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

- (IV) जल प्रवाहित शौचालय की व्यवस्था।
- (V) ग्रुप हाउसिंग, होटल तथा बहुमंजिले व्यवसायिक/कार्यालय भवनों में दूर संचार क्षेत्रग्राम निर्धारित मानकों के अनुसार टेलीकाम वायरिंग व्यवस्था।
- (VI) सेक्षण 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 पेरापिट की ऊँचाई, जल निकास और छत की ढाल प्रदर्शित की जाएगी, जिसमें न्यूनतम एक सेक्षण, जीने एवं मशीन रूम से होगा।
- (VII) सभी सड़कों की ओर के एलीवेशन।
- (VIII) खुली जगहों में अनुमत्य प्रक्षेपित भाग की मार्घे।
- (IX) टैरेस प्लान में जल-निकास और छत की ढाल।
- (X) उत्तर दिशा-सूधक और प्रयुक्ति पैमाना।
- (XI) जल संग्रहण हेतु भूमिगत टैक 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 लार्गिंग की समस्या से ग्रस्त क्षेत्रों को छोड़कर) रूफ-टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली। रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर्स का निर्णय भानक तकनीक के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा तथा वर्षा जल को न्यूनतम आवश्यक गहराई तक ही भूमि के अन्दर प्रवेश कराया जाएगा ताकि मूँ-जल स्रोतों के प्रदूषण की समस्या उत्पन्न न हो। वाटर लार्गिंग 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, महाहविद्यालय/विश्वविद्यालय/प्रविधिक संस्थाएं/प्रशिक्षण केन्द्र, सशस्त्र बल/अर्द्ध-सैनिक बल एवं पुलिस बल के बैरक, सामुदायिक केन्द्र, बैंकवेट 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 अनुज्ञापित संख्या अथवा 'आउनिसल 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 प्राथिकरण से मानक भवन मानचित्र (Standard Design) स्वीकृत कराया जा सकेगा और उस योजनान्तर्गत उसी आकार के अन्य भूखण्डों पर बिना मानचित्र स्वीकृत कराए स्टैप्डर्ड डिजायन के अनुसार निर्माण किया जा सकेगा वश्तें निर्धारित शुल्कों का मुग्यतान कर दिया जाए।

3.1.2.4 बहुमंजिले भवन

- (I) चार मंजिले से अधिक अधिक 15 मीटर एवं अधिक ऊँचे भवनों और विशिष्ट भवन यथा-शैक्षिक, असेम्बली, संस्थागत, औद्योगिक, संग्रहण एवं संकटमय उपयोग वाले भवनों तथा उपर्युक्त उपयोगों के निश्चित अधिवासों वाले भवनों, जिनका मूँ-आचादन 500 वर्गमीटर से अधिक हो, के भवन मानचित्रों में नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के भाग-4 की अपेक्षाओं के साथ-साथ निम्नलिखित अतिरिक्त विकरण दर्शाना आवश्यक होगा :-
- (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, कारिंडोर व लॉबी से प्रवेश के विवरण।
- (घ) लिफ्ट के प्राविधान सहित लिफ्ट कक्ष की विवरण।
- (च) कचरा डालने का कक्ष, शूट्स तथा सर्विस डक्ट्स।
- (छ) वातानुकूलित पद्धति, फायर डैम्पर, यान्त्रिक संयोजन पद्धति, विद्युत सेवाएं तथा सभी सेवाओं के पाइप्स, आदि।
- (ज) विद्युत एलार्म पद्धति का विवरण।
- (झ) स्थाई पानी की टंकी तथा उसकी क्षमता।
- (ञ) रूफ-टॉप रेन वाटर हार्डिंग व्यवस्था।
- (II) भूतल सहित तीन मंजिला से अधिक अथवा 12 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों एवं महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं यथा—वाटरवर्क्स एवं औवर हैड टैंक, टेलीफोन एक्स्प्लैन्ज, ब्रिज एवं कल्पट, 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 अंकर्टेक्ट के साथ—साथ स्ट्रक्चरल डिजाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल इंजीनियर के पूरे नाम तथा मुहरसुक्त हस्ताक्षर से भूकम्परोधी डिजाइन होने का प्रमाण—पत्र परिशिष्ट—10 में अल्लिखित ग्रालूप में अंकित किया जाएगा। साथ ही परिशिष्ट—9 "बिल्डिंग इन्फारेशन शिड्यूल" में उल्लिखित विवरण का सुसंगत अंश (इस झाइंग से सम्बन्धित) एक तालिका के रूप में मानचित्र पर अंकित किया जाएगा जो स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रमाणित हो।

3.1.2.5 स्वामित्व

प्रभाग—पत्र

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

- (II) प्रधिकरण द्वारा बांधित अन्य कोई विलेख।

3.1.3 अनुज्ञा की प्रक्रिया

3.1.3.1 आवासीय भवन

- (I) विकास प्राधिकरण की योजनाओं तथा प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत योजनाओं/ले—आउट प्लान्स के अन्त 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 लकड़ीकी व्यवित्र 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 मर्दों में बांधित शुल्क यथा—गलवा 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 होगा। स्टैण्डर्ड डिजाइन दाखिल मानचित्र पर पर कि मानचित्र आवश्यकता नहीं होगी।

(III) 300 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों के मानचित्र पर स्वीकृति प्राप्त करना आवश्यक होगा। प्रस्तुत म 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 दिभाग, 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।

- (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 इकाइयों 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 हैं। ऐसे भवन मानचित्र विकास प्राधिकरण/अन्य सकाम 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 शुल्क सहित जमा किए जाने पर स्वतः अनुमोदित माने जाएंगे। ऐसे भवन गानचित्र 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/स्थल का ले-आउट प्लान सकाम 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 समन्वय में समस्त अनापत्ति प्रमाण-पत्र मानचित्र के साथ संलग्न होने चाहिए।
- (ए) 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।

- (I) व्यवसायिक, कार्यालय, शृंग मानचित्र निर्माण अनुज्ञा हेतु अन्तिम रूप से निस्तारित न होने

3.1.3.3 अन्य भवन

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 मासलों में सम्बन्धित निर्माणकर्ता स्वयं उत्तरदायी होंगे।

- (II) इस श्रेणी के मानचित्रों की स्वीकृति सुगम करने हेतु विकास प्राधिकरण द्वारा पर सम्बन्धित विभागों की एक तकनीकी समिति उपध्यक्ष की अध्यक्षता में गठित की जाएगी जो इन मानचित्रों का परीक्षण करेगी और स्वीकृति हेतु संस्तुति देगी। इस समिति में वे सभी विभागों 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 अवश्यक विभागों से अनापत्ति प्रमाण—पत्र प्राप्त करना होगा। यह निर्माणकर्ता का दायित्व होगा कि वे अनापत्ति प्रमाण—पत्र प्राप्त करें और उसमें लगाई गई शर्तों 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 आन्तरिक परिवर्तन से सम्बन्धित मानचित्र अनुज्ञापित तकनीकी व्यवित्र 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 भानचित्र 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 भौके 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 भाष्यम 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 आवेदन 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) पौच वर्ष की प्रारम्भिक स्वीकृति की अवधि समाप्त हो जाने के पूर्व भू-स्वामी द्वारा प्रार्थना पत्र दिए जाने पर प्राधिकरण ऐसी शर्तों और प्रतिबन्धों के अधीन रहते हुए जो वह आरोपित करना उचित समझे, एक बार में एक वर्ष के लिए अधिकतम 3 बार स्वीकृति के नवीनीकरण की अनुमति निर्धारित शुल्क लेकर दे सकता है।

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

निर्माण कार्य के दौरान यदि स्वीकृत प्लान से कोई विचलन है या विचलन किया जाना आवश्यक है, जो भवन उपविधि के प्रस्तार 3.1.1 के अन्तर्गत नहीं 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 प्रस्तार-3.1.1 से आच्छादित है, में निर्माण के समय निर्माण अनुज्ञा प्राप्त बहुखण्डीय भवनों के अनिवार्य होगा।

- (I) पुराने/निर्मित क्षेत्र में 100 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर निर्मित आवासीय भवनों की छोड़फर 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 मंजीला से अधिक

गाइडलाईन्स पर आधारित स्ट्रक्चरल एवं भूकम्परोधी समस्त प्राविधानों के रूप से सुरक्षित है तथा ऐन वाटर

3.1.9 संरक्षित स्मारकों/हैरिटेज स्थलों के समीप निर्माण की अनुज्ञा (I) “पुश्तत्व विभाग द्वारा घोषित संरक्षित स्मारकों/हैरिटेज स्थलों की सीमा से 100 मीटर परिधि (प्रोहिबिटेड एरिया) के अन्दर तथा इसके पश्चात 200 मीटर तक के क्षेत्र (रिगुलेटेड एरिया) के क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुज्ञा दि एनसिएन्ट मान्यूमेन्ट्स एण्ड आर्कियोलॉजिकल साइट्स एवं रिमेन्स एवट, 1958 के प्राविधानों के अधीन पुश्तत्व विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति 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 अनुमति

- (I) गंगा नदी के किनारे बसे नगरों में नदी तट से 200 मीटर क्षेत्र में केवल विद्युमान भवनों की मरम्मत एवं जीर्णोद्धार तथा हेरिटेज भवनों के सम्बन्ध में 'इंटैक' (INTACH) के परामर्श से संरक्षण कार्य अनुमन्य होगे, शेष गतिविधियों निविद्ध होंगी।
 - (II) गंगा नदी के किनारे स्थित प्रमुख तीर्थ स्थलों पर नदी तट से 200 मीटर के क्षेत्र के अन्तर्गत मठ, आश्रम तथा मन्दिर का निर्माण निम्नलिखित शर्तों के अधीन अनुमन्य होगा :
 - (क) भू-आव्याधन 35 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य होगी।
 - (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 स्थीकृत 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 होगी।
- टिप्पणी :- नदी तट का आशय सम्बन्धित विभाग (राजस्व/सिंचाई) के अभिलेखों में अंकित तट से है।

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

- (क) सामने अथवा गली/सड़क की ओर भवन के अधिर्षित पार्श्व की अनिवार्य ऊँचाई, जहाँ तक भवन निर्माण किया जा सकता है,
- (ख) तलों की अनिवार्य ऊँचाई,
- (ग) कार्निस सिल, खिडकियों के ऊपरी भाग, सन-शेड तथा प्रथम एवं अनुचर्ती 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 आय वर्गों तथा अन्य वर्गों को अफोर्डेबल हाउसिंग उपलब्ध कराने के लिए मानकों की अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-24 के अनुसार होंगी।

3.2.2 ग्रुप हाउसिंग

ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा; ग्रुप हाउसिंग के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के प्रस्तार-3.3 के अनुसार होंगी।

3.2.3 होटल

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर तथा गैर-आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/लो-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।

पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 30 मी. x 17 मी. होगा तथा फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 45 मी. x 36 मी. होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। पेट्रोल फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-8 के अनुसार होंगी।

3.2.6 पेट्रोल पम्प/ फिलिंग स्टेशन

पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 30 मी. x 17 मी., फिलिंग-कम-सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 36 मी. x 30 मी., फिलिंग-कम-सर्विस स्टेशन-कम-वर्कशाप का न्यूनतम आकार 45 मी. x 38 भी. तथा दुपहिया एवं तिपहिया याहनों हेतु फिलिंग स्टेशन का न्यूनतम आकार 18 मी. x 15 मी. होगा, 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। पेट्रोल पम्प/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 फर्नेज 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

3.2.11 छविगृह/ सभा भवन

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

2008, की धारा-5 में निहित प्राविधानों के अनुसार के विशेष आर्थिक परिक्षेत्र (स्पेशल इकोनोमिक जोन) 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।

3.3.1 सामान्य अपेक्षाएं

3.3.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल

3.3.3 पहुँच मार्ग

3.3.4 स्टिल्ट फ्लोर

3.3.5 पार्क एवं खुले

क्षेत्र तथा

लैण्डस्केपिंग

3.3.6 भू-आच्छादन,

एफ.एआर. एवं

घनत्व

- ए.आर. के लिए शमन शुल्क की दो गुनी घनराशि दण्ड स्वरूप प्राधिकरण में जमा करनी होगी।
- (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 युप हाउसिंग अथवा अन्य बहुमंजिला निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- (V) नियमों के अन्तर्गत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
- (VI) “नए/अविकसित क्षेत्रों में युप हाउसिंग के लिए जनसंख्या घनत्व 330 इकाईयाँ (1650 व्यक्ति) प्रति हैक्टेयर तक निम्न शर्तों के अधीन अनुमन्य होगा, जबकि निर्मित एवं विकसित क्षेत्रों में जोनल प्लान/ले-आउट प्लान अनुमोदित होने की दशा में तदनुसार घनत्व अनुमन्य होगा अन्यथा अधिकतम 150 इकाई प्रति हैक्टेयर तक घनत्व अनुमन्य होगा:-
- 12 मीटर एवं अधिक किन्तु 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर 200 इकाईयाँ प्रति हैक्टेयर।
 - 18 मीटर एवं अधिक किन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर 250 इकाईयाँ प्रति हैक्टेयर।
 - 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कों पर 330 इकाईयाँ प्रति हैक्टेयर।
- (VII) सामुदायिक सुविधाओं का प्राविधान इस उपविधि के प्रस्तर-24.1 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।
- (VIII) प्रदेश 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 वाहिंत न्यूनतम सैट-बैक में निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- (IX) चार हैक्टेयर तक के क्षेत्रफल की नई युप हाउसिंग योजना/मूख्यण्ड जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित हो, के लिए योजना/भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर एफ.ए.खण्डों में नियोजित होने वाली जनसंख्या के लिए प्राविधान उक्त एफ.ए.आर. के सापेक्ष ही में नीलामी/बिड के साध्यम से अथवा लीज लीज की शर्तें ही प्रभावी रहेंगी। 4.0 हैक्टेयर योजनाओं के लिए नेट भूमि (योजना के कुल चौड़ी सड़कों, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा सामुदायिक सुविधाओं के क्षेत्रफल को घटाते हुए अवशेष भूमि) पर एफ.ए.आर. देय होगा।
- (X) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा ‘ब्लॉक’ सेल के रूप में युप 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 यथाव्यावसायिक 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।

क्षेत्र के अन्तर्गत बालकोंनी तथा कपबोर्ड अग्नि सुरक्षा हेतु फायर टेंडर के रहेगा तथा इसमें किसी भी प्रकार

3.3.7 पार्किंग व्यवस्था

पार्किंग हेतु मानक इस उपविधि के प्रस्तर 3.10 के अनुसार होंगे।

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 सेट-बैक निम्नवत होंगे :—

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2	(मीटर)
(क) रो-हाउसिंग					
50 तक	1.0				
50 से अधिक 100 तक	1.5				
100 से अधिक 150 तक	2.0	2.0			
150 से अधिक 300 तक	3.0	2.5			
(ख) सेमी-डिटेच्ड					
300 से अधिक 500 तक	4.5	3.5	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	

न्यूनतम 4 वर्ग मीटर क्षेत्रफल का जो प्रकाश एवं संवातन व्यवस्था

- (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 सेट-बैक छोड़ने के उपरान्त ही अनुमन्य होगा। स्टिल्ट फ्लॉर 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 सेट-बैक सम्बद्धित भूखण्ड के फ्रन्ट सेट-बैक के समान होगा। अन्य क्षेत्रों में यदि ले-आउट प्लान के अन्तर्गत सेट-बैक निर्धारित नहीं है, तो सामस्त प्रकृति के निर्माण में 300 वर्गमीटर तक के कोने के भूखण्डों में पार्श्व का न्यूनतम सेट-बैक 1.5 मीटर तथा 300 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के कोने के भूखण्डों में पार्श्व सेट-बैक उपर्युक्त तालिका के अनुसार होगा।
- (III) किसी ब्लाक में भूखण्डों की संख्या विशम होने पर 500 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्ड में दोनों पार्श्वों में सेट-बैक छोड़े जाने की आवश्यकता को देखते हुए कोने के भूखण्ड ली 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 'विलिंग ब्लाक' में एकलमता रहे।
- (IV) नियोजित रूप से विकसित क्षेत्र/योजना में किसी भूखण्ड का सब-डिवीजन अनुगम्य होने की दशा में उप-विभाजित भूखण्डों में सेट-बैक मूल भूखण्ड के अनुरूप होंगे।
- (V) विशेष परिस्थिति में कोने के भूखण्ड के साईड सेट-बैक में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा शिथिलता दी जा सकेगी।
- (VI) प्रस्तर-3.4.1 की तालिका में निर्दिष्ट सेट-बैक नये सब-डिवीजन/ले-आउट प्लान में लागू होंगे। परन्तु विकसित रथा विकासशील क्षेत्रों में जिन आवासीय भूखण्डों में सेट-बैक निर्धारित नहीं हैं, में भी उपरोक्त प्रस्तर 3.4.1 के अनुसार सेट-बैक होंगे।

3.4.2 व्यवसायिक/कार्यालय/संस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं/सभा भवन (स्टिल्ट रहित भवन की अधिकतम ऊँचाई 10.50 मीटर होगी जबकि स्टिल्ट के साथ ऊँचाई 12.50 मीटर होगी।)

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पाश्व-1	पाश्व-2
200 तक को छोड़कर)	3.0	3.0		
201–500 तक (व्यवसायिक सहित)	4.5	3.0	3.0	3.0
500 से अधिक (व्यवसायिक सहित)	6.0	3.0	3.0	3.0

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

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

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

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 (वर्ग मीटर)	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पाश्व-1	पाश्व-2
500 तक	6.0	3.0	3.0	
501–2000 तक	9.0	3.0	3.0	
2001–4000 तक	9.0	4.0	3.0	
4001–30,000 तक	9.0	6.0	4.5	5
30,000 से अधिक	15.0	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 (वर्ग मीटर)	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पाश्व-1	पाश्व-2
100 तक	3.0			—
101–200 तक	4.5	1.5	1.5	
201–300 तक	4.5	2.0	2.0	
301–400 तक	4.5	3.5	3.0	
401–500 तक	6.0	3.5	3.5	
501–600 तक	6.0	4.0	3.5	3.5
601–1000 तक	7.5	4.5	4.0	4.0
1001–5000 तक	9.0	4.5	4.5	4.5
5001–30,000 तक	9.0	9.0	4.5	4.5
30,000 से अधिक	15.0	9.0	9.0	9.0

टिप्पणी : औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट बाउण्ड्रीवाल से सटे हुए गार्ड रूम, जनरेटर रूम का

निर्माण अनुमत्य होगा जिसका क्षेत्रफल भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर होगा।

3.4.5 आवासीय

(I) आवासीय भूखण्डीय विकास के अतिरिक्त 10.5 मी. से अधिक ऊँचाई के अन्य भवनों हेतु सेट-बैक निम्नदत्त होंगे :-

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	अग्र भाग	पृष्ठ भाग			पाश्व-1	पाश्व-2
		पृष्ठ	मीटर	पाश्व		
150	3.0	1.5				
150 से अधिक 300 तक	3.0	3.0				
300 से अधिक 500 तक	4.5	3.0	3.0			-
500 से अधिक 2000 तक	6.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
2000 से अधिक 6000 तक	7.5	6.0	4.5	4.5	4.5	
6000 से अधिक 12000 तक	9.0	6.0	6.0	6.0	6.0	
12000 से अधिक 20000 तक	12.0	7.5	7.5	7.5	7.5	
20000 से अधिक 40000 तक	15.0	9.0	9.0	9.0	9.0	
40000 से अधिक	16.0	12.0	12.0	12.0	12.0	

(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 भार्ग की विद्यमान चौड़ाई

पट्टी के सभीप हन्तरनेशनल सिविल एवियेशन आर्गेनाइजेशन के मानकों के अनुरूप विभिन्न निर्माणों की अधिकतम ऊँचाई नागरिक उड़ान अनुभाग के शासनादेश सं.-202/छप्पन/2010 दिनांक 04 फरवरी, 2010 के अनुपालन में निम्नदत्त होगी:-

(1) Parallel to runway from the centre line of runway (on both sides):

- | | |
|----------------|-------------------|
| (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।
(1) Beyond both ends of runway from the edge of runway.	
किनारों 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 मार्ग माना जाएगा तथा उपरोक्त (II) के अनुसार भवन की ऊँचाई अपेक्षाकृत कम चौड़े मार्ग के साथ 24 मीटर गहराई तक अनुमन्य होगी।

(IV) दो पास-पास भवन समूह के बीच की दूरी न्यूनतम 8.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 16.00 मीटर ऊँचाई तक के भवनों के बीच की दूरी 8.00 मीटर रखी जाएगी तथा भवन की ऊँचाई के प्रत्येक तीन मीटर की वृद्धि पर भवनों के मध्य दूरी 1.00 मीटर बढ़ाई जाएगी। भवनों के बीच अधिकतम दूरी एन.डी.सी.–2005 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन समूह ऐसे स्थान पर जहाँ पर कोई अन्य भवन नहीं है, तब भवन समूह की बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि दो भवन समूह के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

3.4.6 सेट बैंक में छूट

10.5 मीटर ऊँचाई तक के भवनों हेतु सेट बैंक में निम्नवत छूट प्रदान की जा सकती है :-

- (I) खुले स्थान में अधिकतम 1.5 मीटर तक की ऊँचाई का छत/छज्जे का निर्माण किया जा सकता है, जो खुले स्थान की ऊँचाई के आधे से अधिक नहीं होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। उक्त छत/छज्जे का निर्माण सम्पूर्ण खुले स्थान के क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत की सीमा तक अनुमन्य होगा। परन्तु उक्त छत/छज्जे के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- (II) 'इंडिव-वे' के ऊपर साइड सेट बैंक 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 साइड सेट-बैंक 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

विभिन्न भू-उपयोगों हेतु भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक निम्नवत् होंगे :—

1 भूखण्डीय विकास (आवासीय प्लाटेड)

भूखण्ड का क्षेत्रफल	भू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए.आर.
50 तक	90	
50 से	90	
100 से अधिक 150 तक		
150 से अधिक 300 तक	75	
300 से अधिक 500 तक	65	1.50
500 से अधिक 1000 तक	50	1.25
1000 से अधिक 2000 तक	50	1.25

2 व्यावसायिक

(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र

(I) सुविधाजनक दुकानें	60	1.20
(II) नेबरहुड / सेक्टर शार्पिंग सेन्टर	40	1.20
(III) बाजार स्ट्रीट	40	1.20
(IV) उगानगर केन्द्र / सब सेन्ट्रल विजनेस डिस्ट्रिक्ट / डिस्ट्रिक्ट शार्पिंग सेन्टर	40	1.20
(V) नगर केन्द्र (सेन्ट्रल विजनेस डिस्ट्रिक्ट)	35	2.50

(ख) नए / अविकसित क्षेत्र

(I) सुविधाजनक दुकानें	50	1.50
(II) नेबरहुड / सेक्टर शार्पिंग सेन्टर	40	1.75
(III) उपनगर केन्द्र / सब सेन्ट्रल विजनेस डिस्ट्रिक्ट / डिस्ट्रिक्ट शार्पिंग सेन्टर	35	2.00
(IV) नगर केन्द्र (सेन्ट्रल विजनेस) डिस्ट्रिक्ट)		3.00

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।

(II) भवन की प्रतिबन्धित ऊँचाई के क्षेत्रों में अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत अनुमन्य होगा।

3.	कार्यालय			
	(क) निर्मित क्षेत्र	40	1.50	
	(ख) विकसित क्षेत्र	30	2.00	
	(ग) नए/अविकसित क्षेत्र			
	राजकीय एवं अद्वैतराजकीय	35	2.00	
	प्रोफेशनल/व्यवसायिक कार्यालय	30	2.50	
4.	शैक्षिक			
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र			
	• प्राइमरी व नर्सरी स्कूल	35	0.80	
	• हाईस्कूल/इण्टरमीडिएट/उच्चतर संस्थाएं	30	1.00	
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र			
	• नर्सरी स्कूल	40	0.80	
	• प्राइमरी	35	1.00	
	• हाईस्कूल/इण्टरमीडिएट	35	1.20	
	• डिग्री कालेज	35	1.50	
	• तकनीकी/प्रबन्धन संस्थान	35	2.00	
5.	सामुदायिक एवं संस्थागत सुविधाएं			
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र	35	1.50	
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र			
	• सामुदायिक केन्द्र, बारातघर एवं धार्मिक भवन	40	1.50	
	• अन्य संस्थागत	30	2.00	
6.	भण्डारण			
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र	35	0.80	
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र			
	• गोदाम	40	1.20	
	• भवन निर्माण सामग्री यार्ड	30	0.60	
7.	औद्योगिक			
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र			
	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)			
	• 100 तक	60	1.20	
	• 101-450	60	1.00	
	• 451-2000	55	0.80	
	• 2001-12,000	55	0.70	
	• 12001-20,000	50	0.65	
	• 20,000 से अधिक	50	0.60	
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र			

	● फ्लैटेड फैक्ट्रज	50	1.20
	● लघु एवं हल्के उद्योग	60	0.80
	● बहुद उद्योग	40	0.60
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	0.80
	● अन्य थोक व्यवसाय	60	1.20
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	● ग्रेन मार्किट	35	1.00
	● फल एवं सब्जी मण्डी	40	1.00
	● अन्य थोक व्यवसाय	50	1.50
10.	चिकित्सा		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र		
	● क्लीनिक / डिस्पेर्सरी	35	1.50
	● नसिंग होम 50 शैय्याओं तक	35	1.50
	● अस्पताल 50 शैय्याओं से अधिक	35	1.50
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	● क्लीनिक / डिस्पेर्सरी	40	1.50
	● नसिंग होम 50 शैय्याओं तक	35	1.50
	● अस्पताल 50–100 शैय्याओं	30	2.00
	● अस्पताल 100 शैय्याओं से अधिक	30	2.50
11.	सेवा-उद्योग		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र		
	● फिलिंग स्टेशन	10	0.1
	● फिलिंग रुटेशन—कम—सर्विस रसेशन	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 क्रीड़ा स्थल को छोड़कर)		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र	2.5	0.025
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र	2.5	0.025

14.	कृषि भू-उपयोग।	10.0	0.2
टिप्पणी : कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के उपरोक्त मानक विशेष परिस्थितियों में अनुमन्य क्रियाओं के लिए लागू होंगे।			
15.	एम्यूजमेन्ट पार्क	20	1.0
16.	स्पोर्ट्स काम्पलेक्स	20	0.4
17.	बस टर्मिनल/आई.एस.बी.टी.	30	1.5

नोट :-

में आरक्षित भूमि
कृषि भू-उपयोग
देय होगी।

- टिप्पणी (I) भू-आच्छादन व तल क्षेत्रफल की गणना प्रस्तावित मुख्यण्ड के क्षेत्रफल के एक स्तर से प्रारम्भ करते हुए टेलिस्कोपिक ढंग से की जाएगी।
- (II) व्यवसायिक एवं कार्यालय उपयोगों में 2.00 से अधिक एफ.ए.आर. 2500 बर्गमीटर अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही अनुमन्य होगा।
- (III) हाई-टेक टाइनशिप/इन्टीग्रेटेड टाइनशिप योजना में जौनल शापिंग सेन्टर हेतु अधिकतम भू-आच्छादन 50 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 2.50 अनुमन्य होगा।
- (IV) किसी भूखण्ड के लिए उपरोक्तानुसार एफ.ए.आर. की अनुमन्यता इस प्रतिबन्ध के अधीन होगी कि 30 मीटर से कम चौड़े मार्ग पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई सड़क की विद्यमान चौड़ाई तथा फन्ट सेट-बैक के योग के डेढ़ गुना से अधिक नहीं होगी, परन्तु 30 मीटर एवं उससे चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों हेतु यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। भवन की अधिकतम ऊँचाई संरक्षित स्मारक/हैरीटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फनल जौन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।
- (V) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा 'ब्लक' 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 सड़क, 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, जौनल शापिंग सेन्टर तथा कार्यालय काम्पलेक्स की प्लानिंग एवं डिजाइनिंग करते समय व्यक्तिगत (Individual) मुख्यण्डों हेतु अपेक्षित पार्किंग के अतिरिक्त, योजना के कुल क्षेत्रफल के 05 प्रतिशत भाग पर अलग से पार्किंग काम्पलेक्सेज की व्यवस्था करनी होगी।
- (VII)
- निजी भूमि है, वहाँ ग्रुप हाउसिंग के लिए
के लिए क्य-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय
2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर
आगणित की जाएगी तथा 2.5 एफ.ए.आर. के ऊपर नियमानुसार 50 प्रतिशत क्य-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी।

- (VIII) वर्तमान विकसित कालोनियों/क्षेत्रों के अन्तर्गत युप हाउसिंग अथवा अन्य बहुमंजिले निर्माण की अनुमति इन्फास्ट्रक्चर की उपलब्धता के आधार पर विशिष्ट परिरिक्तियों में देय होगी तथा युप हाउसिंग/अन्य बहुमंजिले निर्माण की अनुमति देने से पूर्व यह सुनिश्चित किया जाएगा कि प्रस्तावित निर्माण हेतु इन्फास्ट्रक्चर सुविधाएं यथा सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति तथा पार्क एवं खुले क्षेत्र, आदि मानकों के अनुसार उपलब्ध हैं तथा उस क्षेत्र के द्रंग इन्फास्ट्रक्चर नेटवर्क से एकीकृत है। यदि युप हाउसिंग/अन्य बहुमंजिला निर्माण अनुमत्य किया जाता है, तो ऐसे भवन मानचित्रों की स्वीकृति के समय वर्तमान वाह्य एवं आन्तरिक विकास व्यय का 50 प्रतिशत विकास शुल्क के रूप में लिया जाएगा। परन्तु जिन क्षेत्रों में विद्यमान नीति के अनुसार सुदृढ़ीकरण शुल्क लिया जाए वहाँ पर विकास शुल्क नहीं लिया जाएगा। इसके अतिरिक्त विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं हेतु कनेक्टिविटी प्रदान किये जाने की स्थिति में समानुपातिक विकास शुल्क देय होगा।
- (IX) उपरोक्त तालिका में निर्दिष्ट एफ.ए.आर. के अतिरिक्त युप हाउसिंग, व्यवसायिक कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाएं भू-उपयोगों के लिए नियमानुसार क्य-योग्य एफ.ए.आर. अनुमत्य होगा।
- (X) पूर्व विकसित योजनाओं/आवंटित भूखण्डों में नियमानुसार क्य-योग्य एफ.ए.आर. की गणना पुराने एफ.ए.आर. की सीमा पर की जाएगी।

3.5.2 क्रय-योग्य एफ.ए.आर.

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

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

क्षेत्र की प्रकृति	क्रय-योग्य एफ.ए.आर.
<ul style="list-style-type: none"> ● निर्मित क्षेत्र 	<ul style="list-style-type: none"> बेसिक एफ.ए.आर. का 20 प्रतिशत
<ul style="list-style-type: none"> ● विकसित क्षेत्र 	<ul style="list-style-type: none"> बेसिक एफ.ए.आर. का 33 प्रतिशत
<ul style="list-style-type: none"> ● नए/अविकसित क्षेत्र 	<ul style="list-style-type: none"> बेसिक एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत (परन्तु बेसिक एफ.ए.आर. सहित अधिकतम् 4.0 एफ.ए.आर.)

3.5.2.2 क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमत्यता हेतु निम्न अपेक्षाएं पूर्ण होना अनिवार्य है :-

- (क) भवन की ऊँचाई के अनुसार सैट-बैक का प्राविधान भवन निर्माण एवं विलास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार करना होगा।
- (ख) युप हाउसिंग योजना में क्य-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर आवासीय इकाईयाँ अनुमत्य होंगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।

- (ग) भवन में स्ट्रक्चरल सेफटी सम्बन्धी प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में लिहित 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 क्य—योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ.प्र. 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, अग्निशमन 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 निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट—बैक, स्ट्रक्चरल सेफटी, 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 क्य—योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नहीं। समिति की संस्तुति के आधार पर ही उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा क्य—योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

3.5.2.4 क्य—योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न फार्मूला के अनुसार की जाएगी:-

$$C = Le \times Rc \times P$$

C= शुल्क (याजी)

Le=क्य—योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (वर्ग मीटर) I.e.FP+ FAR

FP=क्य—योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)

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

Rc=भूमि की दर

नोट:

(I) वाणिज्यिक, कार्यालय/संस्थागत तथा ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में जहाँ नीलामी हुई है, वहाँ नीलामी की दर अथवा प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट, दोनों में जो अधिक हो, के आधार पर गणना की जाएगी। जहाँ नीलामी नहीं हुई है तथा प्राधिकरण का सेक्टर रेट, जिलाधिकारी के सर्किल रेट से कम हो, ऐसे प्रकरणों में जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट एवं प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के योग के $1/2$ के आधार पर गणना की जाएगी। परन्तु जहाँ प्राधिकरण का सेक्टर रेट, जिलाधिकारी के सर्किल रेट से अधिक हो, वहाँ प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के आधार पर ही गणना की जाएगी।

(II) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के लिए प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट लागू होगा, जहाँ उक्त रेट उपलब्ध नहीं है, वहाँ जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा।

P= क्य—योग्य फैक्टर

क्य—योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू—उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत् होंगे:-

क्र.सं. भू—उपयोग श्रेणी

1.	वाणिज्यिक	0.80
2.	कार्यालय/ संस्थागत	0.60
3.	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	0.40
4.	सामुदायिक तथा सामाजिक संविधाएं	0.30
एवं अवस्थापनाएं		

नोट:

(I) प्लाटेड डेवलपमेन्ट (आवासीय) तथा औद्योगिक भू—उपयोग के लिए क्य—योग्य एफ.ए.आर. अनुमत्य नहीं है। आवासीय भू—उपयोग में क्य—योग्य एफ.ए.आर. केवल ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमत्य है।

(II) कार्यालय/संस्थागत भू—उपयोग के अन्तर्गत समस्त प्रकार के कार्यालय, तकनीकी एवं प्रबन्धन संस्थाएं शामिल होंगी।

(III) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के अन्तर्गत स्कूल, चिकित्सालय, पोस्ट ऑफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, बारातघर/सामुदायिक केन्द्र, आदि शामिल होंगे।

स्पष्टीकरण:

(I) क्य—योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर दर/जिलाधिकारी के तर्तमान सर्किल रेट के अन्तर्गत 'वर्तमान' शब्द का तात्पर्य मानवित्र स्वीकृति (Date of Plan Approval) की तिथि को लागू दर से है।

(II) प्राधिकरण के 'वर्तमान सेक्टर रेट' का तात्पर्य 'वर्तमान आवासीय दर' से है।

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

3.5.2.6 क्य—योग्य एफ.ए.आर. भूखण्डीय विकास (आवासीय) में तथा औद्योगिक भू—उपयोग में अनुमत्य नहीं होगा।

3.5.2.7 क्य—योग्य एफ.ए.आर. हेतु निर्णय अनुशा के समय आवेदन किया जाएगा और आवेदक से एफ.ए.आर. शुल्क मानवित्र स्वीकृति के पूर्व लिया जाएगा।

3.5.2.8 क्य—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/सम्बन्धन में ही किया जाएगा।

3.5.3 कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. महायोजना/जोनल प्लान/ले—आउट प्लान में 'राईट—आफ—वे' से प्रभावित/सङ्केत विस्तारीकरण के अन्तर्गत आ रही भूमि अथवा जन सुविधाओं यथा ग्रीन बर्ज, ग्रीन बैल्ट, पार्क, इलैक्ट्रिक सब—स्टेशन, पोस्ट ऑफिस, बस स्टैण्ड आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिए कम्पन—सेटरी एफ.ए.आर. अनुमत्य होगा। यदि प्रभावित भूमि, भू—स्वामी द्वारा प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित कर दी जाए। नेटरी एफ.ए.आर. प्रभावित भूमि के 50 प्रतिशत क्षेत्रफल के

बराबर देय होगा जिसका संपर्क आवासीय, व्यवसायिक, संस्थागत, उद्योग तथा परिवहन सुविधा सम्बन्धी भवनों में एक ही स्थल पर या विभिन्न स्थलों पर उपविभाजित कर किया जा सकेगा। इस सम्बन्ध में भूमि हस्तांतरण हेतु विविध व्यवस्था—स्टैम्प छ्यूटी, पंजीकरण शुल्क आदि का वहन प्राधिकरण द्वारा किया जाएगा।

3.5.4

पंजीकृत जैव प्रौद्योगिकी इकाईयों जो घोषित जैव प्रौद्योगिकी पार्क या औद्योगिक क्षेत्र में स्थित हैं एवं जिनके ले—आउट प्लान उ.प्र. राज्य औद्योगिक विकास निगम, विकास प्राधिकरण, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हैं, को भाग्योजना/जोनल प्लान/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 संविधाओं यथा सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, विद्युत आपूर्ति आदि की उपलब्धता तथा पर्यावरण सम्बन्धी विन्दुओं पर विचारोपरान्त ‘कैस—टू—कैस’ 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 अनुमति प्राप्त करने पर अनुमन्य होगी।

साप्टवेयर टेक्नोलॉजी पार्क तथा सूचना प्रौद्योगिकी पार्क में स्थापित सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों को सामान्यतः अनुमन्य एफ.ए.आर. से 50 प्रतिशत अधिक एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा जिसकी सीना 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।

- (I) आच्छादित क्षेत्र
झूला, रस्ता/इड़ा,
बालकनी तथा पोर्च (जिसके ऊपर निर्माण
- (II) 20 एकड़ तक के व्यवसायिक, समूह आवास, संस्थागत, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओं उपयोग तथा अन्य बहुखण्डीय भवनों में आदि क्षेत्र का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर तथा 20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में अधिकतम 100 वर्गमीटर अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र प्रवेश द्वारा के निकट गार्ड रूम, जनरेटर रूम, इलेक्ट्रिक स्टीज रूम, मोटर रूम व ट्रयबू वैल के लिए इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि अग्रिमतम 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 राहायक संरचनाएं भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं की जाएंगी:-

- (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, एथर

कण्डीशनिंग उपकरण, लिफ्ट रूम जो 4.5 मीटर से अधिक ऊँचा न हो और ऐसे अन्य सर्विस संपर्करण, सीढ़ी जो भवनी से आच्छादित हो और 3.0 मीटर से अधिक ऊँची न हो, विमनी, पैरामेट वाल और भवन के सीन्सर्यवृद्धि हेतु संरचनाएं जो 1.5 मीटर से अधिक ऊँची न हों बशर्ते बरसाती को समिलित करते हुए ऐसी संरचनाओं का कुल क्षेत्रफल भवन की उस छत जिस पर निर्माण है, के क्षेत्रफल के एक तिहाई से अधिक न हो।

- (II) एरोड्रोम के निकट स्थित भवनों की ऊँचाई भारत सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए आदेशों के अनुसार होगी।

3.6 भवन की आन्तरिक संरचनाएं, आकार और क्षेत्रफल

3.6.1 निवास योग्य
कमरे

बर्ग

3.6.4 मेजनाइन तल

3.6.5 कुर्सी

3.6.6 लापट

- (I) लापट का अधिकतम आधादन कमरे के क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।
- (II) आवासीय भवनों में गलियारा (कारीडोर) के ऊपर लापट बनाया जा सकेगा।
- (III) हेडरलम अधिकतम 1.0 मीटर होगा।
- (IV) लापट 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

के उपरान्त किया जा सकता है, परन्तु एक भवन में अधिकतम 3 सर्विस फ्लोर अनुमत्य होंगे।

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

- (I) कमरे में प्रकाश व संवातन हेतु एक या एक से अधिक खुले भाग जैसे खिड़कियाँ, रोशनदान होंगे, जो कि खुले स्थान अथवा बरामदे, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी, की ओर खुलेंगे।
- (II) कमरों में दरवाजे को छोड़कर खिड़कियाँ/रोशनदान आदि के रूप में खुला भाग, फर्श के क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत होगा।
- (III) किसी कमरे का कोई भाग खुले हुए भाग से 7.5 मीटर से अधिक की दूरी होने पर प्रकाशमान नहीं माना जाएगा, परन्तु वातानुकूलन सिस्टम का प्राविधान किए जाने पर यह प्रतिबन्ध अनिवार्य नहीं होगा।

के लिए प्रकाश और संवातन आन्तरिक का क्षेत्रफल 12.5 मीटर तक की ऊँचाई के ऊँचाई तक के अन्य भवनों के लिए न्यूनतम 2.5 मीटर होगी। उपरोक्त से अधिक ऊँचे की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर तथा आन्तरिक सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई के 1/5 के रूपसे ऊँची दीवार की ऊँचाई 30 मीटर है, तो आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल $(30 \times 1/5) \times (30 \times 1/5) = 36$ वर्गमीटर होगा।

3.7.2 रसोईघर

न्यूनतम 1.0 वर्गमीटर या फर्श क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत जो भी अधिक हो, क्षेत्रफल की खिड़की होगी, जो सीधे ही भीतरी या बाहरी खुले स्थान की ओर खुलेगी।

3.7.3 संडास एवं स्नान 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 भाप निम्नानुसार होगा :—

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

- टिप्पणी : (I) भूखण्डीय विकास में 12.5 मी. से अधिक तथा अन्य भवनों में 10.5 मीटर रो आधिक ऊँचाई के भवनों में प्राविधानित संवातन शाफ्ट की सफाई एवं अनुरक्षण हेतु शैफ्ट में प्रवेश की व्यवस्था की जाएगी।
- (II) 30 मी. अथवा अधिक ऊँचाई के भवनों में मैकेनिकल वेन्टीलेशन शाफ्ट होने की दशा में शाफ्ट का क्षेत्रफल प्रस्तावित मैकेनिकल सिस्टम के वास्तविक डिजाइन पर आधारित होगा। ऐसे भवनों में 24 घंटे पावर बैक-अप की व्यवस्था सम्बन्धी प्राविधान मानचित्र के साथ ही प्रस्तुत करने होंगे। मैकेनिकल शाफ्ट तथा 24 घंटे पावर बैक-अप व्यवस्था की जांच "पूर्णता प्रमाण पत्र" जारी किये जाने से पूर्व प्राधिकरण द्वारा की जायेगी।
- (III) संवातन शाफ्ट के लिए भवन की ऊँचाई की गणना में स्टेल्ट की ऊँचाई शामिल नहीं 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 अन्यलनशील सामग्री के होंगे।
- (II) कोई भी जीना लिफ्ट के चारों तरफ स्थित नहीं होगा जब तक कि लिफ्ट अनिन निरोधक सामग्री से पिरा हुआ न हो।
- (III) खोखले एवं ज्वलनशील निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- (IV) आन्तरिक जीने की न्यूनतम चौड़ाई आवासीय भवनों में 1.0 मीटर, गुप्त हाउसिंग (तीन मंजिल तक) तथा गेस्ट हाउस में 1.5 मीटर तथा अन्य बहुमंजिले भवनों में 1.5 मीटर होगी। तीन मंजिल से अधिक ऊँचे गुप्त 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 पदटी की न्यूनतम ऊँचाई ट्रेड के मध्य से 85 सेन्टीमीटर होगी।

3.8.2 चहारदीवारी

- (I) साफ्टे, पीछे तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की ऊँचाई अधिकतम 2.40 मीटर होगी, जिसका न्यूनतम 0.09 मीटर उपरी भाग जाली/ग्रिलयुक्त होगा।
- (II) “पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की ऊँचाई अधिकतम 2.40 मीटर होगी, जिसका न्यूनतम 0.80 मीटर उपरी भाग जाली/ग्रिलयुक्त होगा।”
- (III) कोने के भूखण्ड में सड़क की तरफ की कम्पाउण्ड दीवार की ऊँचाई 1.65 मीटर से अधिक नहीं होगी।
- (IV) उक्त उपबन्ध जैल, सैनेटोरियम, कारखाना, कार्यालय, संस्थागत भवनों पर लागू नहीं 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 फ्लोर पर पारदर्शी अस्थाई संरचना से ढका हुआ हो।
- (II) प्रयोज्यता एट्रियम का उपयोग भवन में प्राकृतिक स्रोतों, आन्तरिक सरकुलेशन तथा लैण्डस्केपिंग के प्रयोजनार्थ किया जाएगा।
- (III) अनुमन्यता एट्रियम की अनुमति व्यावसायिक, कार्यालय, मल्टीप्लेक्स तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक प्रतिष्ठानों, जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर हो, में देय होगी।

(IV) न्यूनतम
चौड़ाई

एट्रियम की आन्तरिक चौड़ाई उसकी कुल लंबाई की आधी अथवा न्यूनतम 7.5 मीटर होगी।

(V) अन्य
अपेक्षाएं

- (क) एट्रियम को टैरेस फ्लोर पर पारदर्शी फाईबर शीट से ढंका 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 नहीं की जाएगी।
- (ग) एट्रियम के अन्तर्गत किसी प्रकार की स्थाई संरचना का निर्माण अनुमन्य नहीं 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 जा सकेगा। अस्थाई काउन्टर्स ऐसे स्थलों पर लगाए जाएं, जिससे सरकुलेशन बाधित न हो।

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 अनुमत्य नहीं होगा।
- (II) आन्तरिक खुले स्थल (कोर्टयार्ड) तथा शाफ्ट के नीचे बेसमेन्ट का निर्माण अनुमत्य 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 अनुमत्य किया जायेगा।
- (IV) बेसमेन्ट का प्रयोजन निम्नानुसार होगा, अनुमत्य से भिन्न प्रयोजन होने पर बेसमेन्ट की गणना तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.) में की जाएगी:—
 - (क) घरेलू सामान, अज्वलनशील पदार्थ या अन्य सामान का भण्डारण,
 - (ख) आवासीय भवन से भिन्न भवनों में डार्करूम, कोशकाश, बैंक सेलर, आदि,
 - (ग) वातानुकूलन उपकरण एवं अन्य मशीनें जो भवन की अनिवार्य संरक्षा के लिए लगाई जाएं,
 - (घ) पार्किंग स्थल और गैरज,
 - (च) पुस्तकालयों के अज्वलनशील भण्डार कक्ष (स्टैकिंग रूम),
 - (छ) वातानुकूल होने पर कार्यालय और वाणिज्यिक प्रयोजन, परन्तु इसकी गणना एफ.ए.आर. में की जायेगी।
- (V) बेसमेन्ट का प्रत्येक भाग कर्श से सीलिंग तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधिकतम 4.0 मीटर ऊँचा होगा। बेसमेन्ट की ऊँचाई, निर्धारित ऊँचाई से अधिक होने की दशा में बेसमेन्ट के सम्पूर्ण क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी। बेसमेन्ट में मैकेनाइज्ड पार्किंग प्रस्तावित किये जाने की दशा में बेसमेन्ट की ऊँचाई वास्तविक डिजाइन पर ही आधारित होगी। उक्त व्यवस्था पूर्ण रूप से निर्मित एवं आलू कर दिये जाने के पश्चात ही पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जायेगा।
- (VI) बेसमेन्ट में पर्याप्त संवातन सुनिश्चित किया जाएगा। संवातन की कमी यान्त्रिक संवातन द्वारा पूरी की जाएगी और इसके लिए ब्लोअर, एकजास्ट पंखे अथवा वातानुकूलन प्रणाली की व्यवस्था की जाएगी।
- (VII) बेसमेन्ट की सीलिंग संलग्न रोड लेवल से न्यूनतम 0.9 मीटर तथा अधिकतम 1.2 मीटर ऊपर होगी।
- (VIII) सतह का पानी बेसमेन्ट में प्रवेश न करने पाए, इस हेतु व्यवस्था करनी होगी।
- (IX) आस—पास की मिट्टी और नमी को ध्यान में रखते हुए नमीरोधी उपचार की भी व्यवस्था करनी होगी।
- (X) कार्यालय और वाणिज्यिक उपयोग हेतु बेसमेन्ट में पर्याप्त संख्या में द्वारों का प्राविधान करना होगा ताकि 15 मीटर से अधिक न चलना पड़े।
- (XI) स्टिल फ्लोर के नीचे यदि पार्किंग हेतु बेसमेन्ट का प्राविधान किया जाता है अथवा भवन के बाहर पार्किंग हेतु एक्सटेंडिड 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 टेंडर का भार वहन करने की क्षमता के अनुसार होगे।

3.9.3 बेसमेन्ट के प्राविधान

(I) विभिन्न प्रकृति के भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण निम्न तालिकानुसार अनुमन्य होगा—		
क. भूखण्ड का क्षेत्रफल सं. (वर्ग मीटर)	भू—उपयोग की प्रकृति	बेसमेन्ट के प्राविधान
1 100 तक		अनुमन्य नहीं
		भू—आच्छादन का 50 प्रतिशत
2. 100 से अधिक परन्तु 500 तक	2.1 आवासीय	भू—आच्छादन के बराबर
		भू—आच्छादन के बराबर
3. 500 से अधिक परन्तु 1000 तक	3.1 आवासीय	बिल्डिंग इच्चेल्प लाइन तक एक बेसमेन्ट
		बिल्डिंग इच्चेल्प लाइन तक दो बेसमेन्ट
4. 1000 से अधिक		1000—2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में डबल बेसमेन्ट, 2000—10,000 तक 4 बेसमेन्ट तथा 10,000 वर्ग मीटर से अधिक में कोई प्रतिबन्ध नहीं।

4.2 औद्योगिक

बराबर, परन्तु 50 प्रतिशत की गणना एफ.ए.आर. में होगी।

- (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 लै—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 गुप हारसिंग अथवा अन्य बहुमंजिले भवनों में भू—आच्छादन एवं 'बिल्डिंग इच्चेल्प' की सीमा के मध्य बेसमेन्ट की ऊँचाई भूतल के लैविल में होगी ताकि सड़क का निर्माण या लैण्डस्केपिंग सम्भव हो सके।
- (IV) बेसमेन्ट में जाने के लिए सेट—बैक के अन्तर्गत रैम्प का निर्माण अग्निशमन सुरक्षा हेतु फायर टेंडर 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) मेकेनाइज्ड पार्किंग	16 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 समर्त प्रकार के वाहनों के लिए पार्किंग क्षेत्र सहित उनके प्रवेश एवं निकास हेतु समुचित सर्कुलेशन की व्यवस्था दर्शाई जाएगी।

3.10.3 पार्किंग के विभिन्न उपयोगों/अधिभोगों के भवनों के लिए पार्किंग व्यवस्था के मानक निम्नानुसार होगा:-

क्र.सं	उपयोग	रामान कार स्थल की संख्या
1	(क) आवासीय (प्लाटेड)*	<ul style="list-style-type: none"> • 101 से 200 व.मी. क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु न्यूनतम 1.0, • 201 से 300 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्ड पर 2.0, • 301 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु प्रति अनुमन्य इकाई पर 1.0 <p>मेट्रो प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5 नगर</p> <p>अन्य प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.25 नगर</p> <p>नोट : कुल पार्किंग क्षेत्र का 10 प्रतिशत भाग 'विजिटर्स पार्किंग' के लिए आरक्षित किया जाएगा, जिसमें प्रवेश एवं निकास की उचित व्यवस्था की जाएगी।</p>
2.	(क) नगर केन्द्र/उप-नगर केन्द्र	<p>मेट्रो प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 3.0 नगर</p> <p>अन्य प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5</p>
	(ख) सेक्टर शापिंग बाजार स्ट्रीट	मेट्रो प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 नगर
	(ग) कन्वीनिएन्ट शापिंग	अन्य प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.0 नगर
	(घ) 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।
	(च) शापिंग माल	प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 3.0

"समान कार स्थल" का 13.75 वर्गमी. होगा।

(छ) होटल

		स्थल। स्टार रहित/बजट होटल के लिए प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 पार्किंग स्थल।
3.	(क) थोक बाजार (ख) मण्डी (ग) भाड़ा (Freight) काम्पलेक्स (घ) गोदाम/कोल्ड स्टोरेज	प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.5 मण्डी स्थल के कुल क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 प्रति 550 घनमीटर भण्डारण क्षमता पर 2.0
4.	कार्यालय	मेट्रो नगर प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल 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, कान्फेन्स हाल, बारातघर, उत्सव भवन (ख) अस्पताल, नर्सिंग होम (ग) सामाजिक/सांस्कृतिक संस्थान, कलब (घ) महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, तकनीकी एवं अन्य शिक्षण संस्थाएं (स्कूल एवं इंटर कालेज, आदि)	प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5 प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.0
	(च) स्टेडियम	20 सीटों पर एक
	(छ) एम्यूजमेंट पार्क/अन्य मनोरंजन स्थल	योजना का कुल क्षेत्रफल का 30 प्रतिशत
	टिप्पणी: लो-आऊट प्लान के अन्तर्गत पार्क एवं खुले क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि का अधिकतम 5 प्रतिशत भाग भूमिगत (बिसमेन्ट) पार्किंग के उपयोग में लाया जा सकता है।	
3.10.4	बेसमेन्ट में प्राविधानित पार्किंग क्षेत्र हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपयोगी के अनुसार प्रकाश एवं संवातन की समुचित व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।	
3.10.5	2000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल चारों ओर 6.0 मीटर क्षेत्र छोड़ने के एवं खुले क्षेत्र के लप उक्त क्षेत्र वृक्षारोपण,	
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 समिलित किये जाएंगे। परन्तु यदि तालाबन्द गैराज भवन के साइड सैट-बैक के पृष्ठ भाग में प्रस्तावित/निर्मित किए जाते हैं, तो उनकी गणना एफ.ए.आर. में समिलित नहीं की जाएगी।	
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 हों, मैं 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 एवं पूर्णतया अवरोधमुक्त रखी जाएगी तथा
- (III) मानचित्र के साथ पार्किंग प्लान अलग से समर्त प्रकार के बाहरों के लिए पार्किंग सर्वुलेशन की व्यवस्था दर्शायी जायेगी।

स्टिल्ट फ्लोर का निर्माण भू-आच्छादन के 1 मीटर होगी एवं उसकी गणना एफ.ए.आर. जायेगी। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग करने) पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में की

3.10.10 ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं कार्यालय काम्पलेक्स तथा संस्थागत भवनों में प्रस्तर 3.10.9 के अतिरिक्त नियमानुसार पार्किंग व्यवस्था भी अनुमन्य होगी:-

- (I) स्टिल्ट फ्लोर के साथ एक अनुवर्ती तल पर पार्किंग व्यवस्था अनुमन्य होगी तथा प्रत्येक तल की फर्श से बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.10 मीटर होगी। बीम के नीचे कोई सर्विस लाईन होने की दशा में ऊँचाई सर्विस लाईन तक मानी जायेगी।
 - (क) प्रत्येक तल की फर्श से सीलिंग तक अधिकतम ऊँचाई 2.10 मीटर होगी।
 - (ख) सेट-बैक क्षेत्र में रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
 - (ग) पार्किंग तलों को चारों तरफ मात्र एक मीटर ऊँची जाली से ढंका जा सकेगा तथा दीवारों से बच्च नहीं किया जाएगा।
- (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 जायेगी। पार्किंग ब्लाक पृथक से बनाया जाता है, तो मूल भवन ब्लाक की ऊँचाई के एक तिहाई के बराबर अथवा 6.0
- (III) मैकेनाइज्ड मर्स्टीलेवल पार्किंग की ऊँचाई तथा क्षेत्रफल वास्तविक डिजाइन के आधार पर होगा, जिसे मानचित्र स्वीकृति के साथ ही प्रस्तुत करना होगा। कवर्ड पार्किंग की गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जायेगी।
- (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, जोनल शापिंग सेन्टर तथा कार्यालय काम्पलेक्स की प्लानिंग एवं डिजाइनिंग करते समय व्यक्तिगत (Individual) भूखण्डों हेतु अपेक्षित पार्किंग के अतिरिक्त, योजना के कुल क्षेत्रफल के 05 प्रतिशत भाग पर अलग से पार्किंग काम्पलेक्सेज़ की व्यवस्था करनी होगी।

3.10.12 मल्टी-लेवल महायोजना/जोनल प्लान/लैंग-आउट प्लान में निर्धारित पार्किंग स्थलों अथवा आवासीय पार्किंग व्यवसायिक एवं कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं, यातायात एवं परिवहन नोड, आदि के अन्तर्गत ‘प्लाइक-प्राइवेट-पार्टनरशिप’ के आधार पर मल्टी-लेवल पार्किंग नियम मापदण्डों के अनुसार विकसित की जाएगी:-

- (I) मल्टी-लेवल पार्किंग सुविधा के लिए मूख्यण्ड का न्यूनतम आकार 1000 कर्गमीटर होगा।
- (II) पार्किंग हेतु चयनित स्थल निर्भित/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 88.6 प्रतिशत एवं तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) बेसमेन्ट सहित 3.0 अनुमन्य होगा।
- (IV) पार्किंग ब्लाक की ऊँचाई 10.50 मीटर तक होने पर न्यूनतम सेट-बैक 3 मीटर होगा तथा इससे अधिक होने पर सेट-बैक भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर-3.4.5 के अनुसार होंगे।
- (V) मल्टी-लेवल पार्किंग में संरचनात्मक एवं सुरक्षा की शर्त के अधीन अधिकतम तीन बेसमेन्ट अनुमन्य होंगे।
- (VI) मल्टी-लेवल पार्किंग की लागत को पूरा करने/वायविलिटी सुनिश्चित करने के लिए कुल तल क्षेत्रफल के अधिकतम 25 प्रतिशत का उपयोग व्यवसायिक/कार्यालय एवं मनोरंजन के प्रयोजनार्थ किया जा सकेगा।

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

3.11 अन्य अनिवार्यताएं व अपेक्षाएं

3.11.1 फायर एस्केप या वाहय जीना

- (I) फायर एस्केप की गणना भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. में नहीं होगी।
- (II) फायर एस्केप में प्रवेष के स्थान आन्तरिक जीनों से दूर एवं पृथक होंगे।
- (III) रामी 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 अवशोध मुक्त होगा।
- (V) फायर एस्केप ज्वलनवील सामग्री से निर्मित नहीं होगा।
- (VI) फायर एस्केप की सीढ़ियों में सीधे उठान (फ्लाईट) होगी, जिसकी चौड़ाई 120 सेन्टीमीटर से कम नहीं होगी। ड्रेड 28 सेन्टीमीटर से कम तथा राइजर 19 सेन्टीमीटर से अधिक नहीं होगा।
- (VII) एक फ्लाईट में राईजरों की संख्या 16 तक सीमित होगी।
- (VIII) हाथ पट्टी की न्यूनतम ऊँचाई 1.0 मीटर होगी।

3.11.1.1 घुमावदार जीना

- (I) घुमावदार जीनों का प्रयोग लो-आक्युपेन्सी लोड तक सीमित होगा और 10 मीटर तक ऊँचे भवनों में किया जाएगा जब तक सुरक्षित निकलने हेतु स्लेटफार्म तथा बालकनी और खुली छत (टेरेस) से सम्बद्ध न हो।
- (II) यह बारजा या खुली छत के ब्रूतों 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 अधिक 15 मीटर एवं अधिक ऊँचे भवनों और विशिष्ट

का पालन आवश्यक होगा।

3.11.2 रैम्प

- (I) सामान्यतया 1:10 का ढाल होगा, परन्तु किसी भी दशा में 1:8 से अधिक का ढाल नहीं होगा।
- (II) आच्छादन क्षमता, लम्बाई-चौड़ाई की परिसीमा सम्बन्धी सारी आपेक्षाएं लागू होंगी जो जीनों हेतु अपेक्षित हैं।
- (III) ढाल विषेष उपयोग में उपबन्धित किए जाएंगे, तथा 1:10 से अधिक ढाल में आवश्यक उपयोग होने एवं किसलने का डर रहने पर रैम्प पर फिसलन रहित स्तरह विछाई 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 चिह्नीकृत कर निम्नानुसार वर्गीकृत किया जाएगा :-

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

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

- (1) पहुँच मार्ग
- (2) पानी की स्थायी टंकी, भूमिगत/उपरी
- (3) स्वचालित स्प्रिंगिंर पद्धति
- (4) फस्ट ऐड होज रील्स
- (5) भारतीय मानक संस्थान के प्रमाणीकरण चिन्ह युक्त अग्निशामक कम्पार्टमेन्टलाइजेशन
- (6) स्वचालित अग्नि संसूचन और चेतावनी पद्धति/हस्तचालित विद्युत अग्नि चेतावनी पद्धति
- (7) सार्वजनिक समोधन व्यवस्था
- (8) निकास मार्ग के प्रदीप्त संकेत चिन्ह
- (9) विद्युत आपूर्ति के वैकल्पिक स्रोत
- (10) फायर मैन स्लिंग युक्त फायर लिफ्ट
- (11) वेट राइजर डाउन कार्नर सिस्टम
- (12) सेट-बैक
- (13) निकास की आवधकताएं एवं फायर एकेप
- (14) फायर ड्रिल
- (15) अग्निशमन पद्धति का अनुरक्षण
- (16) अग्निशमन पद्धति के प्रचालन के लिए स्टाफ/प्रशिक्षण
- (17) निष्कमण योजना एवं ड्रिल
- (18) सावधि अग्नि सुरक्षा लेखा परीक्षा
- (19) विहित फीस जमा करने के पछात अग्नि शोधन का सावधि नवीनीकरण

टिप्पणी :- उपरोक्त बिन्दु संख्या- (1), (13) व (14) से सम्बन्धी प्राविधानों का अनुपालन स्वीकृत मानदित्र में अंकित व्यवस्था के अनुसार किया जाएगा।

- (II) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत ऐसे भवन जो तत्समय प्रचलित भवन उपविधियों के अनुसार निर्मित/विनियमित हैं तथा जिनमें अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी प्रमाण पत्र अनिवार्य नहीं था:-

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

- (III) पुराने निर्मित ऐसे भवन जिनके मानवित्र स्वीकृत नहीं हैं: हैं:-

ऐसे भवनों में पहुँच मार्ग, सेट-बैक तथा फायर एस्केप का प्राविधान अनिवार्य नहीं होगा, परन्तु अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी अन्य 17 अपेक्षाएं 'केस-टू-केस' आधार पर सुनिश्चित की जाएंगी। ऐसे भवनों में महायोजना/जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमत्य उपयोग से भिन्न/अनाधिकृत उपयोग निश्चिन्त होगा।

टिप्पणी:- उपरोक्त क्रमांक (I), (II) एवं (III) में उल्लिखित भवनों में विशिष्ट अग्नि संशय के रहस्ये हुए चूंकि संरचनात्मक परिवर्तन सम्भव नहीं होगा, अतः इस प्रकार के भवनों हेतु स.प्र. अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा अधिनियम-2005 की धारा-3 व 4 के अन्तर्गत नोटिस में 17 बिन्दुओं पर अर्हतायें मुख्य अग्निशमन अधिकारी आथवा उससे वरिष्ठ स्तर के अधिकारी के अनुमोदन के उपरान्त जारी की जायेगी।

- (III) पुराने निर्मित ऐसे भवन जिनके मानवित्र स्वीकृत नहीं हैं: हैं:-

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

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 सुनिश्चित की जाएँ।

उक्त प्राविधान शासनादेश सं.-5899/आठ-3-08-181 विविष/2008, दिनांक 20.11.2008 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

- (IV) स.प्र. प्र. अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा अधिनियम, 2005 के लागू होने अर्थात् 24.1.2005 तथा रिट याचिका सं. सं. 5898(एम/बी)/2006 में मा. भा. उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 8.9.2008 के मध्य निर्मित भवन: भवन:-

अधिनियम, 2005 के अनुसार अधिकारी से चूंकि अनापत्ति था, अतः विकास प्राधिकरण/सक्षम प्राधिकारी ऐसे भवनों में अग्निशमन सम्बन्धी वही मानवित्र में दर्शायी गई हैं। इसके अतिरिक्त नियमावली, 2005 के नियम-4 में उल्लिखित 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 नेष्टल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया-2005 के भाग-3 व 4 की अपेक्षानुसार अग्नि से सुरक्षा सुनिश्चित करते हुए नियोजित, अभिकल्पित और निर्मित होंगे तथा इन भवनों में उ. प्र. अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा नियमावली-2005 की 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 एवं संकटमय उपयोग वाले भवनों तथा उपर्युक्त उपयोगों के भिन्नत अधिवासों वाले भवनों जिनका भू-आचारादन 500 वर्ग मीटर से अधिक हो, की अ. के लिए मुख्य अग्निषमन 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 दूरी—

- (I) लो एण्ड मीडिएम वोल्टेज लाइन तथा सर्विस लाइन पर उच्चाधिर 2.5 मीटर तथा क्षैतिज 1.2 मीटर होने पर दी जाएगी।
- (II) हाई वोल्टेज लाइन्स यथा 33,000 वोल्टेज होने पर उच्चाधिर 3.7 मीटर तथा क्षैतिज 2.0 मीटर होने पर दी जाएगी।
- (III) 33,000 वोल्टेज से ऊपर अतिरिक्त हाई वोल्टेज लाईन से उच्चाधिर 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 बाटर हार्डिंग
हेतु अपेक्षाएं

जलरोध की समस्या से ग्रस्त क्षेत्रों को छोड़कर अन्य क्षेत्रों में 300 वर्गमीटर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भूखण्डों तथा सभी युप हार्डिंग योजनाओं में छतों एवं खुले स्थानों से प्राप्त होने वाले बरसाती जल को उपयुक्त रिचार्जिंग स्ट्रक्चर के माध्यम से ग्राउन्ड बाटर रिचार्जिंग तथा स्थानीय परिस्थितियों के अनुसार भूमिगत अथवा भूमि के ऊपर संग्रहण हेतु आवश्यक प्राविधान किया जायेगा।

3.11.6 सोलर बाटर हीटिंग
संयन्त्र हेतु अपेक्षाएं

निम्न प्रकृति के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में पानी गर्म करने हेतु सोलर बाटर हीटर संयन्त्र की स्थापना अनुलम्बक- 3 की अपेक्षाओं के अनुसार सुनिश्चित की जाएगी—

- (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, बैंकेट हाल, बारातघर तथा इसी प्रकार के अन्य भवन,
- (IX) 500 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भवन।

3.11.7 शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों शक्त 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 मू—आच्छादनयुक्त महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवन अध्याय-13 की अपेक्षाओं के अनुसार भूकम्परोधी व्यवस्था सुनिश्चित करते हुये नियोजित, अभिकल्पित एवं निर्मित किए जाएंगे।

बाजार मार्ग (बाजार स्ट्रीट) हेतु अपेक्षाएं

4.1 महायोजना में प्रस्तावित बाजार मार्ग (बाजार स्ट्रीट) हे हेतु निम्न प्राविधान सु 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 भी. अथवा महायोजना में प्रस्तावित चौड़ाई जो भी अधिक हो, माना जायेगा।
- (III) उपयोग हेतु प्रस्तावित भूमि की सीमा तक सड़क पर स्थित किसी भूखण्ड पर होटल की गहराई तक ही नहीं अपितु भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमन्य होगा।
- (IV) मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई के आधार पर भूखण्ड के सामने न्यूनतम खुला स्थल (फॉर्ट सेट-बैक) निमानुसार होगा:-

मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई (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) अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं तल क्षेत्रानुपात 1.2 अनुमन्य होगा, परन्तु 24.0 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों पर तल क्षेत्रानुपात 1.5 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-४ के अनुसार होंगे।
- (VI) 'बैसमेन्ट' के प्राविधान प्रस्तर-3.9 के अनुसार होंगे।"
- (VII) भवन की अधिकतम ऊंचाई, सड़क की चौड़ाई तथा फॉर्ट सेट-बैक के योग के डेढ गुना से अधिक नहीं होगी। इसके अतिरिक्त भवन की अधिकतम ऊंचाई संरक्षित स्मारक/हैरीटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फन्नेल जौन तथा अन्य स्टेट्यूटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।
- (VIII) व्यवसायिक उपयोग भूतल एवं प्रथम तल पर ही अनुमन्य होगा, जबकि अनुबर्ती तलों पर आवासीय उपयोग रहेगा।
- (IX) पार्किंग की अपेक्षाएं इस उपविधि के प्रस्तर 3.10 के अनुसार होंगी।

होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं

5.1 भूखण्ड का क्षेत्रफल

- (I) होटल की अनुक्ति हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।
- (II) होटल की संकटमय समस्त भू-उपयोगों में होटल हेतु क्षेत्र, वन क्षेत्र, उद्योगकर अन्य रेगुलेशन्स में आवश्यकतानुसार संशोधन किया जाएगा।
- (III) होटल अधिकार व्यवसायिक संपर्योग से निम्न उपयोग में होटल की अनुमत्यता हेतु परिवर्तन शुल्क/प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा।

5.2 एफ.ए.आर आर एवं भू-आच्छादन

निर्मित/विकसित तथा नए/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/विकसित क्षेत्र	40	2.50

4000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर होटल निर्माण हेतु सङ्क की चौड़ाई एवं भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर क्रय-योग्य एफ.ए.आर. सहित कुल एफ.ए.आर. निम्न सौमा तक अनुमत्य होगा:-

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल (व.मी.)	सङ्क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)	क्रय-योग्य एफ.ए.आर. सहित कुल अनुमत्य
4000	18.00	3.0
10000	24.00	3.50
10000 से अधिक	30.00	4.00

- टिप्पणी— 1. उपरोक्त तालिकानुसार क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमत्यता हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल तथा सङ्क की न्यूनतम चौड़ाई—दोनों अपेक्षाओं की पूर्ति होना आवश्यक है;
3. होटल भवन में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन पर एट्रियम बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।
4. व्यवसायिक भू-उपयोग में न्यूनतम पांच स्टार होटल—कम—व्यवसायिक परियोजना के लिए विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में निम्न शर्तों के अधीन अनुमति देय होगी:-

- (I) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.0 हेक्टेयर होगा जो न्यूनतम 30.0 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।
- (II) अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत तथा बेसिक एफ.ए.आर. 3.0 होगा जिसके ऊपर 1.00 एफ.ए.आर. क्रय-योग्य आद्यार पर अनुमत्य होगा।
- (III) बेसिक एफ.ए.आर. का न्यूनतम 25 प्रतिशत होटल उपयोग में लाया जा सकेगा तथा शेष एफ.ए.आर. का संपयोग व्यवसायिक प्रयोजन हेतु किया जा सकेगा। उक्त 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. के अन्तर्गत कार्यालय एवं व्यवसायिक/रिटेल शापस तथा सर्विस अपार्टमेन्ट्स अनुमत्य नहीं होंगे।
- (IV) परियोजना स्थल हेतु सर्विस रोड के माध्यम से पहुँच की सुविधा सुनिश्चित 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 निम्नवत होगी—

क्र. सं.	नगर का आकार	पार्किंग व्यवस्था
1	मैट्रो नगर	प्रत्येक 02 गेस्ट रूम पर 01 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेन्ट्स एवं बैंकबैंकिंग के प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 03 कार पार्किंग स्थल। प्रत्येक 02 गेस्ट रूम पर 01 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेन्ट्स एवं बैंकबैंकिंग के प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 02 कार पार्किंग स्थल।

रु

3

गे।

गई
क
आई
से

5.5 पार्किंग

कार्यालय, सर्विस अपार्टमेन्ट्स एवं बैंकबैंकिंग के प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल। स्टार रहित/बजट होटल के लिए प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 पार्किंग स्थल।

5.6 अनुज्ञा की प्रक्रिया

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।

नर्सिंग होम के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

6.1 अनुमन्यता

गैर-आवासीय
500 वर्गमीटर,
। 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 होंगी:-

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 जिराका न्यूनतम फॉर्टेज 12 मीटर होगा।

6.3 शैय्याओं की संख्या

भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर अधिकतम अनुमन्य शैय्याओं की संख्या निम्न तालिका के अनुसार होंगी :-

क्र.सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	शैय्याओं की संख्या
1	300-400	10
2.	401-500	15
3.	500 से अधिक	20

अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.20 अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त उपविधि के अनुसार क्या योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा। नए/आविकसित क्षेत्र में भू-आच्छादन 35 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 1.50 होगा।

6.5 भवन की ऊँचाई

30 मीटर से कम चौड़े मार्ग पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई सङ्कर की विद्यमान चौड़ाई नहीं होगी, परन्तु 30 मीटर एवं उससे लागू नहीं होगा। भवन की अधिकतम एयरपोर्ट फनल जॉन तथा अन्य स्टेट्युटरी

6.6 सेट-बैंक

नर्सिंग होम पृथकीकृत (डिटेल्ड) भवन के रूप में होगा। भूखण्ड के क्षेत्रफल तथा भवन की ऊँचाई के आधार पर सेट-बैंक निम्नानुसार होंगे :-

भवन की ऊँचाई (मीटर)	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग 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	600 से अधिक	9.0	5.0	5.0	5.0

6.9 प्रभाव शुल्क

6.10 अन्य अपेक्षाएं

जल्स-1998 अथवा अन्य प्रभावी नियमों की अपेक्षानुसार सुनिश्चित किया जाएगा।
(II) नर्सिंग होम में संकामक रोगों एवं छुआछूत सम्बन्धी बीमारियों का इलाज नहीं किया जाएगा।

फार्म हाउस के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

फार्म हाउस की अनुमत्यता महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी।

कृषि एवं बागवानी, सुअर पालन, मछली पालन, मुर्गी पालन एवं अन्य पशु पालन इत्यादि।
न्यूनतम 0.5 हेक्टेग्र (5000 वर्गमीटर)।

अधिकतम भू—आच्छादन 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 500 वर्गमीटर, जिसमें आवासीय इकाई तथा सर्वेन्ट बचार्टरों हेतु कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 2 प्रतिशत होगा।

7.5 ऊँचाई का प्रतिबन्ध

- | | |
|--|--|
| <p>(I) फार्म हाउस भूतल से 5. ऊँचाई 6.0
7.5 मीटर होगी। भेजनाइन फ्लोर</p> | <p>अधिकतम ऊँचाई छत की औसत अधिकतम ऊँचाई</p> |
| <p>(II) फार्म—शेड की अधिकतम ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक नहीं होगी और आई लेविल पर ऊँचाई 3.0 मीटर होगी।</p> | |
| <p>(III) यदि चिनाई की चहारदीवारी बनाई गई है तब उसकी ऊँचाई 1.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।</p> | |

7.6 विशिष्टियाँ

शेड खम्बों पर बनाया जाएगा, जिसकी दीयारें 1.2 मीटर से अधिक ऊँची नहीं होंगी। शेष ऊँचाई नेटिंग या समान सामग्री से आच्छादित की जाएगी।

7.7 सैट बैक

- | | |
|---|--|
| <p>(I) भूखण्ड की सीमा रेखा से भवन की दूरी गार्ड रूम को छोड़कर कम से कम 15 मीटर होगी।</p> | <p>(II) आवासीय इकाई एवं अन्य निर्माणों में कम से कम 8 मीटर की दूरी होगी।</p> |
| <p>(III) फार्म हाउस के निर्माण की अनुज्ञा मार्गाधिकार/ग्रीन वर्ज (यदि हो) के उपरान्त ही देय होगी तथा "एक्सोस कन्ट्रोल" मार्गों पर फार्म हाउस के लिए पहुँच की सुविधा सर्विस रोड के माध्यम से दी जाएगी।</p> | |

7.8 सड़के

- | | |
|--|--|
| <p>(I) फार्म हाउस के लिए पहुँच मार्ग की विद्यमान चौड़ाई न्यूनतम 9 मीटर होगी, जिसमें कम से कम 3.5 मीटर चौड़ा मार्ग 'पक्का' होगा।</p> | <p>(II) यदि पहुँच मार्ग एक से अधिक फार्मों के लिए हो, तो पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी।</p> |
| <p>(III) फार्म हाउस के अन्दर के मार्गों की चौड़ाई कम से कम 3.5 मीटर होगी जिससे फार्म हाउस के अन्दर स्थित विभिन्न भवनों को पहुँच मिल सके।</p> | |

7.9 वृक्षारोपण

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

फार्म हाउस में बिजली, पानी की सम्पूर्ति तथा जल—निकासी का प्रबन्ध भू—स्वामी द्वारा स्वयं किया जाएगा।

कूएं 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।

पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन की अनुमत्यता महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी। पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन—कम—सर्विस स्टेशन हेतु अनुमत्य भू—आच्छादन के अन्तर्गत ग्राहकों की सुविधा के लिए अधिकतम 10 वर्ग मीटर क्षेत्रफल में 'कियास्क' (वाणिज्यिक उपयोग) अनुमत्य होगा।

प्रयोजन/भूखण्ड की मापें	भू—आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए आर.	फ्रन्ट सैट— बैंक (मीटर)	मवन् की अधिकतम जँचाई (मीटर)
(अ) पम्प/फिलिंग / एन.जी				
(i) 18 मी. x 15 मी.	10	0.10	3.0	6.0
(ii) 30 मी. x 17 मी.	10	0.10	3.0	6.0
(ब) पेट्रोल फिलिंग स्टेशन—कम—सर्विस स्टेशन/सी.एन.जी. स्टेशन—कम—सर्विस स्टेशन				
(i) 36 मी. x 30 मी.	20	0.20	6.0	8.0
(ii) 45 मी. x 36 मी.	20	0.20	6.0	8.0
(स) एवं इन				
(i) 24 मी. x 21 मी.	20	0.20	6.0	6.0
(ii) 42 मी. x 29 मी.	20	0.20	6.0	6.0

- टिप्पणी: (I) कैनौपी का निर्माण सेट—बैंक लाइन के भीतर अस्थाई संरचना के रूप में अनुमत्य होगा, जिसकी भूतल से न्यूनतम ई 6 मीटर होगी।
 (II) मैजेनाईन फ्लोर का निर्माण करने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में होगी।
 (III) नगरीय अथवा ग्रामीण क्षेत्र में कहीं पर भी स्थित भूखण्ड की माप 45 मी. x 36 मी. से अधिक होने पर अनुमत्य भू—आच्छादन व एफ.ए.आर. 45 मी. x 36 मी. के भूखण्ड की सीमा तक ही अनुमत्य होगा।

- B.4 अन्य अपेक्षाएं (I) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन तथा फिलिंग स्टेशन—कम—सर्विस स्टेशन न्यूनतम 24 मीटर चौड़ी 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 फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन—कम—सर्विस स्टेशन का निर्माण महायोजना मार्गों के कासिंग से न्यूनतम 30 मीटर की दूरी पर अनुमत्य होगा।
 (IV) पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन—कम—सर्विस स्टेशन के भूखण्ड के निकट किसी प्रकार का ऐसा अवरोध ही 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 मार्ग 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—बैंक के अतिरिक्त होगी।
 (VII) नियमानुसार अग्निशमन प्राविधान सुनिश्चित करना होगा।
 (VIII) अन्य प्राविधान जो भारतीय पेट्रोलियम तथा एक्सप्लोसिव अधिनियम द्वारा वांछित हों, लागू होंगे।

एल.पी.जी. गैस गोदाम हेतु अपेक्षाएं

एल.पी.जी. गैस गोदाम की अनुमन्यता महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी।

स्थल हेतु विद्यमान पहुँच मार्ग न्यूनतम 18 मीटर चौड़ा होगा।

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा।

गैस गोदाम हेतु भू-खण्ड के चारों ओर 6.0 मीटर सैट-बैक होगा।

9.5 भू-आचादन एवं एफ.ए.आर अनुमन्य भू-आचादन 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 ऊँचाई गैस गोदाम की न्यूनतम ऊँचाई 6 मीटर होगी तथा इसके ऊपर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

9.7 संवातन तल क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्र संवातन हेतु खिङ्कियों तथा बेन्टीलोटर्स, आदि के रूप में होगा।

9.8 अन्य अपेक्षाएं (I) गैस गोदाम अज्वलनशील सामग्री से निर्मित होंगे।

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

डेरी फार्म की अनुमन्यता महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी।

डेरी फार्म के लिए मुख्य मार्ग (राष्ट्रीय उच्च मार्ग/प्रान्तीय मार्ग/जनपदीय मार्ग/महायोजना/जोनल प्लान मार्ग) से पहुँच मार्ग की सुविधा न्यूनतम 9 मीटर छौड़े विद्यमान मार्ग से उपलब्ध होगी।

डेरी फार्म हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर होगा। पशुओं की संख्या के आधार पर भूखण्ड का क्षेत्रफल, भू— एफ.ए.आर. व सैट-बैक निम्न तालिका के अनुसार होंगे:-

	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 फन्डेज 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 संग्रहण एवं संरक्षण, दुध विक्रय केन्द्र, अनिवार्य कर्मचारियों के लिए आवासीय अन्य अनुपांगिक कियाओं से सम्बन्धित

भवन की अधिकतम ऊचाई दो मंजिल (7.5 मीटर) होगी।

भूखण्ड के 50 प्रतिष्ठत भाग पर चृक्षारोपण होगा जिसमें कम से कम 100 चृक्ष प्रति हेक्टेयर लगाए जाएंगे।

डेरी फार्म से निस्तारण स्थल तक ड्रेनेज की उचित व्यवस्था की जाएगी तथा गोबर एवं 'इफलुएंट' का उत्सारण गोबर गैस संयन्त्र, 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, दुध 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।

शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधाएं प्रदान करने हेतु मानक

- 11.1 परिभाषा**
- (I) पंगुता—गत अशक्तताएं—ऐसी विकृतियाँ 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 विकृतियाँ जिनके कारण व्यक्तियों को चलने—फिरने में कठिनाई अथवा असुरक्षा महसूस होती है। लाठी, बैत 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—बहसापन 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** परिया मानचित्र में सड़कों के तल, प्रवेश पथ व पार्किंग स्थलों का अलग—अलग रंगों में उल्लेख किया जाएगा।
- भवन परिसर द्वार तथा भूतल पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वार तक पथ सामतल, सीढ़ियाँ रहित और न्यूनतम 1.8 मीटर चौड़ा होगा। यदि कोई ढलान बनाई जाती है तो उसकी ढाल 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। फर्श निर्माण में ऐसी सामग्री का इस्तेमाल किया जाएगा जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को भली—भांति प्रेरित या निर्देशित करने वाली हो। [यह फर्शी सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एवं चमक आस—पास के क्षेत्र की सामग्री से मिल 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 पार्किंग स्थल थल** विकलांग व्यक्तियों के लिए वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगी—
- (क) अशक्त व्यक्तियों के वाहनों के लिए परिसर प्रवेश के निकट दो कारों के लायक भूतल पार्किंग बनाया जाएगा जो भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30 मीटर की ऐदल दूरी पर होगा।
 - (ख) पार्किंग 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 कमज़ोर 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 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 छलान-सह सीढ़ीदार रास्ता बनाया जाएगा।

- (I) छलानदार पहुँच मार्ग— भवन में प्रवेश हेतु छलान तल खुरदरी सामग्री से बनाया जाएगा। छलान की ऊँड़ाई अधिकतम 1:12 ढाल देते हुए न्यूनतम 1.8 मीटर होगी। छलान की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक नहीं 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 मार्ग— सीढ़ीदार पहुँच मार्ग हेतु पैड़ी(सीढ़ी) पर पैर रखने की जगह) 30 सेन्टी मीटर से कम नहीं होगी और पैड़ी की ऊँचाई 15 सेन्टी मीटर तक की होगी। छलानदार पहुँच मार्ग की ही तरह सीढ़ीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ 80 सेन्टी मीटर ऊँची रेलिंग लगाई जाएगी।
- (III) प्रवेश/निकास द्वार— वेश/प्रवेश द्वार का न्यूनतम फाट (खुलाव) 90 सेन्टी मीटर होगा तथा व्हील चेयर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें कोई पैड़ी-पायदान नहीं होगा। दहलीज 1.2 सेन्टी मीटर से अधिक ऊँची हुई नहीं होगी।
- (IV) वाहन से उतरना—चढ़ना ना— वाहन से उतरने—चढ़ने का स्थल छलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1.8×2.0 मीटर होगा। छलान से संलग्न उतरने—चढ़ने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा, जो कमज़ोर 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 कमज़ोर 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)।

विकलांग हेतु प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने तथा सीधे बाहर की ओर उस स्थान तक ले जाने वाला गलियारा, जहाँ 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 होगा:-

- (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 मार्गों पर रेलिंग लगाई जाएगी।

11.4.3 सीढ़ीदार मार्ग

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

- (क) न्यूनतम चौड़ाई 1.35 मीटर होगी।
- (ख) सीढ़ी की ऊँचाई और चौड़ाई कमशः 15 सेन्टीमीटर तथा 30 सेन्टीमीटर से अधिक नहीं होगी और पैड़ी के सिरे चिकने नुकीले नहीं होंगे।
- (ग) एक उठान सीढ़ी में 12 से अधिक सीढ़ियों नहीं होंगी।
- (घ) सीढ़ियों के दोनों तरफ रेलिंग लगाई जाएगी तथा ये पूरी सीढ़ी पर ऊपर से नीचे तक 30 सेन्टीमीटर बाहर निकली हुई होंगी।

11.4.4 लिफ्ट

जहाँ कहीं लिफ्ट आवश्यक हैं, वहाँ कम से कम एक लिफ्ट पहिएदार कुर्सी प्रयोक्ता हेतु होगी। भारतीय गणक व्यूरो द्वारा 13 व्यक्तियों की क्षमता वाली लिफ्ट के लिए सत्तुत ढांचा इस प्रकार होगा:-

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 0.8 मीटर लम्बी रेलिंग लगाई जाएगी।
- (ख) लिफ्ट वैल की आन्तरिक माप 1.8×1.8 मीटर से कम नहीं 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 नहीं होगी।
- (घ) लिफ्ट के अन्दर ध्वनि संकेत लगे होंगे जो लिफ्ट पहुँचने 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 1.5×1.75 मीटर मीटर होगा।
- (ख) दरवाजा बाहर को खुलने वाला होगा तथा इसकी न्यूनतम चौड़ाई 90 सेन्टीमीटर होगी।

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

(घ) कमोड की सीट फर्श से 50 सेमीट्रीमीटर 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 डिजाइन

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।

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

- 12.1 अनुमन्यता हेतु अपेक्षाएं**
- (I) सेलुलर/मोबाइल/बेसिक सामान्यतः पार्क एवं खुले भू-उपयोगों व्यवसायिक, परन्तु आवासीय भवनों में टावर निर्माण हेतु आवेदन पत्र के साथ 'ईजीडब्ल्यूएस' वेलफेयर एसोसियेशन' का अनापत्ति/सहमति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।
 "प्लॉट्टर्ड डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत टावर की स्थापना के लिए आरडब्ल्यूएस से अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा, परन्तु युप हार्चसिंग एवं बहुमंजिले भवनों हेतु आरडब्ल्यूएस की अनापत्ति/सहमति अनिवार्य होगी।"
 - (II) शिक्षण एवं विकित्सा संस्थानों में टावर के निर्माण की अनुज्ञा देय नहीं होगी।
 - (III) अनाधिकृत रूप से निर्मित भवन पर टावर का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
 - (IV) प्राकृतिक आपदा की स्थिति में सम्पादित हानि को न्यूनतम करने के दृष्टिगत टावर का निर्माण संकरी गलियों में अनुमन्य नहीं होगा।
- 12.2 निर्माण अनुज्ञा हेतु अपेक्षाएं**
- समान्य निर्माण अपेक्षाओं, संरचना की स्थिरता और अग्रिम 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 जायेगी:-
 - (I) निर्माण अनुज्ञा भास्त सरकार के दूसरसंचार विभाग द्वारा लाइसेंस प्राप्त सेलुलर मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सेवा आपरेटरों को इस सेवा हेतु आवश्यक एन्टीना टावर, रेडियो, इक्विपमेन्ट कक्ष तथा जनरेटर कक्ष के निर्माण के लिये ही उपलब्ध होगी। जनरेटर केबल 'साइलेन्ट' प्रकृति के होंगे जो किसी भी तल पर लगाए जा सकेंगे, परन्तु जनरेटर लगाने हेतु उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियन्त्रण 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 आर्काटेक्चर' में पंजीकृत 'आर्किटेक्ट' एवं अधिकृत 'स्ट्रक्चरल इंजीनियर' द्वारा निर्धारित प्रारूप पर प्रस्तावित निर्माण का मानदंड इस प्रमाण-पत्र के साथ प्रस्तुत किया जायेगा कि प्रस्तावित टावर प्रत्येक वृक्ष 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 सेफटी मानकों के आधार पर भवन की सुदृढता के सम्बन्ध में अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर के रथान पर आईआईटी 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) जहाँ अपेक्षित हो, वहाँ 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 मानविक्री, 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 धनसांश प्राधिकरण के 'इंफ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेन्ट फण्ड' में जमा की जायेगी।

2.3 अन्य अपेक्षाएं

(I) निर्माण अनुज्ञा प्रदान करने हेतु उपर्युक्त प्रस्तार-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) की के

(IV) 'इलेक्ट्रोमैग्नेटिक बैल्स', 'वायब्रेशन', व्यनि 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 प्रवेष वर्जित करने के लिए समुचित स्थाय यथा 'वायर—फेन्सिंग', भवनों की छतों पर जाने वाले दरवाजे पर ताला, आदि का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।

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

भूकम्परोधी निर्माण हेतु अपेक्षाएं

13.1 प्रयोज्यता (I)

भवन तथा 500
वाटर वर्क्स एवं
केन्द्र एवं विद्युत

सब—स्टेशन तथा विद्युत टावर, अस्पताल, छविगृह, ऑडीटोरियम, सभा भवन, शैक्षिक संस्थायें, बस टर्मिनल, आदि) पर भूकम्परोधी निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं लागू होंगी।

- (II) उपर्युक्त प्रस्तार—(I) में इगीत भवनों एवं महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं के विकास हेतु परिशिष्ट—7 में उल्लिखित भारतीय मानक संस्थान के कोड, नेशनल बिल्डिंग कोड, अन्य सुसंगत गार्डलाइन्स एवं अभिलेखों के प्राविधानों को शत—प्रतिशत अपनाया जाना अनिवार्य होगा।

- (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 (झांझग से सम्बन्धित) एक तालिका के रूप में भानचित्र 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 रायुक्त हस्ताक्षर से इस

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 प्राविधिकारी 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 प्रारूप पर प्रस्तुत किया जाएगा।

- (II) स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किये गये भवन मानचित्र में यदि नियत प्राविधिकारी द्वारा परीक्षणोपरान्त कोई परिवर्तन/परिवर्धन कराया जाता है, तो स्ट्रक्चरल तथा सर्विसेज डिजाइन में भी भूकम्परोधी प्राविधानों का तदनुसार 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 भवन निर्माण की स्वीकृति निम्नलिखित शर्तों के अधीन जारी की जायेगी :— हेतु शर्तें

- (क) प्रत्यावित 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 अहं वास्तुविद्/आमियन्टा तथा विकासकर्ता/विल्डर की देख-रेख तथा उनके उत्तदायित्व 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 इंजीनियर, आबद्ध किया जायेगा। 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 उराके अनुरूप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।
 - (II) गवन निर्माण में जो मुख्य निर्माण सामग्रियों सीमेन्ट, स्टील, स्टोनग्रिट, ईटें कोर्स सैण्ड एवं मार्टर तथा कन्काइट 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। यही निर्माण सामग्रियों की नियमित सैम्पतिंग करके उनकी गुणवत्ता का औतिक 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। केता/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 रुकवाते हुए निर्माण कार्य को अनाधिकृत मानते हुए रील भी किया जा सकेगा। ऐसे में पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी नहीं किया जायेगा तथा निर्माणकर्ता व उसके सहायक किंगिनल शिथिलता की परिधि में माने जायेंगे और तदनुसार कानूनी कार्यवाही की जायेगी।
- (घ) कार्यस्थल पर प्रमुख रथान 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 अगिलेख भी उपलब्ध रहेंगे :—
- (I) नियत प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत मानचित्र की हस्ताक्षर एवं गुहरयुक्त प्रति।
 - (II) अनुमोदित प्रयोगशाला/संस्थान द्वारा की गयी भूदा परीक्षण की पूर्ण रिपोर्ट एवं प्रशतावित नींव के प्राविधान सम्बन्धी संस्तुतियाँ।
 - (III) अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त नींव, सुपरस्ट्रक्चर की गणनाएं एवं भवन को भूकम्परोधी बनाने हेतु संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित समस्त मानचित्र एवं स्ट्रक्चरल डिटेल।
 - (IV) अधिकृत आर्कीटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त समस्त वर्किंग झाइंग्स जिनमें सेवशन एवं एलिवेशन तथा सर्विसेज डिटेल, इत्यादि शामिल होंगे।

- (V) भवन निर्माण हेतु आवश्यक समर्त्त टी. एण्ड पी. का विवरण।
- (VI) साईट इंजीनियर 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।

टिप्पणी 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 सन्वन्धित वास्तुविद्, साईट इंजीनियर, भू-स्वामी/बिल्डर द्वारा संयुक्त रूप से मुनः 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 सुरांगत गाइडलाइन्स पर आधारित स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा अनुमोदित स्ट्रक्चरल डिजाइन एवं भूकम्परोधी समर्त प्राविद्यानों 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 विरुद्ध नियमानुसार कठोर कार्यवाही की जायेगी।
- 13.5 अहंताओं का (I) निर्धारण**
- 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 अहंताएं फ्रेशर परिशिष्ट-12, 13 एवं 14 के अनुसार होंगी।
- (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 रो है।

मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

मल्टीप्लेक्स की अनुमत्यता महायोजना ज़ोनिंग-रेगुलेशन के अनुसार होगी।

मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक ही काम्प्लेक्स में छविगृह तथा वाणिज्यिक क्रियाएं एवं अन्य मनोरंजन सुविधाएं निर्धारित अनुपात में अनुमत्य होगी।

14.3 क्रियाओं का अनुपात

का निर्माण अनिवार्य होगा। गैर-वाणिज्यिक

होगा। यदि भूखण्ड का उपयोग वाणिज्यिक वाणिज्यिक भू-उपयोग अनुसार ही निर्माण अनुमत्य विकास परिषद द्वारा आवंटित भूखण्डों पर छविगृह तथा वाणिज्यिक (एवं मनोरंजन) क्रियाओं का अनुपात नीलामी की शर्तों के अनुसार अनुमत्य होगा।

14.4 भूखण्ड का क्षेत्रफल

मल्टीप्लेक्स हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होगा।

14.5 पहुँच मार्ग

मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड न्यूनतम 24 मीटर चौड़ी विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।

14.6 सेट-बैंक

मल्टीप्लेक्स भवन में आगे न्यूनतम 9 मीटर तथा शेष तीन ओर (पीछे व दोनों साईड में) न्यूनतम 6 मीटर सेट-बैंक 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

सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट
स्ट्रीट अथवा महायोजना में
आर. भवन उपविधियों के अनुसार अनुमत्य अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए उपविधियों के अनुसार निर्धारित सीमा तक क्रय योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमत्य होगा। अन्य भू-उपयोगों में यथास्थिति महायोजना/भवन उपविधियों के अनुसार भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर अनुमत्य होगा।

14.8 पार्किंग व्यवस्था

पार्किंग व्यवस्था भवन उपविधि के प्रस्तार-3.10 के अनुसार होगी।

14.9 बेसमेन्ट

- (I) पार्किंग, सर्विसिंग तथा स्टोरेज हेतु बिल्डिंग इन्वेलप लाइन तक तीन बेसमेन्ट का निर्माण अनुमत्य होगा जो एफ.ए.आर. की गणना में शामिल नहीं होगा। बेसमेन्ट में सिनेमाहाल का निर्माण कदापि अनुमत्य नहीं होगा।
- (II) भवन की लिन्थ एवं बिल्डिंग इन्वेलप लाइन की सीमा के मध्य बेसमेन्ट की छत भूतल के लेविल गें होगी एवं उसमें मेकेनिकल वेन्टीलेशन की व्यवस्था करनी होगी। स्लैब का स्ट्रक्चर/डिजाइन आदि फायर टेन्चर का भार वहन करने की क्षमता के अनुसार होगा।

14.10 अन्य अपेक्षाएं (I)

- (II) मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत छविगृह के अतिरिक्त प्राविधानित की जाने वाली अन्य क्रियाओं/सुविधाओं हेतु यदि केन्द्र अथवा राज्य के अधिनियमों/नियमों/विनियमों के अधीन किसी अन्य विभाग से विधिक औपचारिकता पूर्ण किया जाना अपेक्षित हो, तो सम्बन्धित क्रियाओं/सुविधाओं के लिये सक्षम स्तर से अनुज्ञा अथवा अनुपत्ति 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 मू—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 आंकित 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 “याइलाज फार कन्सट्रक्शन आफ सिनेमा बिल्डिंग्स—1987” में सिनेमा भवनों के निर्माण के सम्बन्ध में प्रचलित सुपविधियों की धारा 5.2.2 का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा ताकि प्रत्येक सिनेमा हाल हेतु प्रस्तावित भवन में ट्रैफिक लोड, पार्किंग व्यवस्था, व्यक्तियों के आदागमन एवं निकास की व्यवस्था, अग्निशमन व्यवस्था, बाटर सप्लाई, रुप में सुनिश्चित की जा सकें। जा सकें। दिये गये सुनिश्चित किया जायेगा।
- (VI) सीटिंग व्यवस्था के सम्बन्ध में में पर्याप्त व्यवस्था की गई व्यवस्थायें भी सम्मिलित हैं। इसमें गैंगवे उ.प्र. सिनेमैटोग्राफ रूल्स—1951 में अर्थात प्रत्येक पंक्ति में गैंगवे से अधिकतम दूरी सातवीं सीट की होगी।

कन्वीनिएन्स स्टोर्स के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

- 15.1 कन्वीनिएन्स स्टोर के निर्माण की अनुमत्यता महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी।
- 15.2 अनुज्ञा हेतु 'व्यवसायिक' भू-उपयोग व 'निर्मित क्षेत्र' में सम्बन्धित नगर की मवन उपविधि में निहित प्राविधानों/मानकों के अनुसार निर्माण अनुमत्य होगा, जबकि 'आवासीय' भू-उपयोग में निम्न शार्ट अपेक्षाएं एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमत्य होगा:-
- 15.2.1 भूखण्ड का भूखण्ड का अधिकतम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर एवं न्यूनतम फ्रन्टेज 12 मीटर होगा, जो क्षेत्रफल न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा। उक्त सड़क कम से कम एक और 18 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर मिलनी चाहिए।
- 15.2.2 भू-आच्छादन आवासीय क्षेत्र में कन्वीनिएन्स स्टोर हेतु भू-आच्छादन 40 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 1.20 एवं अनुमत्य होगा। इसके अतिरिक्त प्रभावी शासनादेशों/भवन उपविधि के अनुसार निर्धारित एफ.ए.आर सीमा तक नियमानुसार क्रय-योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमत्य होगा।
- 15.2.3 भवन की ऊँचाई 24 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 अनुमत्य होगा। भवन उपविधि में निर्धारित प्रयोजनों के अनुसार बेसमेन्ट का उपयोग पार्किंग, वातानुकूलन उपकरणों के अवस्थापन या भवन की अवश्यक सुरक्षा के लिए लगाई जाने वाली मशीनों, उज्ज्वलनशील पदार्थों के भण्डारण में अनुमत्य होगा। इससे भिन्न प्रयोजन के लिए उपयोग में लाये जाने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी।
- 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 जहाँ जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर आवासीय क्षेत्र में कन्वीनिएन्स स्टोर की अनुमति प्रदान की जाए, वहाँ प्रभाव शुल्क देय होगा।
- 15.3 अन्य अपेक्षाएं (I) कन्वीनिएन्स स्टोर का निर्माण छोटी-छोटी उपविभाजित दुकानों के रूप में अनुमत्य नहीं होगा, बल्कि एक छत के नीचे किया जाना होगा, जिसमें प्रवेश एवं निकास द्वारा हेतु सुनियोजित रूप से प्राविधिक किया जायेगा।
- (II) भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के प्राविधानों के अनुसार होंगी।

‘बारात घर/‘उत्सव भवन’ के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

- 16.1 अनुमन्यता** बारात घर/‘उत्सव भवन’ के निर्माण की अनुमन्यता महायोजना जोनिंग रेग्युलेशन्स के अनुसार होगी।
- 16.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल** न्यूनतम 1500 वर्गमीटर
- 16.3 भूखण्ड का फन्डेज** न्यूनतम 24 मीटर
न्यूनतम 24 मीटर
(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 चौड़े मार्ग पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई सड़क की विद्यमान डेढ़ गुना से अधिक नहीं होगी, परन्तु 30 मीटर भवनों हेतु यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। भवन हैरीटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फनल जॉन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।
- 16.8 सैट-बैक** ‘बारात घर/‘उत्सव भवन’ पृथकीकृत (डिटेल्ड) भवन के रूप में होगा तथा भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर न्यूनतम सैट-बैक निम्नांक होंगे:-
- | न्यूनतम सैट-बैक (मीटर) | | | | |
|------------------------|-------|----------|----------|-----|
| अग्र | पृष्ठ | पाईर्प-1 | पाईर्प-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 मालक** 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 उपयोगिता के प्रस्तर-3.9 के अनुसार होगी।
- 16.11 अनुज्ञा की प्रक्रिया**

शुल्क भी लिया जाएगा।

शीतगृह (कोल्ड स्टोरेज) के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

17.1 अनुमन्यता

शीतगृह (कोल्ड स्टोरेज) की अनुमन्यता महायोजना जोनिंग ऐग्युलेशन्स के अनुसार होगी।

17.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर होगा जिसका न्यूनतम फ़र्न्टेज 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 बाउन्ड्रीवाल 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।

भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर सेट-बैक, भू-आच्छादन एवं भवन की ऊँचाई निम्नानुसार होगे:-

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

मरीनरम, जनरेटर रुम, घौकीदार के कमरे हेतु 5 प्रतिशत अतिरिक्त (अधिकतम 250 वर्ग मीटर) भू-आच्छादन अनुमन्य होगा।

माल की लोडिंग—अनलोडिंग हेतु कोल्ड स्टोरेज की मण्डारण क्षमता के प्रत्येक 550 घन मीटर या उसके अंश पर एक ट्रक पार्किंग स्थल का प्राविधान किया जाएगा जिसका आकार 3.5×7.5 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 निमा 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।

विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' (एस.ई.जे.ड.)

18.1 परिभाषा

'विशेष आर्थिक परिक्षेत्र' का तात्पर्य प्रत्येक ऐसे विशेष आर्थिक परिक्षेत्र से है, जो 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' अधिनियम, 2005 की धारा-३ की उपधारा (4) एवं धारा-५ 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 हैं।

विशेष आर्थिक परिक्षेत्र नियमावली, 2006, की धारा-६ में निहित प्राविधानों के अनुसार किसी एक श्रेणी/विभिन्न श्रेणियों के विशेष आर्थिक परिक्षेत्र हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल निम्नवत् होगा:-

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

परन्तु:-

- (i) पूर्णरूपेण 'सर्विसेज' (सेवाओं) के लिए स्थापित किए जाने वाले एस.ई.जे.ड. का क्षेत्रफल 100 हेक्टेयर अथवा अधिक हो सकता है, जो निरन्तरता में होगा।
- (ii) न्यूनतम 25 प्रतिष्ठत क्षेत्रफल 'प्रोसेसिंग एरिया' के रूप में विकसित करने के लिए आवश्यित करना होगा।

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

परन्तु :-

- (i) पूर्ण रूप से इलैक्ट्रोनिक्स हार्डवेयर एवं साफ्टवेयर जिसमें 'इन्फारेंशन टेक्नॉलॉजी' 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 बायोटेक्नॉलॉजी, गैर-पारम्परिक ऊर्जा जिसमें सौर ऊर्जा इस्पिटमें्ट/सेल भी शामिल हैं, अथवा जैम एवं जैलरी सेक्टर से सम्बन्धित एस.ई.जे.ड. का क्षेत्रफल 10 हेक्टेयर अथवा अधिक होगा।
- (iii) एस.ई.जे.ड. का न्यूनतम 50 प्रतिष्ठत क्षेत्र 'प्रोसेसिंग एरिया' के विकास हेतु आवश्यित करना होगा।

- (III) फ्री-ट्रेड एवं वेयर-हाउसिंग हेतु एस.ई.जे.ड. 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.जे.ड., बहुल उत्पाद एस.ई.जे.ड. के भाग के रूप में भी स्थापित किया जा सकता है।
- (ii) किसी विशिष्ट सेक्टर के एस.ई.जे.ड. के अन्तर्गत फ्री-ट्रेड एवं वेयर हाउसिंग जोन के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल आवश्यक नहीं होगा, बशर्ते ऐसे फ्री-ट्रेड एवं वेयर हाउसिंग जोन का अधिकतम क्षेत्रफल उस सेक्टर विशेष की प्रोसेसिंग

- 18.3 अनुज्ञा की प्रक्रिया (सिंगिल प्लाइट विण्डो विल्यरेन्स सिस्टम)**
- एरिया के 20 प्रतिशत से अधिक हो। राज्य द्वारा एस.ई.जे.ड. के अन्तर्गत विभिन्न इकाइयों के लिए अनुमतियां एक ही बिन्दु पर उपलब्ध कराई जाएंगी। राज्य सरकार के समस्त विभाग एस.ई.जे.ड. के विकास आयुक्त अथवा उनके अधीन गठित संगठित के माध्यम से इसकी व्यवस्था करेंगे तथा इस चार्डेश्य हेतु आवश्यक दिशा-निर्देश जारी करेंगे तथा तदनुसार अनुमति जारी करने की व्यवस्था करेंगे।
- 18.3.2 प्रत्येक विशेष आर्थिक परिषेत्र 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 अनुमतियां प्रदान करने की व्यवस्था करेगी।**
- 18.3.3 एस.ई.जे.ड. एकट-2005 की धारा 14 (जी) के तहत सम्बन्धित विभाग अनुमति के सम्बन्ध में अपनी शक्तियों का प्रतिनिधायन/ कार्य बंटवारा धारा-13 के तहत गठित एप्लूल कमेटी को अधिकृत करेंगे।**
- 18.3.4 अधिकांश राज्य सम्बन्धी अनुमतियां स्वचालित अनुमति व्यवस्था के अधीन लाई जाएगी, अर्थात् विकासकर्ता अथवा इकाई द्वारा कार्यात्मक 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 परिषेत्र के अन्तर्गत विभिन्न प्रयोजनों में निम्नवत् भू-उपयोग निर्धारित किया जाएगा:-
- | क्र.सं | भू-उपयोग | सीमा |
|--------|-----------------------------------|--|
| 1. | प्रोसेसिंग एरिया | न्यूनतम 50 प्रतिशत |
| 2. | हरित क्षेत्र एवं आधारभूत सुविधाएँ | |
| 3. | वाणिज्यिक, संस्थागत एवं आवासीय | कुल क्षेत्रफल का अधिकतम कमशा: 10, 10 तथा 15 प्रतिशत। |
- 18.5 महायोजना के अन्तर्गत एस.स.ई.ई.जे.ड. भू-उपयोग**
- 18.5.1**
- एक अलग भू-उपयोग होगा। एस.ई.जे.ड. अधिनियम 2005 की धारा-4(1) के अन्तर्गत भारत सरकार की अधिसूचना जारी होने पर सम्बन्धित क्षेत्र का भू-उपयोग एस.ई.जे.ड. में परिवर्तन हेतु राज्य सरकार अधिसूचना जारी कर देगी। प्रस्तार-18.5.2.2 की स्थिति में बिना किसी परिवर्तन शुल्क के तथा प्रस्तार-18.5.2.3 की स्थिति में आवश्यक परिवर्तन शुल्क के भुगतान के उपरान्त इस भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया सामान्य विधिक प्रक्रिया से अलग रखी जाएगी। इस हेतु उपयुक्त संशोधित विधिक प्रक्रिया की जाएगी।

18.5.2 चूंकि एस.ई.जे.ड. में औद्योगिक (प्रोसेसिंग एरिया) के अतिरिक्त नान प्रोसेसिंग एरिया में आवासीय, वाणिज्यिक, आदि प्रयोजन भी अनुमन्य हैं, अतः-

- 18.5.2.1 एस.ई.जे.ड. भू-उपयोग (लैण्ड यूज) अन्तर्गत व्यवसायिक तथा सामाजिक प्रयोजन जैसे- शैक्षणिक, दिक्कित्सा, होटल, मनोरंजन, आवासीय तथा व्यवसायिक काम्पलेक्स आदि ऐसी सीमा तक अनुमन्य होंगे जो भारत सरकार द्वारा विशेष आर्थिक परिक्षेत्र अधिनियम, 2005 अन्तर्गत अधिरूचित 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., जेस्स एवं जैलरी तथा बायोटेक एस.ई.जे.ड. में यह संस्थागत भू-उपयोग हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर./एफ.एस.आई. होगा। एस.ई.जे.ड 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 जाएंगे, 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 विधि को जो अनुमन्य होगा वही लागू होगा। श्रेणी-सी में एस.ई.जे.ड. हेतु एफ.ए.आर./एफ.एस.आई. की उपरोक्तानुसार अनुमन्यता के लिए स.प्र. राज्य औद्योगिक विकास निगम के प्राविधानों का अनुसरण किया जाएगा।
- 18.5.2.2 यदि कोई भूमि नोडल एजेन्सी द्वारा एस.ई.जे.ड. हेतु उपलब्ध कराई जाती है अथवा अनुमन्य की जाती है तो ऐसी भूमि का भू-उपयोग एस.ई.जे.ड. 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.जे.ड. 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.जे.ड. में परिवर्तित कर दिया जाएगा।
- 18.5.2.4 यदि एस.ई.जे.ड. की भूमि किसी विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र से बाहर है, तो भू-उपयोग एस.ई.जे.ड. 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 नहीं होगी।
- 18.6.2 यदि आवश्यक वाह्य विकास कार्य एस.ई.जेड. विकासकर्ता स्वयं करता है तो वाह्य विकास शुल्क नहीं 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 नहीं 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 होया।
- 18.6.4 विकास कार्यों के प्लान की स्वीकृति उहाँ पर डी.आर.ए. (डेवलपमेन्ट राइट्स एग्रीमेन्ट) अनुबंधित है, यह कार्य तदनुसार किया जाएगा। अन्य प्रकरणों में ले-

अतिथिगृह, पेइंग गेस्ट एवं हॉस्टल के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

- 19.1 अनुमन्यता** अतिथि गृह की अनुमन्यता महायोजना जोनिंग रेग्युलेशन्स के अनुसार दी जाएगी।
- अतिथि गृह के लिए प्रस्तावित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 400 वर्ग मीटर होना आवश्यक है।
- अतिथि गृह के लिए प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 24.0 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।
- (I) भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर 10.5 मीटर ऊँचाई तक के भवन हेतु न्यूनतम सैट-बैक निम्नवत होंगे:-
- | भूखण्ड का क्षेत्रफल
(वर्गमीटर) | 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 औ—आच्छादन** भूखण्ड का क्षेत्रफल 500 एवं एफ.ए.आर वर्गमीटर से अधिक होने एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य होगा तथा
- 19.6 भवन की ऊँचाई** 30 मीटर से कम चौड़े मार्ग पर स्थित भवनों
- 19.7 पार्किंग व्यवस्था** एक कार पार्किंग का प्राविधान किया जाना बिल्डिंग इन्वेलप तक इस सम्पत्तियों की संरचनात्मक
- साइलेन्ट (Silent) प्रकृति का होगा। पार्किंग जा सकेगी।
- 19.8 अन्य अपेक्षाएं** (I) कमरों प्रतीक्षा
- (II) अतिथि गृह केवल पर्यटकों/यात्रियों के ही निवास हेतु उपयोग में लाया जाएगा तथा इसमें कोई भी वाणिज्यिक उपयोग/किया यथा—विवाह, जन्मदिन, कान्फ्रेन्स, इत्यादि जैसे कार्यक्रम आयोजित नहीं किए जायेंगे।

(iii) निर्मित होने वाले भवन में विकास प्राधिकरण की प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास नियमानुसार रेन वाटर

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 बैन्टीलेशन, रसोईघर एवं अन्य विद्युत उपकरणों में प्रयोग होने वाले विद्युत भार का ऑकलन विद्युत निभाग से कराए जाने के उपरान्त ही निर्धारित क्षमता का लोड लेना होगा। प्रकाश व्यवस्था, एअर- कन्डीशनिंग, हीटिंग, मैकेनिकल बैन्टीलेशन, लिफ्ट, आदि की प्लानिंग, डिजाइन एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इपिड्या, 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 ऑफ इपिड्या, 2005 के पार्ट-9 सेक्शन-1 में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा। रसोई, गेर्स्ट हाउस स्टाफ, विजिटर्स, हत्यादि की संख्या को दृष्टिगत रखते हुए जलापूर्ति हेतु पर्याप्त क्षमता का वाटर स्टोरेज अपेक्षित होगा। गर्भ पानी के लिए विकास प्राधिकरण की प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की व्यवस्था भी की जानी होगी।

शासनादेश संख्या 1047/8-3-73 विविध/07, दिनांक 07.3.2008 के अधीन गाजियाबाद विकास क्षेत्र हेतु आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत अतिथि गृह के साथ-साथ 'पैहंग स्ट एकमोडेशन' के लिए निर्धारित उपविधि को अध्याय-19 में शामिल किए जाने तथा 'हॉस्टल' के निर्माण हेतु निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-

- (I) भूखण्ड का न्यूनतम आकार 300 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 12.0 बीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होना चाहिए।
- (II) शू-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 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 1.0 समान कार स्थल की व्यवस्था करनी होगी।

आवासीय क्षेत्र में एटीएम. के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

20.1 अनुमत्यता

आवासीय भू-उपयोग में एटीएम. का निर्माण न्यूनतम 300 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड पर अनुमत्य होगा।

20.2 पहुँच भार्ग

एटीएम. के लिए विद्यमान पहुँच भार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी।

20.3 एटीएम. का आकार

एटीएम. का अधिकतम तल क्षेत्रफल 6 वर्गमीटर होगा, जो मूल भवन में अनुमत्य तल क्षेत्रफल की सीमा के अन्तर्गत ही होगा।

20.4 प्रभाव शुल्क

वाणिज्यिक एवं कार्यालय उपयोग से भिन्न भू-उपयोगों ने एटीएम. का निर्माण अनुमत्य किए जाने पर आवेदक द्वारा एटीएम. के क्षेत्रफल पर प्रचलित जोनिंग रेगुलेशन्स के प्राविधानों के अनुसार प्रभाव शुल्क देय होगा।

20.5 अन्य अपेक्षाएं

- (I) एटीएम. की अनुज्ञा दिए जाते समय कोने के भूखण्डों को बरीयता दी जाएगी।
- (II) निर्मित भवनों में एटीएम. की अनुज्ञा प्रदान करते समय यह सुनिश्चित किया जाएगा कि भवन उपयोग में निर्धारित मानकों के अनुसार ही विद्यमान भवन निर्मित हुआ हो।
- (III) एटीएम. हेतु अनुज्ञा की प्रक्रिया वही होगी, जो विशेष अनुमति से अनुमत्य क्रियाओं हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स में निर्धारित हैं।

शापिंग माल के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

21.1 अनुमत्यता

शापिंग माल्स का निर्माण वाणिज्यिक (सी.बी.डी., सब-सी.बी.डी., सेक्टर शापिंग सेन्टर), लघु एवं सेवा उद्योग (प्रदूषण मुक्त व संकटरहित) भू-उपयोगों में अनुमत्य होगा। परन्तु शापिंग माल के निर्माण की अनुमति देने से पूर्व ट्रैफिक लोड, व्यक्तियों के आवागमन एवं निकास, पार्किंग व्यवस्था, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, अग्निशमन व्यवस्था तथा अन्य सुरक्षा व्यवस्थायें सुनिश्चित की जाएंगी।

21.2 प्रयोज्यता

शापिंग माल्स के अन्तर्गत एक ही काम्प्लेक्स में विविध वाणिज्यिक क्रियाएं यथा—शोरुम, रिटेल आउटलेट्स, फैक्टरी आउटलेट्स, होटल, रेस्तरां, फूड कोर्ट, आदि तथा मनोरंजन क्रियाएं, आदि अनुमत्य होंगी।

शापिंग माल हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर होगा। क्षेत्रफल के आधार पर भूखण्ड का न्यूनतम फ़ान्टेज निम्नानुसार होगा:-

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	न्यूनतम फ़ान्टेज (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 भीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।

21.5 सैट-बैंक

शापिंग माल में भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर न्यूनतम सैट-बैंक निम्नानुसार होंगे:-

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	न्यूनतम सैट-बैंक (मीटर)			
	सामने	पीछे	साइड-1	साइड-2
4000	12.0	6.0	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 चिह्नित अन्य वाणिज्यिक स्थल पर अधिकतम भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमत्य 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 सकुलेशन के उपयोग में लाया जाएगा तथा अधिकतम 5 प्रतिशत भाग में अस्थायी प्रकृति के कियोस्क अनुमन्य होंगे।

21.7 पार्किंग व्यवस्था

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

21.8 बेसमेन्ट

- (I) पार्किंग, सर्विसेज तथा स्टोरेज हेतु 'बिल्डिंग इन्वेलप' तक तीन बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।
- (II) भवन की पिन्थ एवं 'बिल्डिंग इन्वेलप लाइन' की सीमा के मध्य बेसमेन्ट की छत भूतल के लैविल में होगी एवं उसमें मेकेनिकल वेन्टीलेशन की व्यवस्था करनी होगी। स्लैब का स्ट्रक्चर/डिजाइन, आदि फायर टैन्डर का गार 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 'एन्ड्री' एवं 'एकिंग' 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 नहीं है, तो उसका प्राविधान भूखण्ड स्वामी द्वारा अपने भूखण्ड के अन्दर किया जाएगा।
- (II) भवन उपविधियों की अपेक्षानुसार अग्नि सुरक्षा, रेन वाटर हार्डिंग, सोलर वाटर हार्डिंग संयंत्र, भूकम्परोधी निर्माण एवं शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों हेतु अपेक्षित व्यवस्थाएं की जानी होंगी।
- (III) बिल्डिंग सर्विसेज यथा-'लाइटिंग एण्ड वेन्टीलेशन', 'इलेक्ट्रिकल एण्ड इलाइट इन्स्टालेशन्स', 'एयरकन्फीशनिंग', 'हार्डिंग 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 'लम्बिंग सर्विसेज' 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।

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 कि सम्पूर्ण कन्वेन्शन सेन्टर/काम्पलेक्स के होटल, कार्यालय, मनोरंजन, निर्माण इसी एफ.ए.आर. के अधीन किया जाएगा।
- 22.4 अन्य अपेक्षाएं** सेट थैंक, पार्किंग तथा अन्य अपेक्षाएं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी।

सर्विस अपार्टमेन्ट्स हेतु अपेक्षाएं

- 23.1 अनुमत्यता** सर्विस अपार्टमेन्ट्स की अनुमति व्यवसायिक, होटल तथा कार्यालय/संस्थागत भू-उपयोगों/भवनों में देय होगी।
- 23.2 प्रयोजन** सर्विस अपार्टमेन्ट्स पूर्णतया सुसज्जित एवं 'सेलफ 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 में कुल अनुमत्य एफ.एआर. का अधिकतम 20 प्रतिशत सर्विस अपार्टमेन्ट्स के लिए प्रयोग किया जा सकता है।
 - (II) व्यवसायिक भू-उपयोग के अन्तर्गत पृथक रूप से सर्विस अपार्टमेन्ट्स बनाए जा सकते हैं, जिनके लिए व्यवसायिक भू-उपयोग में निर्धारित भू-आच्छादन एवं एफ.एआर. अनुमत्य होगा।
 - (III) पृथक रूप से नियोजित किये जाने वाले सर्विस अपार्टमेन्ट्स के अन्तर्गत कुल तल क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल कार्यालय, कान्फेन्स सुविधाएं, गेरट रूम तथा रिटेल एवं सर्विस शाप्स हेतु उपयोग में लाया जा सकता है।

दुर्बल आय वर्ग एवं अत्य आय वर्ग तथा अन्य वर्गों हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक

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

24.1.1 क्षेत्रफल/प्लानिंग एरिया, डेन्सिटी, भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. तथा पार्किंग के मानक

क.स.	अपेक्षाएं	प्रस्ताविक मानक	
		.डब्लू.एस	एल

(क) प्लाटेड डेवलपमेन्ट

<ul style="list-style-type: none"> ● भूखण्ड का क्षेत्रफल ● डेन्सिटी ● अधिकतम भू-आच्छादन ● एफ.ए.आर. 	25 से 40 वर्गमीटर 250 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 1250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर 75 प्रतिशत 2.0	41 60 150 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर 75 2.0
--	--	---

(ख) युप हाउसिंग

<ul style="list-style-type: none"> ● प्लानिंग एरिया 	20 से 35 वर्गमीटर 650 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 3250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर 50 प्रतिशत 2.0	36 रो 45 वर्गमीटर 500 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 2500 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर 50 प्रतिशत 2.0
--	--	--

(ग) व्यवस्था

<ul style="list-style-type: none"> ● अधिकतम भू-आच्छादन ● एफ.ए.आर. 	50 प्रतिशत 2.0	“भेद्रो नगरों हेतु प्रत्येक 3 इकाईयों पर 1 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) इकाईयों ‘कास-सब्सिलाइजेशन’ के माध्यम से निर्मित की जाएगी।
- (II) किसी निजी विकासकर्ता द्वारा अपनी योजनान्तर्गत उपरोक्त मानवों के अनुसार ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. आवासों का निर्गण 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 जाएगा।

- (III) अधिसूचना संख्या: 5136/8-3-2008-11 विधि/08, दिनांक 25.9.08 तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत प्लॉटेड डेवलपमेन्ट के लिए निर्धारित अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर और युप हाउसिंग के लिए '200 इकाईयाँ 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 युप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 अनुमत्य है। परन्तु ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए 2.0 एफ.ए.आर. अनुमत्य होगा और बेसिक से अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए सिटी डेलपमेन्ट चार्ज देय नहीं होगा।

24.1.2 योजना का नियोजन एवं अभिकल्पन

- 24.1.2.1 विकास कार्यों की लागत कम करने एवं भूमि का इस्तरम उपयोग सुनिश्चित 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 जाएगा कि भूखण्ड के सीमित क्षेत्रफल का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित 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 सुनिश्चित करने हेतु आवास का प्राविधान यथासम्भव कार्य-केन्द्रों के समीप किया जाएगा।

24.1.3 सड़कों एवं 'पाथ-वे'

- 24.1.3.1 जहाँ मोटर वाहनों का आवागमन आवश्यक हो, ऐसे मार्गों का न्यूनतम 'राइट-ऑफ-वे' 6.0 मीटर होगा।
- 24.1.3.2 पेड़ेस्ट्रियन सर्कुलेशन होने पर 'पाथ-वे' की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर होगी, परन्तु 'पाथ-वे' के एक ओर भूखण्ड तथा दूरारी और खुला रथान होने पर न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर हो सकती है। 3.0 मीटर चौड़े 'पाथ-वे' की अधिकतम लम्बाई 60 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 बाटरसिल शौचालय का प्राविधान किया जाएगा। लाभार्थियों की आर्थिक क्षमता को दृष्टिगत रखते हुए कठिपय अवस्थापना सुविधाएं यथा—स्टैण्ड पोस्ट, शौचालय आदि सामूहिक रूप से प्राविधिनित की जा सकती हैं।
- 24.1.4.2 प्रकाश व्यवस्था हेतु अपाराम्परिक ऊर्जा स्रोतों यथा—सौर ऊर्जा एवं बायोगैस को प्रोत्साहित किया जाएगा।

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 कागरे 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 पुथक 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 रैपेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.4 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी। दो कमरों की इकाई में पुथक 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 न्यूनतम ऊँचाई 2.60 मीटर, बाथरूम/शौचालय तथा कॉरीडोर की न्यूनतम ऊँचाई 2.10 मीटर होगी।
- 24.1.5.6 जीने की न्यूनतम चौड़ाई दो मंजिले भवन में सीधा जीना होने पर न्यूनतम 0.60 मीटर, धुमावदार होने पर 0.75 मीटर होगी, जबकि 3 अधवा अधिक मंजिले भवन में सीधे जीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.75 मीटर और धुमावदार जीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। 'राइजर' अधिकतम 200 मिलीमीटर तथा 'ट्रेड' 2 मंजिले भवन में न्यूनतम 225 मिलीमीटर और 3 मंजिल और अधिक भवन में न्यूनतम 250 मिलीमीटर होगा।
- 24.1.6 अन्य अपेक्षाएं
- 24.1.6.1 भवन की अग्नि रो सुरक्षा व्यवस्था, संरचनात्मक सुरक्षा हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन तथा बिल्डिंग एवं प्लम्बिंग सर्विसेज नेशनल बिल्डिंग कोड, 2005 के अनुसार होगी।
- 24.1.7 बलस्टर प्लानिंग के लिए मानक
- 'बलस्टर' का तात्पर्य खुले क्षेत्र के घारों ओर समूह के रूप में नियोजित भूखण्डों/आवासीय इकाईयों से है। बलस्टर के रूप में निर्मित किए जाने वाले आवासों के नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं निम्नवत् होंगी:-
- 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 कलस्टर में अधिकतम 20 इकाईयां नियोजित की जाएंगी।
- 24.1.7.4 कलस्टर प्लानिंग के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भवन की अधिकतम ऊँचाई 15.0 मीटर होगी।
- 24.1.7.5 कलस्टर ओपन स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 36 वर्ग मीटर होगा, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 6.0 मीटर होगी अथवा कलस्टर ओपन स्पेस के साथ स्थित भवनों की ऊँचाई के आधे, दोनों में जो अधिक हो, से कम नहीं होगी।
- 24.1.7.6 कलस्टर के चारों ओर स्थित पैदल मार्ग/सड़कों से किसी सेट-बैक के प्राविधान की आवश्यकता नहीं होगी।
- 24.1.7.7 कलस्टर तक पहुँचने के लिए न्यूनतम 'राइट-ऑफ-वे' 6.0 मीटर होगा, जबकि फुटपाथ की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी।
- 24.1.7.8 कलस्टर हाउसिंग में ई.डब्ल्यू.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 निर्माणकी अन्य अपेक्षाएं तथा अग्निशमन, स्ट्रक्चरल डिजाइन, बिल्डिंग सर्विसेज एवं प्लानिंग सर्विसेज की व्यवस्था नेशनल बिल्डिंग कोड, 2006 के प्राविधानों के अनुसार की जानी होगी।
- टिप्पणी:** भवन निर्माण एवं विकास उपविधि—2008 के प्राविधान तक सीना तक संशोधित समझे जाएंगे तथा ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग से सम्बन्धित जो प्राविधान उपरोक्त मानकों में शामिल नहीं 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 विशिष्टियाँ
- 24.1.8.1 ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के भवन निर्माण में पर्यावरण के दृष्टिकोण से सुस्थिर निर्माण सामग्री यथा—फलाई 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 विशिष्टियाँ यथासम्बव संलग्नक—1 के अनुसार रखी जाएंगी।
- 24.1.8.3 'प्री—फैब्रिकेटेड' तकनीक द्वारा भवन निर्माण हेतु मानक एवं विशिष्टियाँ 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.डब्ल्यू.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 सन योजनाओं के लिए निर्धारित प्रक्रियाओं एवं अन्य अतिरिक्त शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

24.1.10 अन्य योजनाओं से 'डब-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 रोजगार एवं ग्रामीण उन्नति/सूड़ा, समाज कल्याण, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य, गृह विभाग, लोक निर्माण विभाग आदि के आय-व्ययक में प्राविधिक 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 मौजग 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 दबाव 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 फा सृजन आवश्यक है। उक्त के दृष्टिगत ऐसे परिवार जो हैंडब्लू.एस. अथवा एल.आई.जी. की पात्रता हेतु निर्धारित आय सीमा एवं भवन की कास्ट-सीलिंग आदि की शर्तों को पूर्ण नहीं करते हैं, के लिए सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र के माध्यम से अफोर्डेबल हाउसिंग के निर्माण हेतु निम्नानुसार मानक निर्धारित किए जाते हैं:-

क्र.सं	अपेक्षाएं	प्रस्तावित मानक
1.	<ul style="list-style-type: none"> प्लाटेड डेवलपमेन्ट • भूखण्ड का क्षेत्रफल 	<ul style="list-style-type: none"> 50 से 150 वर्ग मीटर
		<ul style="list-style-type: none"> अधिकतम 100 प्रति हेक्टेयर/
		<ul style="list-style-type: none"> 500 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	<ul style="list-style-type: none"> • अधिकतम भू-आच्छादन • एफ.ए.आर. 	<ul style="list-style-type: none"> 70 प्रतिशत
2.	<ul style="list-style-type: none"> ग्रुप हाउसिंग • प्लिंथ एरिया • डेन्सिटी 	<ul style="list-style-type: none"> 40 से 110 वर्ग मीटर
		<ul style="list-style-type: none"> 350 प्रति हेक्टेयर
	<ul style="list-style-type: none"> • अधिकतम भू-आच्छादन • एफ.ए.आर. 	<ul style="list-style-type: none"> 1750 45 प्रतिशत
3.	<ul style="list-style-type: none"> पार्किंग व्यवस्था • 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल की इकाई हेतु • 50-75 की • 75 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल की इकाई हेतु 	<ul style="list-style-type: none"> इकाई पर 2.0 वर्ग क्षेत्रफल
		<ul style="list-style-type: none"> प्रत्येक 2 इकाईयों पर 01 'समान कार स्थल' जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मीटर होगा।
		<ul style="list-style-type: none"> प्रत्येक इकाई पर 02 'समान कार स्थल'।

टिप्पणी:

- (1) मुफ्त हाउसिंग के लिए नियमानुसार क्या—योग्य एफ.ए.आर. अनुमत्य होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक इकाईयाँ अनुमत्य होंगी, जो प्रधालित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।
- (2) प्लाटेड लेवलपमेन्ट के लिए निर्धारित अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर और मुफ्त हाउसिंग के लिए 200 इकाईयाँ प्रति हेक्टेयर/1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर डेम्स्टी की सीमा अफोर्डेबल हाउसिंग में लागू नहीं होंगी।
- (3) अफोर्डेबल हाउसिंग के नियोजन एवं अभिकल्पन में उपरोक्त मानकों के साथ—साथ नवन 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।

Specifications for EWS & LIG Housing

Ground plus three	or sub-structure or wall masonry. for earthquake
2. Roof/Floor	or wall masonry. inforced Brick Panel for roofing placed over partially pre-cast RCC Joists with screed.
3. Doors/Windows	<ul style="list-style-type: none"> ● CC Flooring. ● For main entrance 35 mm thick flush door with 35x35x5 MS Angle Iron Frame. ● T&Z Section window with glass panes.
4. Finishing	<ul style="list-style-type: none"> ● Internal Plastering. ● External walls exposed finish with ordinary colour wash. ● Enamel painting on doors/windows.

Note: Above specifications are recommendatory

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

1. प्री-फैब्रीकेटेड तकनीक से दुर्बल आय वर्ग के भवनों का निर्माण यदि के रूप में किया जाता है, उस स्थिति में भूखण्ड का क्षेत्रफल लगभग निर्मित क्षेत्रफल लगभग 17 वर्ग मीटर होगा, जिसमें एक लिविंग रूम, प्राविधान होगा। लिविंग रूम का साइज लगभग 140 से 150 वर्ग फीट के क्षेत्रफल में ही किचन/पैन्ट्री का प्राविधान किया जाएगा।
2. इस प्रकार के एक मंजिला भवनों में स्लैब (लिविंग रूम, किचन/पैन्ट्री व शौचालय की स्लैब) व लिन्टल, प्रीफैब्रीकेटेड/प्रीस्ट्रेच होंगे, इन्हें अलग कास्टिंग यार्ड में कास्टिंग करने के उपरान्त केन से उठाकर (लिफ्ट करके) भवनों के ऊपर रख दिय जाएगा। स्लैब की कास्टिंग करते समय स्लैब के चारों कोनों पर चार स्टील रिंग्स भी कॉस्ट कर दिए जाएंगे, ताकि प्रीफैब्रीकेटेड स्लैब, केन से सुगमता रो उठ सके।
3. एक मंजिला भवनों के निर्माण में स्लैब व लिन्टल के अतिरिक्त, दीवारों का निर्माण कार्य कन्देन्शनल पद्धति से, द्विकवर्क की दीवारों के रूप में किया जाएगा तथा लिविंग रूम, किचन/पैन्ट्री व शौचालय में एक इच्छ मोटे सीमेन्ट कंकीट के फर्श का भी प्राविधान किया जाएगा।
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 स्पेसीफिकेशन्स संलग्न हैं, जिनमें विस्तृत विवरण दर्शित है कि भवन में किन-किन सुविधाओं का प्राविधान किया जाएगा।
6. यदि एक मंजिले भवन के स्थान कालम, बीम, लिन्टल व स्लैब, करने के उपरान्त प्रयोग की जाएंगी। दीवारें, निर्मित की जा सकती हैं।
7. कलस्टर हाउसिंग/बहुमंजिले भवनों में प्रथम तल व उसके ऊपर के तलों में सीमेन्ट कंकीट की फलोरिंग देने की आवश्यकता नहीं होगी, क्योंकि प्रीफैब्रीकेटेड स्लैब ही फर्श के रूप में उपयोग की जा सकती है।

संलग्नक: जनरल स्पेसीफिकेशन्स

General Specifications

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

Wall: 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 ad 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) Plumbing & Sanitary:

- (a) WC: Indian type of 18" ceramic/mosaic.
- (b) Two number ½" PVC tap of good quality in the toilet.
- (c) One number ¼" 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.

**प्राधिकरण के सुजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों
को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाए
जाने हेतु अपेक्षाएं**

- 25.1 प्राधिकरण के सुजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृह, जो सक्षम स्तर से अनुमोदित ले—आउट प्लान का भाग हैं, का भू—उपयोग छविगृह (व्यवसायिक) ही माना जाएगा 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 महायोजनात्तर्गत निर्धारित न होने की दशा में 'उपनगर केन्द्र (व्यवसायि) माना जाएगा।
- 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—42 विविध/99, दिनांक 14.12.2000 यथासंशोधित शासनादेश संख्या 1883/9—आ—3—01—42 विविध/99, दिनांक 18.4.2001 तथा शासनादेश संख्या 1808/9—आ—3—2004—42 विविध/99, दिनांक 08 जून, 2004 में निर्धारित अपेक्षाओं को पूर्ण करते हों, तो इन पर मल्टीप्लेक्स की अनुमति देय होगी।
- 25.5 छविगृह/मल्टीप्लेक्स हेतु भू—आच्छादन एवं एफ.ए.आर. की अनुमन्यता आवंटन/लीज की शर्तों के अनुसार होगी। यदि लीज में उक्त प्राविधिक नहीं है, तो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि—2008 के प्राविधिकानों के अनुसार अधिकतम भू—आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.75 अनुमन्य होगा। आवंटन/लीज की शर्तों के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. अथवा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर यथारिति नियमानुसार क्य—योग्य एफ.ए.आर. अनुगन्य होगा।
- 25.6 छविगृह/मल्टीप्लेक्स के निर्गण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा सुसंगत शासनादेशों के अनुसार होंगी।
- 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 03.9.2004 एवं अधिसूचना संख्या क.नि.—6—1723/11—2005—बीस—एम(36)/2005, दिनांक 03 अक्टूबर, 2005 के प्राविधिकानों का अनुपालन किया जाना अनिवार्य होगा।

2.1 अनुमन्यता	कलब की अनुमन्यता महायोजना जोनिंग रेग्युलेशन्स के अनुसार दी जाएगी।																			
2.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल	कलब के लिए प्रस्तावित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 300 वर्ग मीटर तथा अधिकतम 500 वर्ग मीटर होगा।																			
2.3 पहुँच मार्ग	कलब के लिए प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 12.0 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।																			
2.4 सैट-बैंक	भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर न्यूनतम सैट-बैंक निम्नवत होंगे :—																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)</th> <th>सामने</th> <th>पीछे</th> <th>साइड-1</th> <th>साइड-2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300 से 400 तक</td> <td>4.5</td> <td>4.5</td> <td>3.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>400 से अधिक</td> <td>6.0</td> <td>6.0</td> <td>3.0</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table>					भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	सामने	पीछे	साइड-1	साइड-2	300 से 400 तक	4.5	4.5	3.0		400 से अधिक	6.0	6.0	3.0	1.5
भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	सामने	पीछे	साइड-1	साइड-2																
300 से 400 तक	4.5	4.5	3.0																	
400 से अधिक	6.0	6.0	3.0	1.5																
2.5 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	अधिकतम भू-आच्छादन 50 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 1.0 अनुमन्य होगा। कलब के लिये क्रय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं होगा।																			
2.6 भवन की ऊँचाई	भवन की अधिकतम ऊँचाई 8.5 मीटर तक होगी।																			
2.7 पार्किंग व्यवस्था	प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर न्यूनतम एक कार पार्किंग का प्राविधान किया जाना होगा। पार्किंग व्यवस्था हेतु एक बेसमेन्ट का निर्माण बिल्डिंग इन्वलेप तक इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि बेसमेन्ट 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। बेसमेन्ट केवल पार्किंग व्यवस्था, रटोरेज एवं जनरेटर, इल्यादि स्थापित करने के प्रयोग में ही लाया जाएगा। जनरेटर ईको-फेन्डली/साइलेन्ट (Silent) प्रकृति का होगा। पार्किंग व्यवस्था मैकेनिकल पार्किंग नार्म्स के अनुसार भी की जा सकेगी।																			
2.8 अन्य अपेक्षाएं	<p>(i) कलब में कोई भी वाणिज्यिक उपयोग अथवा सामुहिक कार्यक्रम यथा-विवाह, जन्मदिन आदि आयोजित नहीं किये जायेंगे।</p> <p>(ii) निर्मित होने वाले भवन में विकास प्राविकरण की प्रविलित भवन निर्माण एवं निकास</p>																			

आवासीय भूखण्डीय विकास में नियोजित भूखण्डों पर बहु-आवासीय इकाईयों का निर्माण

- (i) आवासीय भूखण्डीय विकास में नियोजित भूखण्डों पर बहु-इकाईयों का निर्माण महायोजना, परिक्षेत्रीय विकास योजना तथा ले-आउट प्लान से उपबन्धित रहते हुए किया जाएगा।
- (ii) प्राधिकरण द्वारा पूर्व में स्वीकृत/विकसित आवासीय ले-आउट के भूखण्डों पर भी बहु-आवासीय इकाईयों का निर्माण अनुमन्य किया जा सकता है, जिसके लिए प्राधिकरण को ऐसे क्षेत्र/ले-आउट प्लान्स का चिन्हीकरण करना होगा, जिनमें बहु-आवासीय इकाईयों के कारण बढ़ने वाले जनसंख्या घनत्व के सापेक्ष अवस्थापना सुविधाओं का विस्तार/सुदृढ़ीकरण किया जाना सम्भव हो। इस हेतु जन-सामान्य से विधिवत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित कर उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 की प्रक्रिया पूर्ण करनी अनिवार्य होगी।

27.2 भूखण्ड का भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 112 वर्ग मीटर तथा अधिकतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर से कम होगा।

27.3 पहुँच मार्ग प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 9 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा।

27.4 आवासीय इकाई का न्यूनतम तल क्षेत्रफल 60 वर्ग मीटर होगा तथा आवासीय भूखण्डीय विकास न्यूनतम तल क्षेत्रफल में अधिकतम 12 इकाईयों अनुमन्य होगी। एवं इन्हीं की संख्या

27.5 भवन की अधिक भवन की अधिकतम ऊँचाई स्टिल्ट प्लॉर सहित 15 मीटर होगी, जिसकी गणना प्लिन्थ लेवल -तग ऊँचाई से की जाएगी। स्टिल्ट के अतिरिक्त अधिकतम चार तल अनुमन्य होंगे।

27.6 भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. एवं घनत्व (i) भवनों में सैट-बैक प्रस्तर-3.4.1 के अनुसार तथा भू-आच्छादन एवं तल क्षेत्रफल अनुपात प्रस्तर-3.5.1 के अनुसार होंगे :-

27.7 पार्किंग व्यवस्था प्रत्येक आवासीय इकाई हेतु न्यूनतम एक 'समान कार स्थल' का प्राविधान अनिवार्य होगा तथा आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल के अनुसार निम्नवत पार्किंग का प्राविधान करना होगा :-

(i) प्रत्येक आवासीय इकाई हेतु न्यूनतम एक 'समान कार स्थल' का प्राविधान अनिवार्य होगा तथा आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल के अनुसार निम्नवत पार्किंग का प्राविधान करना होगा :-

आवासीय इकाई का निर्मित क्षेत्रफल	समान कार स्थल की संख्या
100 वर्ग मी. तक	01
100 वर्ग मी. से अधिक 200 वर्ग मी. तक	02
200 वर्ग मी. से अधिक प्रत्येक 100 वर्ग मी. निर्मित क्षेत्रफल पर 01 अतिरिक्त पार्किंग का प्राविधान करना होगा।	

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

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| (क) खुले क्षेत्र में पार्किंग | : 23 वर्ग मीटर |
| (ख) कदर्ड पार्किंग | : 28 वर्ग मीटर |
| (ग) बेसमेन्ट में पार्किंग | : 32 वर्ग मीटर |

(iii) पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्टिल्ट फ्लोर अनिवार्य होगा, जिसकी बीम/सर्विस लाइन तक अधिकतम ऊँचाई 2.1 मीटर होगी। स्टिल्ट का उपयोग केवल पार्किंग के प्रयोजनार्थ ही किया जाएगा। इसमें जीना/लिफ्ट के अतिरिक्त किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।

- 27.8 अन्य अपेक्षाएं (i) पूर्व विकसित/निर्मित योजनाओं में आवासीय भूखण्डों पर बहु-आवासीय इकाईयों की अनुमति तभी प्रदान की जाएगी जब उस ब्लाक/पंक्ति में स्थित सभी भूखण्डों के स्वामियों द्वारा इस प्रकार के निर्माण हेतु सहमति दी गई हो अथवा निर्माण का प्रस्ताव किया गया हो।
- (ii) उपर्युक्तानुसार भूखण्डों पर बहु-आवासीय इकाईयां अनुमत्य किये जाने की दशा में चूंकि सम्बन्धित कालोनी/योजना में यातायात, अवस्थापनाओं तथा पर्यावरण पर प्रभाव पड़ेगा, अतः अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण हेतु 3 से अतिरिक्त इकाईयों हेतु उनके कुल तल क्षेत्रफल पर प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट का 10 प्रतिशत शुल्क देय होगा। जहां प्राधिकरण का सेक्टर रेट उपलब्ध न हो, वहां जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा।
- (iii) नियोजित कालोनियों में एक से अधिक भूखण्डों को रामेकित (Amalgamate) कर यह सुविधा अनुग्रन्थ नहीं होगी।
- (iv) सम्बन्धित कालोनी/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 अनुमत्य किया जाएगा।
- (v) भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी के सम्बन्ध में मानचित्र स्वीकृति के समय स्ट्रक्चरल इंजीनियर का प्रभाण—पत्र प्राधिकरण को प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।
- (vi) भवन की ऊँचाई ए.एरा.आई के रेगुलेटेड एरिया, एयरपोर्ट फ्लाइन जोन तथा अन्य स्टैच्यूटरी नियंत्रण (यदि हो), आदि से नियन्त्रित होगी।
- (vii) मानचित्र स्वीकृति के समय अभिनशमन विभाग की अनापत्ति प्राधिकरण को प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।
- (viii) भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं भवन निर्भाण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार होगी।
- (ix) चार से अधिक आवासीय इकाईयों की स्थिति में उ.प्र. अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुकरण का सर्वधन) अधिनियम, 2010 एवं ताद्धीन बनाए गए रूल्स एवं बाई लाइ प्रभावी होंगे।
- (x) स्वीकृत मानचित्र/अनुमत्यता की सीमा से अधिक निर्माण अनुमत्य नहीं होगा तथा इन प्रकरणों पर शमन उपविधि के प्राविधानों के अधीन शमन नहीं किया जाएगा।

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:
- All plans and information connected with building permit except engineering services of multistoreyed/special buildings.
 - Issuing certificate of supervision and completion of all buildings pertaining to architectural aspects.
 - 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.
 - 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:

- All plans and information connected with building permit;
- Structural details and calculations of buildings on plot up to 500 m² and up to 5 storeys or 16 m in height;

- 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 m² 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.

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-2.6 Landscape 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 campus 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

the work of building and plumbing services shall be sign and supervision of competent personnel. The civil engineer (including HVAC), electrical engineer and the work of Air-conditioning, Heating and Mechanical Lifts and Escalators and Water Supply, Drainage, respectively shall be as given in Part 8 'Building Services' of National Building Code, 2005 or as decided by practices of the National Professional bodies dealing with

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.

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

- | | |
|---|--|
| 1. वर्गीकरण | <p>(I) “आवासीय भवन” हेतु “प्रपत्र—आ”
टिप्पणी: 300 वर्ग मीटर से कम स्त्रेटफल के भूखण्डों पर आवासीय भवन हेतु पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा।</p> <p>(II) “ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवनों” हेतु “प्रपत्र—ब”।</p> <p>(III) आवासीय भवन, ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवनों के अतिरिक्त सभी प्रकार के भवनों हेतु “प्रपत्र—स”।</p> <p>(IV) “ले—आउट प्लान” हेतु “प्रपत्र—द”।</p> |
| 2. अभिलेखों का
जमा किया जाना | <p>प्राधिकरण अनुज्ञापित व्यक्ति के माध्यम से निर्धारित प्रपत्र पर पूर्णता मानचित्र की तीन प्रतियों तथा दो प्रतियों में निम्नलिखित अभिलेखों के साथ पूर्णता की नोटिस दी जाएगी :—</p> <p>(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।</p> <p>(ii) भूतल सहित तीन मंजिलों से अधिक ऊँचे भवनों की संरचनात्मक स्थिरता एवं सुरक्षा के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अनुज्ञापित व्यक्ति का प्रमाण-पत्र।</p> |
| 3. परीक्षण एवं जॉच | <p>पूर्णता की नोटिस प्राप्त होने पर उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा विभिन्न श्रेणी के भवनों हेतु समय-समय पर निर्धारित प्रक्रियानुसार “ऐन्डम 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 ‘ऐन्डम सलेक्शन’ की प्रक्रिया का निर्धारण होने तक व्यवसायिक एवं ग्रुप हाउसिंग के अतिरिक्त अन्य भवनों का परीक्षण/जॉच नहीं की जाएगी।</p> |
| 4. पूर्णता प्रमाण-पत्र | <p>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।</p> <p>जॉच/परीक्षण में स्वीकृत अथवा शमनित मानचित्र के अनुसार 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 80 दिनों के भीतर सूचित कर दिया जाएगा। उक्त अवधि में प्राधिकरण द्वारा निस्तारण न किए जाने की दशा में आवेदक द्वारा प्राधिकरण को पूर्णता प्रमाण-पत्र</p> |

अनुलग्नक- 2
(पृष्ठ 2/2)

जारी करने के लिए 15 दिन का नोटिस दिया जाएगा। इस अवधि के पश्चात प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र निस्तारित न किए जाने की दशा में 'प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण—पत्र स्वीकृत किया (डीएस एप्रूब्ड) भाना जाएगा।

6. अस्वीकृति का पुनरीक्षण

आवेदक द्वारा अस्वीकृति के कारणों से असंतुष्ट होने की स्थिति में अस्वीकृति की सूचना के दिनांक से 6 सप्ताह के भीतर 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 अध्यक्ष के समक्ष अपील की जा उपाध्यक्ष के प्रतिनिधि को पर्याप्त सुनवाई अथवा यथा आवश्यक संशोधन अथवा हेतु निर्देशित कर सकते हैं।

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 जाएगा:-

- (I) अस्पताल तथा नर्सिंग होम
- (II) होटल
- (III) अतिथि गृह
- (IV) विश्वविद्यालय/प्राविधिक संस्थाएं/प्रशिक्षण केन्द्र
- (V) छात्रावास
- (VI) महाविद्यालय/विश्वविद्यालय/प्राविधिक संस्थाएं/प्रशिक्षण केन्द्र
- (VII) सशस्त्र बल/अद्व-सैनिक बल एवं पुलिस बल के बैरक
- (VIII) सामुदायिक केन्द्र, बैंकचेट हाल, बारातघर तथा इसी प्रकार के उपयोग के अन्य भवन
- (IX) 500 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भवन।

छत प्रकृति के भवनों में निर्माण अनुज्ञा तभी देय होगी जबकि भवन के डिजाइन में छत से विभिन्न चित्तरण स्थलों तक, जहाँ 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 विधिंश 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।

स्नानागार एवं रसोईघर हेतु सोलर वाटर हीटर से पानी गर्म करने के संयन्त्र की न्यूनतम क्षमता 25 लीटर प्रति दिन प्रति व्यक्ति नी चाहिए बर्ताव छत का अधिकतम 50 प्रतिशत भाग ही सौर ऊर्जा संयन्त्र के उपयोग में लाया गया हो।

1.4 विशिष्टियाँ

सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र एवं प्रणाली "ब्यूरो ऑफ इण्डियन स्टैण्डर्ड" (B.I.S.) विशिष्ट I.S. 12933 के अनुरूप होनी चाहिए तथा जहाँ कहीं भी जब लगातार गर्म पानी की आवश्यकता हो, तो वहाँ सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ पानी गर्म करने हेतु विजली अथवा अन्य व्यवस्था का प्राविधान किया जा सकता है।

पथदर्शी/चेतावनी सूचक फर्श सामग्री (उपविधि संख्या – 11.3.1 एवं 11.4.1)

कमज़ोर नज़र वाले व्यक्तियों के पथ दर्शन हेतु सामान्य फर्श सामग्री से पृथक् 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 पहुँच मार्ग पर।
- (ख) सूचना पट, स्वागत कक्ष, लिफ्ट, सीढ़ी क्षेत्र के निकट, अशक्त व्यक्तियों के वाहन से उत्तरने—चढ़ने के स्थान तथा क्षेत्र में।
- (ग) वाहन ड्रैफिक मार्ग से संलग्न पैदल मार्गों के एकदम शुरू या आखिर के स्थलों पर।
- (घ) ऐसे स्थलों पर, जहाँ तलों में एकाएक उतार — घड़ाव हो, अथवा ढलान के शुरू और आखिर में।
- (ड) प्रवेश/निकास द्वार के एकदम सामने तथा वाहन से उत्तरने 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। कमज़ोर नज़र 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 कमज़ोर होती है।

संकेतों को उपयुक्त आकार के अक्षरों का प्रयोग करते हुए ऐसे आकार में और ऐसे स्थानों (20 सेन्टीमीटर से कम ऊँचे पर नहीं) पर लगाया जाए, ताकि वे आसानी से पढ़े—समझे जा सकें। कमज़ोर नज़र वाले व्यक्तियों के लिए ब्रेल लिपि भी सूचना पट दीवार पर समुचित लगाई पर लगाए जाएंगे तथा इनके नजदीक पहुँचने के लिए सहज रास्ता होगा। सुरक्षित आवागासन की दृष्टि से कोई भी संकेत निकला हुआ नहीं होगा, जिससे आने—जाने में कोई रुकावट 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 कमज़ोर नज़र वाले व्यक्ति प्राइमरी रंगों के बीच अन्तर कर सकें। पहिएदार कुर्सी के लिए, विकलांगों हेतु सुलभ लिफ्ट, शीघ्रालय, सीढ़ियों, पार्किंग क्षेत्रों पर अन्तर्राष्ट्रीय प्रतीक चिन्ह अंकित किए जाएंगे।

विकास/पुनर्विकास हेतु आवेदन पत्र का प्रारूप (उपविधि संख्या-2.1.1)

सेवा में

उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद

महोदय

1. की प्लान
 2. साइट प्लान
 3. महायोजना में स्थिति का मानचित्र
 4. तलपट मानचित्र
 5. सर्विसेज प्लान
 6. विशिष्टियों
 7. स्वामित्व प्रमाण—पत्र
 8. आवेदन शुल्क की प्रमाणित प्रतिलिपि
 9. आवश्यक सूचनाएं एवं दस्तावेज

मैं निवेदन करता हूँ कि योजना अनुमोदित कर दी जाए और भूमि को विकसित करने हेतु स्वीकृति प्रदान की जाए।

ଚିତ୍ରାକ

भूमि विकास का कार्य आरम्भ करने की सूचना
(उपविधि संख्या-2.1.6)

सेवा में,

विकास प्राथिकरण,
गाजियाबाद

मैं एतद्वारा यह प्रमाणित करता हूँ कि भूमि का विकास कार्य जो खसरा संख्या
भूखण्ड संख्या पर उपनिवेश/मार्ग .. मोहल्ला/बाजार
नगर में स्थित है, दिनांक को आपकी स्वीकृति पत्र एवं मानचित्र संख्या
दिनांक के अनुसार आरम्भ किया जाएगा जो अनुज्ञापित तकनीकी व्यवित्र
(नाम) अनुज्ञापित संख्या द्वारा निरीक्षण किया जाएगा।

स्वामी के हस्ताक्षर
स्वामी का नाम
(गोटे अक्षरों में)
स्वामी का पता
.....

दिनांक :

स्थान :

प्रपत्र—द

विन्यास मानचित्र के पूर्णता प्रमाण—पत्र हेतु आवेदन पत्र
(उपविधि संख्या—2.1.8)

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

भाग—अ

1. (i) आवेदक का नाम
(ii) वर्तमान पता
2. खसरा/भूखण्ड संख्या तथा
योजना का नाम/मोहल्ला/ वार्ड
3. भूखण्ड का क्षेत्रफल(वर्ग भीटर में)
4. अनुमन्य भू—उपयोग
 - (i) विन्यास मानचित्र स्वीकृति की तिथि
 - (ii) परमिट संख्या
 - (iii) यदि अनधिकृत विकास का शमन
कराया गया हो तो शमन शुल्क जमा
करने की रसीद संख्या व दिनांक का
विवरण देते हुए शमन मानचित्र की
प्रति संलग्न करें
5. भू—उपयोग का विवरण :

भू—उपयोग की श्रेणी	मानचित्र	विकसित		विचलन	
		प्रतिशत	प्रतिशत	क्षेत्रफल (व.मी.)	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6
I					7
II					
III					
IV					
V					

6. सुविधाओं की स्थिति :

सुविधाएं	स्वीकृत मानचित्र में प्राविधान	पूर्णता मानचित्र में प्राविधान	
		पूर्ण	अपूर्ण
		संख्या	संख्या
(I) प्राइमरी स्कूल			
(II) हायर सेकेण्डरी स्कूल			
(III) डिग्री कालेज			
(IV) डिस्पेन्सरी			
(V) अस्पताल			
(VI) पोस्ट ऑफिस			
(VII) कम्युनिटी सेन्टर			
(VIII) पुलिस स्टेशन			
(IX) फायर स्टेशन			
(X) टेलीफोन एक्सचेंज			
(XI) बस स्टेशन			
(XII) टैक्सी स्टैण्ड			
(XIII) जन-सुविधाएं			
(XIV) अन्य सुविधाएं			

7. निम्न विकास कार्य विन्यास मानचित्र पर अंकित करें:-

- (I) सड़कें
- (II) सड़क के किनारे बृक्षारोपण (आरबोरीकल्चर)
- (III) पुलिया (कल्वट)
- (IV) मार्ग प्रकाश व्यवस्था
- (V) पेयजल वितरण प्रणाली जिसमें स्लूट्स—बाल्ड, एयर बाल्ड, फायर हाईड्रेन्ट दर्शाएं गए हों तथा भूमिगत जल-नलिकाओं का व्यास अंकित हो।
- (VI) ओवर हैड टैंक व भूमिगत जलाशयों की स्थिति एवं उनकी क्षमता, पम्पों की संख्या एवं उनकी क्षमता।
- (VII) सीधर प्रणाली जिसमें पाइप का व्यास, इन्वर्ट लेबल देते हुए मेन होल, गली पिट्स की स्थिति।
- (VIII) सीधेज, पर्मिंग स्टेशन की स्थिति, उसकी क्षमता तथा पम्पों की संख्या एवं क्षमता (यदि विकासकर्ता द्वारा उक्त विकास किया गया है)
- (IX) बरसाती पानी के निकास की व्यवस्था।
- (X) विद्युत आपूर्ति प्रणाली, जिसमें ट्रान्सफार्मर्स तथा 11 के.वी.ए. सब-स्टेशन की स्थिति एवं ट्रान्सफार्मर्स की क्षमता अंकित हो।
- (XI) सीधर का अन्तिम निस्तारण—विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय निकाय आदि की द्वंद्व सीधर लाईन में जोड़ने का विवरण।

- (XII) ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग सिस्टम।
8. शहर की अवस्थापना प्रणाली से संयोजन की स्थिति/व्यवस्था :
- सड़कें
 - पानी की निकासी (ट्रंक नाले से जोड़ने की व्यवस्था)
 - पेयजल की व्यवस्था (जल संरक्षण/विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय आदि से संयोजन की व्यवस्था)
 - विद्युत व्यवस्था (33 के.वी.ए./11 के.वी.ए. लाइन से संयोजन की स्थिति व द्रांसफार्मर की स्थिति)
 - सीवर/ट्रंक सीवर से संयोजन की
9. विन्यास मानचित्र में आन्तरिक परिवर्तन
- उपविधि के अन्तर्गत है/नहीं है हौं/नहीं
 - यदि उपविधियों के विपरीत है तो उसका शमन हो चुका है। हौं/नहीं
- अथवा
- पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृत है। हौं/नहीं
(यदि हौं तो प्रमाण पत्र संलग्न करें)
10. विकास कार्यों के मानकों एवं विशिष्टियों के सम्बन्ध में सूचना:
- विन्यास मानचित्र के साथ स्वीकृत विकास कार्यों के मानक एवं विशिष्टियों में कोई विचलन नहीं हुआ है।
- अथवा
- विकास कार्यों के मानक एवं विशिष्टियों में विचलन है जिसका अनुमोदन सम्बन्धित विभाग से प्राप्त किया जा चुका है(प्रमाण पत्र संलग्न है) अब कोई ऐसा विचलन नहीं है जो राक्षम प्राधिकारी रो रखीकृत न हो।

आवेदक का प्रमाण—पत्र

प्रमाणित किया जाता है कि उपरोक्त विवरण मेरी/हमारी व्यक्तिगत जानकारी के अनुसार सत्य है। विन्यास मानचित्र में भू—उपयोग वितरण प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार है। सभी सुविधाएं एवं विकास कार्य अनुबन्ध के अनुसार हैं। अतः मुझे/हमें उपरोक्त वर्णित ले—आउट प्लान का पूर्णता प्रमाण—पत्र जारी किया जाए।

संलग्नक अभिलेख:

- 1.
- 2.
- 3.

आवेदन हेतु अधिकृत आवेदक के हस्ताक्षर

नोट उक्त सूचना केवल आवेदन के लिए अधिकृत व्यक्ति के द्वारा ही दी जाएगी। अधिकृत होने का प्रमाण पत्र संलग्न किया जाएगा।

भाग-ब

पंजीकृत वास्तुविद्/नगर नियोजक का प्रमाण पत्र
(विन्यास मानचित्र हेतु)

मैंने श्री/श्रीमती
का निरीक्षण दिनांक को किया तथा उपरोक्त दी गई समस्त सूचनाएं स्थल जांच के
उपरान्त सही पाई गई हैं। इस संदर्भ में मेरी जांच आख्या निम्नवत् है:-

विकास के सभी कार्य गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्व निर्धारित एवं स्वीकृत मानकों एवं
विशिष्टियों के अनुरूप हैं।

अथवा

विकसित योजना, विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत विन्यास मानचित्र/लागू उपविधियों के अनुरूप है।

अथवा

विकसित योजना में स्वीकृत विन्यास मानचित्र से विचलन है जो कमांक-9 पर अंकित कर दिया गया
है तथा शमन योग्य विचलन का शमन कराया जा चुका है।

उक्त स्थिति में पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत करने की संस्तुति की जाती है।

हस्ताक्षर:

पंजीकृत वास्तुविद्/नगर नियोजक

नाम/पता

लाइसेन्स संख्या

लाइसेन्स वैधता की अवधि

दिनांक

भाग-स

रेनवाटर हार्डस्टिंग के सम्बन्ध में पंजीकृत अनुज्ञापित व्यक्ति का प्रमाण पत्र
(विन्यास मानचित्र हेतु)

विकसित योजना में रेनवाटर हार्डस्टिंग (ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग सिस्टम) का प्राविधान विकास प्राधिकरण
द्वारा स्वीकृत विन्यास मानचित्र/लागू उपविधियों के अनुरूप है।

हस्ताक्षर:

पंजीकृत अनुज्ञापित व्यक्ति

नाम/पता

लाइसेन्स संख्या

लाइसेन्स वैधता की अवधि

दिनांक

भाग-द

विकास प्राधिकरण की अभ्युक्ति एवं पूर्णता प्रमाण पत्र
(प्रार्थना पत्र के भाग-'अ', 'ब' एवं 'स' की फोटोकापी पर जारी किया जाए)

..... वार्ड/योजना/मोहल्ला/सेक्टर में स्थित भूखण्ड संख्या पर विकसित योजना के सम्बन्ध में दिए गए उपरोक्त प्रमाण पत्र का परीक्षण श्री (पदनाम) दिनांक ... को विकास प्राधिकरण द्वारा कर लिया गया है एवं प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत विन्यास मानचिन्त्र के अनुरूप सही पाया गया है। अतः उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-16 के (2) के अनुसार पूर्णता प्रमाण-पत्र

**भवन में निर्माण/पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन हेतु आवेदन पत्र का प्रारूप
(उपविधि संख्या-3.1.2)**

सेवा में

महोदय,

मैं भूखण्ड संख्या — — — — — सजरा संख्या — — — — —
पर/मैं भवन संख्या — — — — — मोहल्ला/बाजार — — — — —
कालोनी/मार्ग — — — — — नगर — — — — — में निर्माण अथवा परिवर्तन
करने हेतु आवेदन भवन निर्माण उपविधि संख्या 3.1.2 के अन्तर्गत करता हूँ और इस हेतु निम्न मानचित्र एवं
विशिष्टियों (मद संख्या 1 से 4) 4 प्रतियों में जो कि मेरे द्वारा एवं अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति
— — — — — (नाम मोटे अक्षरों में) — — — — — अनुज्ञापित संख्या — — — — —
— — — — — जो इस निर्गाण का पर्यवेक्षण करेगा, द्वारा हस्ताक्षरित हैं एवं अन्य घोषणाएं एवं वांछित
प्रपत्र संलग्न हैं (मद संख्या 5 एवं 6)।

1. स्थल मानचित्र
2. भवन मानचित्र
3. सेवाओं हेतु मानचित्र
4. सामान्य विशिष्टियों
5. भू-स्वामित्व प्रमाण पत्र
6. आवेदन शुल्क की प्राप्ति रसीद की फोटो प्रति

कृपया उपर्युक्त निर्माण को स्वीकृत करते हुए कार्य सम्पादन कराने हेतु अनुमति प्रदान करने का कष्ट
करें।

स्वामी के हस्ताक्षर— — — — —

स्वामी का नाम

स्वामी का पता

दिनांक

भवन निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना देने हेतु प्रपत्र
(उपविधि संख्या—3.1.6)

सेवा में

— — — — —
महोदय,
मैं प्रमाणित करता हूँ कि मेरे भवन संख्या — — — — — सजरा संख्या
स्थित कालोनी/मार्ग नोहल्ला/बाजार
नगर — — — — — में स्थित निर्माण, पुनर्निर्माण, परिवर्तन अथवा ध्वस्तीकरण का कार्य
दिनांक को आप द्वारा स्वीकृत मानचित्र संख्या
के अनुसार अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति अनुज्ञापित संख्या — — — — — नाम — — — — —
के पर्यवेक्षण में आरम्भ होगा।

भवन स्वामी के हस्ताक्षर — — — — —

भवन स्वामी का नाम — — — — —

भवन स्वामी का पता — — — — —

दिनांक

प्रपत्र-'अ'

आवासीय भवन के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन पत्र
(केवल 300 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर आवासीय भवन के लिए)
(उपविधि संख्या-3.1.8)

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

भाग-अ

1. (I) आवेदक का नाम
(II) वर्तमान पता
2. भूखण्ड संख्या तथा योजना का नाम/मोहल्ला/वार्ड संख्या
3. भूखण्ड का क्षेत्रफल(वर्गमीटर में)
4. भवन का अनुमत्य उपयोग
5. (I) भवन मानचित्र स्वीकृति की तिथि
(II) परमिट संख्या
(III) यदि स्वतः अनुमोदित है तो उस प्राविधान के विवरण के साथ
अन्य संगत विवरण भी दें जिससे
यह सिद्ध हो सके कि यह प्रकरण
स्वतः अनुमोदित प्राविधान से
आच्छादित है एवं निर्धारित शर्तें पूर्ण
की जा चुकी हैं।
6. (I) यदि अनधिकृत निर्माण का शमन
कराया गया हो तो शमन मानचित्र
के अनुमोदन की संख्या तथा
तिथि अंकित करें
(II) शमन शुल्क भुगतान की तिथि/तिथियों
एवं रसीद संख्या/संख्याएं तथा शमन मानचित्र
की प्रमाणित प्रति संलग्न करें।

रसीद संख्या :

दिनांक :

परिशिष्ट-6
((प्रपत्र-'अ') 'पृष्ठ 2/4)

7. निर्माण की स्थिति: (निर्माणकर्ता स्वीकृत मानचित्र/शमन मानचित्र जो लागू हो, उसके अनुसार विवरण दें)

क्रमांक 1	प्राविधान 2	अनुमन्य 3	निर्मित 4	स्वीकृत/शमन किया गया	5
7.1 सेट बैंक (मीटर में)					
(क) सामने					
(ख) पीछे					
(ग) दाएं					
(घ) बाएं					
7.2 बेसमेन्ट(क्षेत्रफल वर्ग मीटर में)					
7.3 सुविधाएं (हों/नहीं में)					
(क) जल आपूर्ति					(हो/नहीं)
(ख) मलोत्सारण					(हो/नहीं)
(ग) जल निकास					(हो/नहीं)
(घ) विद्युत आपूर्ति					(हो/नहीं)
(च) रुफटाप रेनवाटर हार्डस्टिंग प्रणाली					(हो/नहीं)
(छ) सोलर वाटर हीटिंग संयंत्र (500 वर्गमी. से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्डों में)					(हो/नहीं)
7.4 भवन में आन्तरिक परिवर्तन :-					
(क) भवन उपविधि के अन्तर्गत					हों/नहीं
(ख) यदि उपविधियों के विपरीत है तो उसका शमन हो चुका है।					हों/नहीं

8. प्रमाणित किया जाता है कि उपरोक्त विवरण मेरी/हमारी व्यक्तिगत जानकारी के अनुसार सत्य है। ऐसा कोई अनधिकृत निर्माण नहीं है जो शमन न कराया गया हो। अतः उक्त भवन पर किए गए निर्माण हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया जाए।

संलग्नक अभिलेख:

- 1.
- 2.
- 3.

दिनांक

आवेदन हेतु अधिकृत
आवेदक के हस्ताक्षर
(अधिकृत होने के प्रमाण-पत्र सहित)

पंजीकृत वास्तुविद्/अभियंता का प्रमाण—पत्र
(आवासीय भवन हेतु)

... (आवेदक का नाम) के भवन संख्या

(पता सहित) — — — का निरीक्षण दिनांक को किया। उपरोक्त दी गई समस्त सूचनाएं जॉचोपरान्त सही पाई गई हैं। मेरी जॉच के निष्कर्ष निम्नवत् हैं :-

- (I) निर्मित भवन विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र/स्वीकृत शमन मानचित्र के अनुसार है।
अथवा
- (II) निर्मित भवन में स्वीकृत मानचित्र, अथवा स्वीकृत शमन मानचित्र से जो विचलन है वह क्रमांक-7 पर अंकित कर दिया गया है।
अथवा
- (III) निर्मित भवन में जो भाग शमन के योग्य नहीं था उसे ध्वस्त करा दिया गया है। शेष निर्माण स्वीकृत मानचित्र/शमन मानचित्र के अनुसार है।
उक्त स्थिति में पूर्णता—प्रमाण पत्र निर्गत करने की संस्तुति की जाती है।

लाइसेन्स वैधता की अवधि

रेनवाटर हार्डस्टिंग के सम्बन्ध में पंजीकृत अनुज्ञापित व्यक्ति का प्रमाण—पत्र
(आवासीय भवन हेतु)

निर्मित भवन में रेनवाटर हार्डस्टिंग (रूप टॉप रेनवाटर हार्डस्टिंग सिस्टम) का प्राविधान विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत भवन मानचित्र/लागू उपविधियों के अनुरूप किया गया है।

दिनांक

हस्ताक्षर:
पंजीकृत अनुज्ञापित व्यक्ति
नाम/पता
लाइसेन्स संख्या

भाग-द

विकास प्राधिकरण की अभ्युक्ति एवं पूर्णता प्रमाण पत्र :
(आवेदन पत्र के भाग-'अ', 'ब' एवं 'स' की फोटोकापी पर जारी किया जाए)

बाई/योजना/मोहल्ला/सेक्टर में स्थित भूखण्ड संख्या
पर निर्मित भवन के सम्बन्ध में दिए गए उपरोक्त प्रमाण पत्र का परीक्षण श्री
(पदनाम) विकास प्राधिकरण द्वारा कर लिया गया है एवं प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र के
अनुसार सही पाया गया है। अतः उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 क
(2) के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जाता है।

अथवा

निम्नलिखित कारणों से स्थल निरीक्षण/सत्यापन की आवश्यकता नहीं है, अतः पूर्णता प्रमाण पत्र वास्तुविद्/
अभियंता द्वारा प्रस्तुत प्रमाण-पत्र के आधार पर जारी किया जाता है:-

2.

हस्ताक्षर-- — — — — —

पदनाम -- — — — —

कार्यालय की मुहर — — —

दिनांक

प्रपत्र-'ब'

ग्रुप हाऊसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डी भवन के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन पत्र
(उपविधि संख्या-3.1.8)

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

भाग-अ

1. (I) आवेदक का नाम
(II) यर्तमान पता
2. भूखण्ड संख्या तथा योजना का
नाम/मोहल्ला/वार्ड
3. भूखण्ड का क्षेत्रफल(वर्गमीटर में)
4. भवन का अनुमन्य उपयोग
5. (I) भवन मानचित्र स्वीकृति की तिथि
(II) परमिट संख्या
(III) यदि स्वतः अनुमोदित है तो
प्राविधान का विवरण :
यदि भवन मानचित्र जमा करने
की तिथि से निर्धारित अवधि में
भवन मानचित्र अस्वीकृति की
सूचना न दी गई हो –
मानचित्र जमा करने की तिथि, रसीद
संख्या एवं रसीद की प्रमाणित प्रति
संलग्न करें :
6. (I) यदि अनधिकृत निर्माण का शमन कराया गया
हो तो शमन मानचित्र की प्रति संलग्न करें
(II) शमन शुल्क भुगतान की तिथि, रसीद संख्या
एवं रसीद की प्रमाणित प्रति संलग्न करें
7. निर्माण की स्थिति:

क्रमांक	प्राविधान	अनुमन्य	निर्मित	स्वीकृत/शमन किया गया विचलन
1	2	3	4	5
7.1	(प्रतिशत)			
7.2	एफ.ए.आर.			
7.3	सैट बैक (दूरी मीटर में)			
	(क) सामने			
	(ख) पीछे			
	(ग) दारं			
	(घ) बाएं			

क्रमांक	प्राविधान	अनुमन्य	निर्मित	स्वीकृत/शमन	गया
1	2	3	4	5	
7.4					
7.4					
7.5					
7.6					
7.7					
7.8					
8.					
9.	(मुख्य आग्निशमन अधिकारी से फायर फाइटिंग सिस्टम की पूर्णता का प्रमाण-पत्र संलग्न करें) सुविधाओं को मानचित्र पर दर्शाया जाएः (क) जल-आपूर्ति (ख) मलोत्सारण (ग) जल निकास (घ) सोलर बाटर संयंत्र (ङ) विद्युत आपूर्ति (च) लिफ्ट				
10.	(चीफ इलैक्ट्रिकल इन्सपेक्टर, उ.प्र. से लिफ्ट के पूर्णता का प्रमाण-पत्र संलग्न करें) गारेज शूट (है/नहीं)				
11.	एविएशन क्षेत्र में स्थित होने की दशा में एविएशन लाइट्स लगी हैं/नहीं लगी हैं				
12.	रेनवाटर हार्डस्टिंग प्रणाली (पंजीकृत अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति का प्रमाण-पत्र संलग्न करें) (है/नहीं)				
13.	भवन में आन्तरिक परिवर्तनः (क) उपविधियों के अन्तर्गत हैं/नहीं हैं (ख) यदि उपविधियों के विपरीत हैं तो उसका शमन हो चुका है। हों/नहीं				

प्रमाणित किया जाता है कि उपरोक्त विवरण मेरी/हमारी व्यक्तिगत जानकारी के अनुसार सत्य है। लागू भवन उपविधियों के अन्तर्गत ऐसा अनधिकृत निर्माण नहीं है जो शमन न कराया गया हो। अतः उक्त झूखण्ड पर किए गए निर्माण हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया जाए।

संलग्नक अभिलेखः

- 1.
- 2.
- 3.

आवेदन हेतु अधिकृत आवेदक के हस्ताक्षर
(अधिकृत होने के प्रमाण-पत्र सहित)

दिनांक

- टिप्पणी :- 1. उक्त सूचना केवल आवेदन के लिए अधिकृत व्यक्ति के द्वारा दी जाएगी। अधिकृत होने का प्रमाण पत्र संलग्न किया जाएगा।
2. भवन काम्पलेक्स में प्रत्येक ब्लाक के लिए अलग-अलग आवेदन-पत्र प्रस्तुत करने होंगे।

भाग—ब

**पंजीकृत वास्तुविद्/अभियंता का प्रमाण पत्र
(ग्रुप हाऊसिंग/व्यवसायिक एवं बहुखण्डी भवन हेतु)**

प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमती (आवेदक का नाम) के भूखण्ड संख्या
खसरा संख्या - - - - - पर स्थित भवन संख्या - - - - - का निर्माण/पुनर्निर्माण/
परिवर्तन/परिवर्धन कार्य मेरे पर्यवेक्षण में किया गया। उपरोक्त दी गई समस्त सूचनाएं सही हैं। इस संदर्भ
में मेरी आख्या निम्नवत् हैं :—
निर्मित भवन, लागू उपविधियों एवं स्वीकृत मानचित्र/स्वीकृत शमन मानचित्र के अनुसार है।

अथवा

निर्मित भवन में स्वीकृत मानचित्र अथवा स्वीकृत शमन मानचित्र से जो विचलन है वह कमांक-7 पर अंकित कर दिया गया है।

भवन जिस प्रयोजन हेतु निर्मित/पुनर्निर्मित/परिवर्तित किया गया है उस हेतु उपयुक्त है। इसकी गुणवत्ता उच्च श्रेणी की है एवं स्त्रुत्वात् के आधार पर सुरक्षित है। भवन निवास हेतु पूर्णतया उपयुक्त एवं सुरक्षित है।

अतः पूर्णता-प्रमाण पत्र निर्गत करने की संस्तुति की जाती है।

हस्ताक्षर: पंजीकृत वास्तुविद्/अभियंता
नाम/पता
काउन्सिल आफ आर्कीटेक्चर का
पंजीकरण/लाइसेन्स संख्या . . .
लाइसेन्स वैधता की अवधि . . .

दिनांक

भाग—स

**रेनवाटर हार्डस्टिंग के सम्बन्ध में पंजीकृत अनुज्ञापित व्यक्ति का प्रमाण पत्र
(ग्रुप हाऊसिंग/व्यवसायिक एवं बहुखण्डी भवन हेतु)**

निर्मित भवन में रेनवाटर हार्डस्टिंग (रुफ टाफ रेनवाटर हार्डस्टिंग सिस्टम) का प्राविधान विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत भवन मानचित्र/लागू उपविधियों के अनुरूप किया गया है।

हस्ताक्षर:
पंजीकृत अनुज्ञापित व्यक्ति
नाम/पता
लाइसेन्स संख्या .

दिनांक

भाग-द

विकास प्राधिकरण की अभ्युक्ति एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र :
(आवेदन पत्र के भाग 'अ', 'ब' एवं 'स' की फोटो कापी पर जारी किया जाए)

वार्ड/योजना/मोहल्ला/सेक्टर में स्थित भूखण्ड संख्या - - - - - पर
निर्मित भवन के सम्बन्ध में दिए गए उपरोक्त प्रमाण पत्र का परीक्षण श्री
(पदनाम) विकास प्राधिकरण द्वासा कर लिया गया है एवं निर्माण कार्य प्राधिकरण द्वासा
दिनांक को स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सही पाया गया है। अतः उत्तर प्रदेश नगर योजना
और विकास अधिनियम, 1973 की घारा-15 क (2) के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाता है।

दिनांक

हस्ताक्षर
पदनाम
कार्यालय की मुहर

प्रपत्र—“स”

आवासीय, शुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं बहुमंजिला भवनों के अतिरिक्त अन्य भवनों के
पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन पत्र
(उपविधि संख्या-3.1.8)
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

भाग-अ

1. (I) आवेदक का नाम
(II) वर्तमान पता
2. भूखण्ड संख्या तथा योजना का
नाम/मोहल्ला/वार्ड
3. भूखण्ड का क्षेत्रफल(वर्गमीटर में)
4. अनुमन्य उपयोग
5. (I) भवन मानचित्र स्वीकृति की तिथि
(II) परमिट संख्या
(III) यदि स्वतः अनुमोदित है तो
प्राविधान का विवरण :
यदि भवन मानचित्र जमा करने
की तिथि से निर्धारित अवधि में
भवन मानचित्र अस्वीकृति की
सूचना न दी गई हो :
मानचित्र जमा करने की तिथि,
रसीद संख्या एवं रसीद की
प्रमाणित प्रति संलग्न करें
6. (I) यदि अनधिकृत निर्माण का शमन कराया गया हो
तो शमन मानचित्र की प्रति संलग्न करें
(II) शमन शुल्क भुगतान की तिथि व रसीद संख्या
(III) एवं उसकी प्रमाणित प्रति संलग्न करें

7. निर्माण की स्थिति:

प्राविधान	अनुमत्य	निर्मित	स्वीकृत/शमन किया गया	
1	2	3	4	5
7.1	(प्रतिशत)			
7.2	एफ ए.आर.			
7.3	सैट बैंक (दूरी मीटर में)			
(अ)	सामने			
(ब)	पीछे			
(स)	दाएं			
(द)	बाएं			
(य)	वेसमेन्ट(क्षेत्रफल ८०मी०)			
7.4	सुविधाएं			
(क)	जल आपूर्ति		हैं/नहीं	
(ख)	मलोत्सारण		हैं/नहीं	
(ग)	जल निकास		हैं/नहीं	
(घ)	विद्युत आपूर्ति		हैं/नहीं	
8.	भवन में आन्तरिक परिवर्तन			
(क)	उपविधियों के अन्तर्गत,		हों/नहीं	
(ख)	यदि उपविधियों के विपरीत है तो उसका शमन हो चुका है।		हों/नहीं	
9.	प्रमाणित किया जाता है कि उपरोक्त विवरण मेरी/हमारी व्यक्तिगत जानकारी के अनुसार सत्य है। लागू भवन उपविधियों के अन्तर्गत ऐसा अनधिकृत निर्माण नहीं है जो शमन न कराया गया हो। अतः उक्त भूखण्ड पर किए गए निर्माण हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया जाए।			

संलग्नक अभिलेख:

- 1.
- 2.
- 3.

दिनांक

आवेदन हेतु अधिकृत आवेदक
के हस्ताक्षर (प्रमाण-पत्र सहित)

- टिप्पणी :— 1. उक्त सूचना केवल आवेदन के लिए अधिकृत व्यक्ति के द्वारा दी जाएगी, अधिकृत होने का प्रमाण पत्र संलग्न किया जाए।
2. भवन काम्पलेक्स में प्रत्येक ब्लाक के लिए अलग-अलग आवेदन-पत्र प्रस्तुत करने होंगे।

भाग—ब

पंजीकृत वास्तुविद्/अभियंता का प्रमाण पत्र
(आवासीय, ग्रुप हाऊसिंग, व्यवसायिक भवन, बहुमंजिला भवन के
अतिरिक्त अन्य भवन हेतु)

प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमती (आधेदक का नाम) के भूखण्ड
संख्या/खसरा संख्या पर स्थित भवन संख्या — — — — का निर्माण/पुनर्निर्माण
/परिवर्तन/परिवर्धन कार्य मेरे पर्यवेक्षण में किया गया। उपरोक्त दी गई समस्त सूचनाएं सही हैं। इस संदर्भ
में मेरी आख्या निम्नवत् हैं :-

निर्मित भवन लागू उपविधियों एवं विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र/स्वीकृत शमन मानचित्र के
अनुसार है।

अथवा

निर्मित भवन में स्वीकृत मानचित्र अथवा स्वीकृत/शमन मानचित्र से जो विचलन है वह क्रमांक-7 पर
अंकित कर दिया गया है।

भवन जिस प्रयोजन हेतु निर्मित/पुनर्निर्मित/परिवर्तित किया गया है उस हेतु उपयुक्त है। इसकी गुणवत्ता
उच्च श्रेणी की है एवं रट्टकवर सुरक्षित है। भवन निवास हेतु पूर्णतया उपयुक्त एवं सुरक्षित है।

उक्त स्थिति में पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत करने की संस्तुति की जाती है।

दिनांक

हस्ताक्षर
नाम/पता
काउन्सिल आफ आर्कीटेक्चर
की पंजीकरण संख्या/
लाइसेन्स संख्या
लाइसेन्स वैधता की अवधि

भाग—स

रेनवाटर हार्डस्टिंग के सम्बन्ध में पंजीकृत अनुज्ञापित व्यक्ति का प्रमाण पत्र
(आवासीय, ग्रुप हाऊसिंग, व्यवसायिक भवन, बहुमंजिला भवन के अतिरिक्त अन्य भवन हेतु)

निर्मित भवन में रेनवाटर हार्डस्टिंग (लॉफ टॉप रेनवाटर हार्डस्टिंग सिस्टम) का प्राविधान विकास प्राधिकरण,
द्वारा स्वीकृत भवन मानचित्र/लागू उपविधियों के अनुरूप किया गया है।

दिनांक

हस्ताक्षर:
पंजीकृत अनुज्ञापित व्यक्ति
नाम/पता
लाइसेन्स संख्या

भाग-द

विकास प्राधिकरण की अभ्युक्ति एवं पूर्णता प्रमाण पत्र :
(आदेदन पत्र के भाग-‘अ’, ‘ब’ एवं ‘स’ की फोटो कापी पर जारी किया जाए)

— — — — — वार्ड/योजना/मोहल्ला/सेक्टर में स्थित भूखण्ड संख्या
पर निर्मित भवन के सम्बन्ध में दिए गए उपरोक्त प्रमाण पत्र का परीक्षण श्री
(पदनाम) — — — विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक को कर लिया गया है एवं विकास कार्य
प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत भवन मानचित्र के अनुरूप सही पाया गया है। अतः उक्तर प्रदेश नगर योजना और
विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15 क (2) के अन्तर्गत पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाता है।

दिनांक:

हस्ताक्षर
पदनाम
कार्यालय की मुहर

STRUCTURAL SAFETY AND NATURAL HAZARD PROTECTION OF BUILDINGS (उपविधि संख्या—13.1)

- 1 Requirements specified in the following Indian Standards, Codes and guidelines and other documents needs to be observed for structural safety and natural hazard protection of buildings etc:-

a) **For General Structural Safety**

1. IS : 1905 –1987 “Code of Practice for Structural use of unreinforced Masonry (third revision)” Indian Standards Institution, March 1981
2. IS : 1904 1978 “Code of Practice for Structural Safety of Buildings : Foundations” Indian Standards Institution
3. IS : 456 –2000 “Code of Practice for Plain and Reinforced Concrete” Indian Standards Institution, September 2000
4. IS : 800 1984 “Code of Practice for general Construction in Steel” Indian Standards Institution, February, 1985
5. IS : 883 –1966 “Code of Practice for Design of Structural Timber in Building”, Indian Standards Institution, March, 1967
6. IS 875 (Part 2) : 1987 “Code of Practice for design loads (other than earthquake) for building and structures : Part 2 Imposed loads (Second revision)
7. IS 875 (Part 3) : 1988 “Code of Practice for design loads (other than earthquake) for building and structures : Part 3 Wind loads (Second revision)
8. IS 875 (Part 5) : 1987 “Code of Practice for design loads (other than earthquake) for building and structures : Part 5 Special loads and load combinations (Second revision)

Besides, any other relevant Indian Standards will need to be referred to.

b) **For Earthquake Protection**

6. IS : 1893 (Part 1) “Criteria for Earthquake Resistant Design of Structures ; General Provisions and Buildings Part 1(fifth Revision)”
7. IS : 13920-1993 “Ductile Detailing of Reinforced Concrete Structures subjected to Seismic forces- Code of Practice” November 1993
8. IS : 4326-1993 “Code of Practice for Earthquake Resistant Design and Construction of Buildings (Second Revision)” October 1993
9. IS : 13828-1993 “ Improving Earthquake Resistance of Low Strength Masonary Buildings Guidelines ” August 1993
10. IS : 13827-1993 “ Improving Earthquake Resistance of Earthen Buildings -- Guidelines ” October 1993
11. IS : 13935-1993 “ Repair and Seismic Strengthening of Buildings – Guidelines ” November 1993

12. "Improving Earthquake Resistance of Buildings – Guidelines" by Expert Group, Government of India, Ministry of Urban Affairs & Employment, published by Building Materials and Technology Promotion Council, 1998
13. The National Building Code of India-2005
For location of the building in hazard prone area of earthquakes, cyclone or wind storms and floods, reference may be made to the following:
14. "Vulnerability Atlas of India", by Expert Group, Government of India, Ministry of Urban Affairs & Employment, published by Building Materials and Technology Promotion Council, 1997

Note:

- 1 As and when anyone of the above referred standards and documents is revised, the design and construction of buildings thereafter must satisfy the latest version for approval of the building plans by the concerned local authority.

परिशिष्ट-8

(1/2)

BUILDING INFORMATION SCHEDULE

(उपविधि संख्या-13.2)

1.	Building Address	Plot No.	Scheme/Colony	Town	District	_____	
2. Building function & Locations							
2.1	Use	Institutional	Commercial	Industrial	*	_____	
2.2	Importance	Ordinary	Important	Hazardous	*	IS:1893	
2.3	Seismic Zone (Design Intensity Used)	V(IX)	IV(VIII)	III(VII)	II(VI)	IS:1893	
3.	Design EQ Factor	$\alpha_0 =$	I=	$\beta =$	$\alpha h = \dots$	IS:1893	
4. Foundation							
4.1	Soil type at site (Note 2)	Rock/stiff Medium # Soft	Liquefiable	Expensive (B.C.)	IS:1904	_____	
4.2	Type of Foundation	Strip Indiv.Col. Footings/Raft Bearing Piles	FriCTION Piles	IS:1893	_____	_____	
5. Load Bearing Wall Buildings							
5.1	Building Category	A($\alpha h < .05$) B($\alpha h = .05$ to $.06$) C($\alpha h = .06$ to $<.08$) D($\alpha h = .08$ to $<.12$) E ($\alpha h > .12$)	IS:4326	_____	_____	_____	
5.2	Bearing Walls	Brick	Stone	Solid Block	Hollow Block	Adobe	_____
5.3	Mortar (note 4)	C : S = 1 : ...	C:L:S = 1 : ...	L:S = 1 : ...	Clay Mud	*	_____
5.4	Floors	R.C.slabs	Stone slabs on joists	Prefab flooring elements	*	_____	_____
5.5	Roof structure	Flat like floors/ pitched	Trussed/ Raftered / A Frame/ Slopping	R.C. Slab	*	_____	_____
5.7	IS:4326	_____	_____
		Yes/No/NA	Yes/No/NA	Yes/No/NA	IS:13828	_____	_____
5.8	Bands Provided	Plinth Band	Lintel Band	Roof/Eave Band	Gable Band	Ridge Band	-do-
5.9	Vertical Bars	At corners of rooms	At	of openings		-do-	_____
5.10	Stiffening of Prefab Floors/Roofs	R.C. screed & Band	Peripheral band and connectors	Diagonal planks and around band	IS:4326	_____	_____

6.	Steel / R.C. frame buildings			
6.1	Building Shape Both axes near symmetrical One axis near symmetrical / Unsymmetrical (Torsion considered)			
6.2	Infills / partitions Out of plane stability check? Yes/ No In Plane stiffness considered? Yes/ No IS:1893,IS:4326			
6.3	Ductile Detailing of RC Frames	Beams ? YES / NO	Columns ? YES / NO	Beam Column Joint ? YES / NO IS:13920
6.4	Ductile Detailing of Steel Frames	Beams ? YES / NO	Columns ? YES / NO	Beam Column Joint ? YES / NO SP6(6)

Notes:-

1. Encircle the applicable Data point or insert information.
2. Stiff, N>30:Medium, N=10.3:Soft,N<10:Liquefiable,poorly graded Sands with N<15 under Water Table (see Note 5 of Table 1 in IS:1893) Where N=Standard Penetration (IS:2131-1981).
3. * Means any other, specify.
4. C= Cement, S= Sand, L= Lime

The above information is factually correct.

Signature of Owner with date

Signature of the Engineer who will Supervise the construction

Name (Block).

Name (Block)..... Address:
Legible Seal:
(with address)

Signature of the Architect who had Supervised the construction

Name (Block)
COA Registration No.....
Legible Seal :
(with address)

CERTIFICATE

(उपविधि संख्या—13.2)

(The certificate to be submitted with the application for building permission along with the building drawings and Building Information Schedule).

Certified that the building plans submitted for approval also satisfy the safety requirements as stipulated in the Indian Standard Codes, guidelines and documents specified in the Annexure-I of the Building Bye-Laws regarding earthquake safety awareness and the information given in the attached Building Information Schedule, is factually correct to the best of my knowledge and understanding.

- 2 It is also certified that the structural design including safety from natural hazards including Earth Quake has been prepared by duly qualified graduate Civil Engineer along with Post Graduate Diploma or Degree in Structural Engineering from a recognized University.

3. Location/Address of Building

Plot No.....

Scheme/Colony.....

Town

District

4. Particulars of Building

1. Ground Coverage (sq mt)
2. Total covered area(sq mt)
3. Maximum Numbers of Floors above ground.

Signature of Owner with date

date

Name (Block).....

(Block).....

Address :

**Signature of the Structural Engineer
who had prepared the design with**

Name

Legible Seal: (with address)

**Signature of the Architect who had
Prepared the design with date**

Name (Block)

COA Registration No.....

Legible Seal (with address)

(Certificate to be given in each building plan to be submitted for sanction)
 (उपविधि संख्या-13.2)

It is hereby certified that the structural and foundation design of the building for which map and plans are submitted for approval satisfy the safety requirements as stipulated in the relevant India Standard Codes, National Building Code, guide lines and documents specified in Annexure-1 Building Bye-Laws.

Signature of Owner
with date

Signature of the Structural
Engineer who had prepared
the Design with date

Signature of the Architect who had
Prepared the design with date

Name(Block)
Address:.....

Name Block).....
Legible Seal: (With address)

Name (Block).....
COA Registration
No.....
Legible Seal (with address)

CERTIFICATE
(उपविधि संख्या-13.4)

(To be submitted with the application for obtaining completion certificate)

1. Certified that the Building for which completion plan has been submitted for approval, conforms to the requirements of relevant Indian Standard Codes and National Building Code as referred in Annexure-I of Building Bye-Laws in respect of Structural Safety in general and National hazards including earthquake in particular.
2. It is also certified that the Building has been constructed as per approved foundation and structural designs provided by the Structural Engineer which are certified to be based on relevant Indian Standard Code and National Building Code as referred above and the building is safe for occupancy.

3. Location/Address of Building

Plot No.....

Scheme/Colony.....

Town.....

District

4. Particulars of Building

1. Ground Coverage (sq mt)

2. Total covered area(sq mt)

3. Maximum Numbers of Floors above ground

Signature of Owner with date

Name (Block).....

Address:

**Signature of the Engineer who had
Supervised the construction**

Name (Block).....

Legible Seal: (with address)

**Signature of the Architect who had
Supervised the construction**

Name (Block)

COA Registration No.....

Legible Seal

(with address)

**निर्माण कार्य एवं भूकम्प जोन के आधार पर 'स्ट्रक्चरल इंजीनियर्स' की अहताएं
(उपदिधि संख्या-13.5)**

कार्य की श्रेणी	निर्माण कार्यों की श्रेणीबार सीमा जिसकी स्ट्रक्चरल डिजाइन करने के लिए कालम 4 व 5 में निर्दिष्ट इंजीनियर अधिकृत होंगे	भूकम्प जोन जिसमें निर्माण स्थित होगे	अन्य विवरण		
1	2	3	4	5	6
(अ)	अधिकतम 4 मंजिला अथवा 12 मीटर ऊँचाई अथवा 2500 वर्ग मीटर कर्ड एरिया तक के बहुमंजिले भवनों / महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं के लिए	(i) जोन 3 तक (ii) जोन 4 व 5	3 5	1 3	—
(ब)		(i) जोन 3 तक (ii) जोन 4 व 5	7 9	5 7	
(स)		1 से 5 तक	10	8	स्ट्रक्चरल डिजाइन को आई.आई.टी. और की विश्वविद्यालय अथवा किसी अन्य निर्दिष्ट तकनीकी संस्थान के रद्दपत्रल इंजीनियरिंग के प्रोफेसर द्वारा प्रति छस्ताक्षरित कराना होगा।

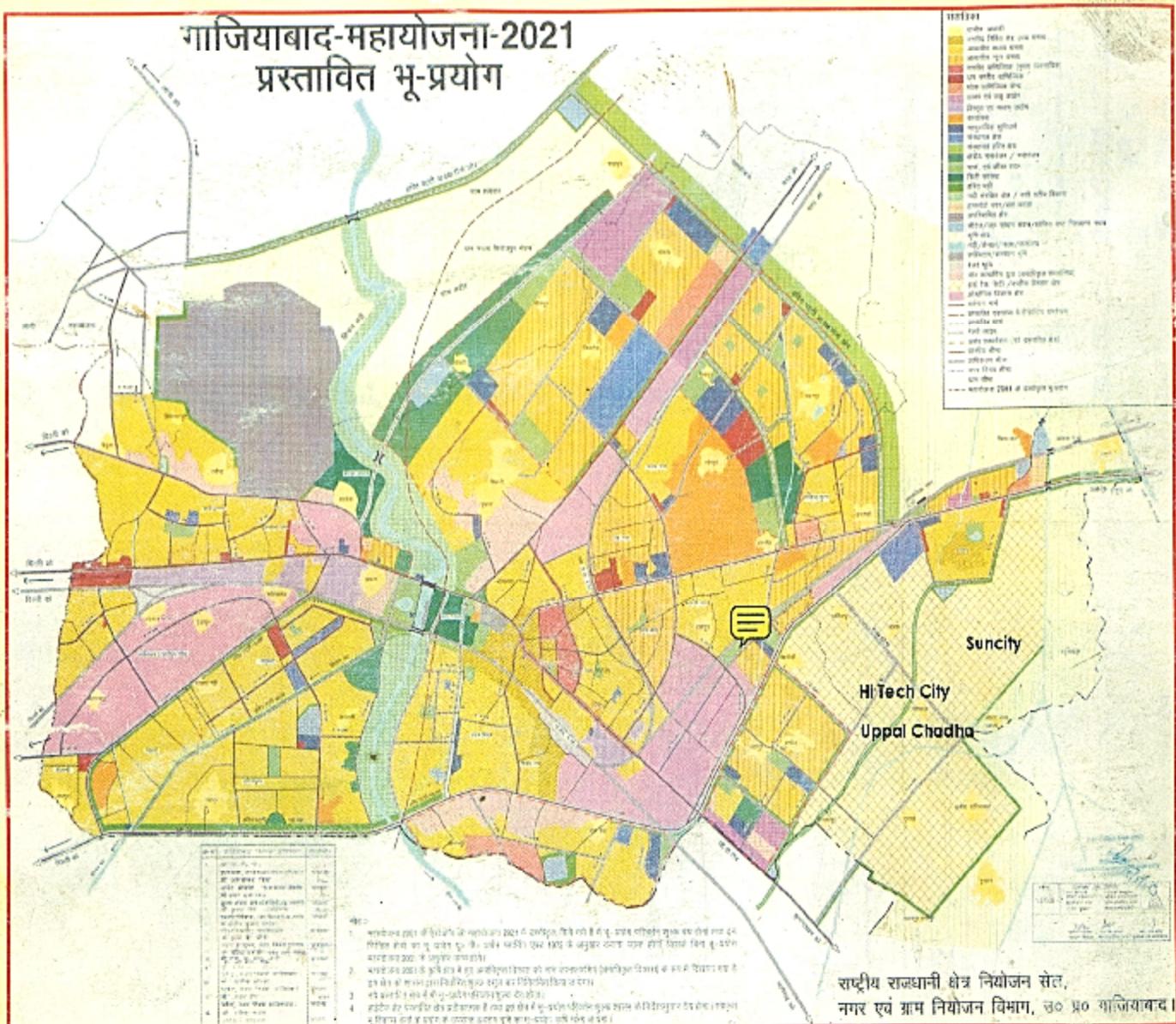
निर्माण कार्यों के पर्यवेक्षण हेतु स्थल सिविल इंजीनियर (Site Civil Engineer) की अहताएं
(उपविधि संख्या-13.5)

कार्य की श्रेणी	भूकम्पजोन जिसमें निर्माण स्थित होगे	अन्य विवरण			
1	2	3	4	5	6
(अ)	अधिकतम 4 मंजिला अथवा 12 मी० ऊँचाई अथवा 2500 वर्गमीटर कवर्ड एरिया तक के बहुमंजिले भवनों/महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं के लिए	(i) जोन 3 तक (ii) जोन 4 व 5	6 10	3 5	प्रत्येक 2500 वर्ग मीटर कवर्ड एरिया के पर्यवेक्षण हेतु निर्दिष्ट अहता के एक साइट इंजीनियर की तैनाती करनी होगी।
(ब)	अधिकतम 8 मंजिला अथवा 24 मीटर ऊँचाई अथवा 5000 वर्ग मीटर कवर्ड एरिया तक के बहुमंजिले भवनों/महत्वपूर्ण सुविधाओं के लिए	(i) जोन 3 तक अधिकृत नहीं (ii) जोन 4 व 5	6 10	6	तदैव
(स)	भवनों एवं महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं के लिए।	जोन 1 से 5 तक	तदैव	15	तदैव

**विशेषज्ञ निरीक्षकीय सिविल इंजीनियर्स (Expert Inspecting Civil Engineers) का वर्गीकरण
(उपविधि संख्या—13.5)**

अन्य विवरण				
1	2	3	4	5
(अ)	अधिकतम 4 मंजिला अथवा (i) जोन 3 तक 12 मी० ऊँचाई अथवा 2500 वर्ग मी० कवर्ड एरिया तक (ii) जोन 4 य 5 के बहुमंजिले भवनों/महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं के लिए।		5	
(ब)	(i) जोन 3 तक		8	
	(ii) जोन 4 य 5		10	
(स)	जोन 1 से 5 तक	15		इन निर्माण कार्यों के निरीक्षण हेतु दो सेवारत/सेवानिवृत्त विशेषज्ञों का संयुक्त ऐनल तैनात किया जाएगा, जिसमें एक विशेषज्ञ कम से कम प्रदेश/केन्द्र सरकार के किसी अभियन्त्रण विभाग/उपक्रम के मुख्य अभियन्ता/रामक्रम स्तर का रहा हो, तथा दूसरा विशेषज्ञ यथासम्भाव किसी निर्दिष्ट तकनीकी संस्थान के सिविल इंजीनियरिंग विभाग के प्रोफेसर स्तर का होगा, जिनके उपलब्ध न होने पर दोनों विशेषज्ञ मुख्य अभियन्ता/रामक्रम स्तर के रहेंगे।

ગાજિયાબાદ-મહાયોજના-2021 પ્રસ્તાવિત ભૂ-પ્રયોગ



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

दूरभाष : 0120-2790906
2792132, 2790659
वेबसाइट : www.gdaghaziabad.com

मूल्य : रु. 500/-