



मसूरी – देहरादून विकास प्राधिकरण

भवन निर्माण
एवं
विकास उपविधि
2000

12 प्रीतम रोड़, देहरादून

Printed at : MICRONICA

(A Unit of Kandari Group)

1st Floor, Windlass Complex, 11-A Rajpur Road, Dehra Dun - 248 001 (Uttanchal) INDIA

Call : 652974, 678181 (24 hrs.) FAX : (0135) 655830

Mobile : 98370 - 57088

मूल्य प्रति कापी 100/-

प्रेषक,

श्री संजय भूसरेड्डी,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन ।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
देहरादून

आवास अनुभाग - 1

लखनऊ : दिनांक 21 अक्टूबर, 2000

विषय : विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि - 2000 को लागू किए जाने के सम्बन्ध में ।

महोदय,

1. उपर्युक्त विषय पर मुझे यह सूचित करने का निदेश हुआ है कि उ० प्र० नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा - 57 के अधीन राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से उपविधियाँ बनाने का अधिकार प्राधिकरण में निहित है । शासन द्वारा विचारोपरान्त यह पाया गया कि प्रथम दृष्टतया भवन उपविधियों का गजट नोटीफिकेशन अनिवार्य नहीं है, परन्तु इन्हें लागू किए जाने से पूर्व अधिनियम की धारा - 57 के अधीन शासन का अनुमोदन आवश्यक है ।

2. अतएव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अंगीकृत विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 पर शासन द्वारा अनुमोदन प्रदान किया जाता है जिसकी एक प्रति इस आशय से संलग्न है कि प्राधिकरण क्षेत्र के अन्तर्गत विकास एवं निर्माण के विनियमन की कार्यवाही तत्काल प्रभाव से नई उपविधि के अनुसार सुनिश्चित की जाए। यह भी अपेक्षित है कि जनता को संशोधित उपविधि की जानकारी देने हेतु एक सूचना समाचार पत्रों में भी जारी कर दी जाए ।

संलग्नक : विकास प्राधिकरण भवन निर्माण
एवं विकास उपविधि, 2000 की एक प्रति ।

भवदीय,

(संजय भूसरेड्डी)
विशेष सचिव

संख्या 4716 (1) /9 - आ - 1 - 29 विविध/98 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण ।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन, उत्तर प्रदेश, लखनऊ ।
3. अध्यक्ष, आर्कीटेक्ट्स एसोसिएशन, उत्तर प्रदेश ।
4. अध्यक्ष, यू० पी० चैप्टर, इन्स्टीट्यूट ऑफ आर्कीटेक्ट्स ।
5. अध्यक्ष, इस्टेट बिल्डर्स एसोसिएशन, उत्तर प्रदेश ।
6. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु ।

(संजय भूसरेड्डी)
विशेष सचिव

विषय सूची

	पृष्ठ संख्या
अध्याय - 1	
1.1 संक्षिप्त नाम एवं प्रसार	1-6
1.2 परिभाषाएं	1
1.3 उपविधियों की प्रयोज्यता	1
अध्याय - 2	6
भाग - 1: विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं	
2.1.1 अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र	7-10
2.1.2 सूचनाएं एवं दस्तावेज	7
2.1.3 विकास अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना	7
2.1.4 विकास अनुज्ञा हेतु अनुबन्ध	10
2.1.5 विकास अनुज्ञा पत्र की वैधता	10
2.1.6 विकास के प्रारम्भ की सूचना	10
2.1.7 विकास के समय विचलन	10
2.1.8 पूर्णता प्रमाण पत्र	10
भाग - 2 : खुले स्थान	10
2.2.1 आवासीय उपयोग	11
2.2.2 अनावासीय उपयोग	11
2.2.3 लैण्डस्केप प्लान	11
भाग - 3 : सड़कें	11
2.3.1 आवासीय भू-उपयोग	12-13
2.3.2 अनावासीय भू-उपयोग	12
2.3.3 सड़कों के संगम	13
2.3.4 सड़क की लम्बाई की गणना	13
2.3.5 ब्लॉक लेन्थ	13
2.3.6 ड्रेनेज व्यवस्था	13
भाग - 4 : सुविधाएं	13
2.4.1 सुविधाओं हेतु मानक	14 - 15
2.4.2 जनसंख्या का आंकलन	14
भाग - 5 : निर्मित क्षेत्र में भूखण्डों का उपविभाजन	15
	16
भाग-1 : भवन निर्माण हेतु अनिवार्यताएं	
3.1.1 अनुज्ञा से छूट	17 - 24
3.1.2 अनुज्ञा हेतु आवेदन	17
3.1.3 अनुज्ञा की प्रक्रिया	18
3.1.4 निर्माण अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना	21
3.1.5 निर्माण अनुज्ञा पत्र की वैधता	23
3.1.6 निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना	23
3.1.7 निर्माण कार्य के समय विचलन	23
3.1.8 निर्माण कार्य का पूर्णता प्रमाण-पत्र	23

3.1.9 संरक्षित स्मारकों के समीप निर्माण की अनुज्ञा	23
3.1.10 आर्कीटेक्चुरल कंट्रोल	24
भाग - 2 : भूखण्डों के आकार और अपेक्षाएं	25
3.2.1 आवासीय	25
3.2.2 छविगृह	25
भाग - 3 : ग्रुप हाऊसिंग	26-27
3.3.1 सामान्य अपेक्षाएं	26
3.3.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल	26
3.3.3 पहुँच मार्ग	26
3.3.4 स्ट्रिट्स की अनिवार्यता	26
3.3.5 खुले क्षेत्र एवं लैण्डस्केपिंग	26
3.3.6 भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. एवं घनत्व	27
भाग - 4 : सैट-बैक	28-31
3.4.1 आवासीय भवन	28
3.4.2 व्यवसायिक/कार्यालय/संस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं /सभा भवन	29
3.4.3 शिक्षण संस्थाएं	29
3.4.4 औद्योगिक भवन	30
3.4.5 बहुमंजिले भवनों हेतु सैट-बैक	30
3.4.6 सैट-बैक में छूट	31
भाग-5 : भू-आच्छादन एवं एफ०ए०आर.	32-34
3.5.1 भू आच्छादन एवं एफ०ए०आर० के मानक	32
3.5.2 भू-आच्छादन से छूट	34
3.5.3 ऊँचाई का अपवाद	34
भाग - 6 : भवन की आन्तरिक संरचनाएं, आकार और क्षेत्रफल	35-36
3.6.1 निवास योग्य कमरे	35
3.6.2 रसोईघर	35
3.6.3 स्नानघर एवं संडास	35
3.6.4 मेजनाइन तल	35
3.6.5 कुर्सी	36
3.6.6 लाफ्ट	36
3.6.7 गैराज	36
3.6.8 अन्य अपेक्षाएं	36
भाग-7 : प्रकाश की व्यवस्था और संवातन	37
3.7.1 कमरे में प्रकाश और संवातन	37
3.7.2 रसोईघर	37
3.7.3 स्नानघर और संडास	37
भाग - 8 : अन्य आन्तरिक संरचनाएं	38
3.8.1 जीना	38
3.8.2 चहारदीवारी	38

भाग - 9 : भू-गेह (बेसमेन्ट)	39
3.9.1 संरचना/प्रयोजन	39
3.9.2 भू-गेह के लिए अपेक्षाएं	39
भाग - 10 : वाहनों के खड़े करने के स्थान (पार्किंग)	40-41
3.10.1 'कार स्थल' का क्षेत्रफल	40
3.10.2 पार्किंग के मानक	41
भाग - 11: अन्य अनिवार्यताएं व अपेक्षाएं	42-43
3.11.1 फायर एस्केप या बाह्य जीना	42
3.11.2 रैम्प	42
3.11.3 अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाएं	43
3.11.4 इलैक्ट्रिक लाईन से दूरी	43
अध्याय - 4	
होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं	44
4.1 भूखण्ड का क्षेत्रफल	44
4.2 एफ०ए०आर० एवं भू-आच्छादन	44
4.3 सैट बैक	44
अध्याय - 5	
नर्सिंग होम के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	45
5.1 भूखण्ड का क्षेत्रफल	45
5.2 एफ०ए०आर० एवं भू-आच्छादन	45
5.3 ऊँचाई	45
5.4 सैट-बैक	45
अध्याय - 6	
फार्म हाऊस के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	46-47
6.1 प्रयोजन	46
6.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल	46
6.3 भू-आच्छादन	46
6.4 ऊँचाई प्रतिबन्ध	46
6.5 विशिष्टियाँ	46
6.6 सैट-बैक	46
6.7 सड़कें	47
6.8 वृक्षारोपण	47
6.9 विद्युत तथा अन्य सेवाएं	47
6.10 सेप्टिक टैंक	47
अध्याय - 7	
पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	48
7.1 प्रयोज्यता	48

7.2 भूखण्ड की मापें एवं मानक	48
7.3 अन्य अपेक्षाएं	48
अध्याय - 8	
एल० पी० जी० गैस गोदाम हेतु अपेक्षाएं	49
8.1 पहुँच मार्ग	49
8.2 क्षेत्रफल	49
8.3 सैट-बैक	49
8.4 शेड का आकार	49
8.5 भवन की ऊँचाई	49
8.6 संवातन	49
8.7 अन्य अपेक्षाएं	49
अध्याय - 9	
डेरीफार्म के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	50-51
9.1 अनुमन्यता	50
9.2 पहुँच मार्ग	50
9.3 भूखण्ड का क्षेत्रफल, भू-आच्छादन, एफ०ए०आर० तथा सैट-बैक	50
9.4 भवन की ऊँचाई	50
9.5 वृक्षारोपण	50
9.6 ड्रेनेज तथा कूड़ा निस्तारण व्यवस्था	51
9.7 अन्य अपेक्षाएं	51
अध्याय-10	
शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधाएं प्रदान करने हेतु मानक	52-56
10.1 परिभाषाएं	52
10.2 व्याप्ति प्रभाव	52
10.3 स्थल विकास	52
10.4 भवन सम्बन्धी अपेक्षाएं	53
अनुलग्नक:	
अनुलग्नक-1 पथदर्शी/चेतावनी सूचक फर्श सामग्री	
अनुलग्नक-2 पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया	
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 प्रारम्भ करने की सूचना देने हेतु प्रपत्र	
परिशिष्ट-6 प्रपत्र-अ : एकल आवासीय भवन के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन-पत्र	
प्रपत्र-ब :	
ग्रुप हाऊसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवन के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन-पत्र	
प्रपत्र-स :	
एकल आवास, ग्रुप हाऊसिंग, व्यवसायिक एवं बहुमंजिला भवनों के अतिरिक्त अन्य भवनों के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन-पत्र	
परिशिष्ट - 7	
क्रय - योग्य एफ० ए० आर० निर्धारण	

अध्याय - 1

- 1.1 संक्षिप्त नाम एवं प्रसार 1.1.1 ये उपविधियाँ मसूरी-देहरादून विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2000 कहलाएंगी।
- 1.1.2 ये उपविधियाँ मसूरी-देहरादून में केवल देहरादून विकास क्षेत्र, पर्वतीय क्षेत्र को छोड़कर (डी०ए०-2) में लागू होंगी।
- 1.2 परिभाषाएं 1.2.1 "अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है।
- 1.2.2 "विकास" का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूप 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 अभिप्रेत है और इसके अन्तर्गत पुनर्विकास भी है।
- 1.2.3 "परिवर्तन अथवा परिवर्द्धन" का तात्पर्य संरचनात्मक परिवर्तन द्वारा मानव निवास के लिए मूल रूप से निर्मित न किए गए भवन का परिवर्तन, ऐसे स्थान पर एक भवन के रूप में मूलतः निर्मित भवन का मानव निवास हेतु एक से अधिक स्थानों में परिवर्तन तथा मानव निवास के लिए दो अथवा अधिक स्थानों का ऐसे अधिक स्थानों में परिवर्तन है। इसके अन्तर्गत किसी भवन का ऐसा परिवर्तन, जिससे उसकी नाली अथवा सफाई व्यवस्था को प्रभावित करता हो, अथवा उसकी सुरक्षा को तात्त्विक रूप से प्रभावित करता है, किसी भवन के किसी कक्ष, निर्माण, गृह अथवा अन्य संरचनाओं का परिवर्द्धन, तथा किसी सड़क से संलग्न दीवाल अथवा दीवाल के स्वामी से असम्बद्ध भूमि में, ऐसी सड़क अथवा भूमि में, दरवाजा खोलना आदि सम्मिलित है।
- 1.2.4 "अनुज्ञापित व्यक्ति" का तात्पर्य आर्किटेक्चर एक्ट, 1972 (अधिनियम संख्या-20, सन् 1972) के अन्तर्गत गठित काउन्सिल आफ आर्किटेक्चर द्वारा पंजीकृत वास्तुविद् अथवा ऐसे व्यक्ति से है जो अधिनियम की धारा - 57 के खण्ड (डी) के अधीन प्रभावी मसूरी-देहरादून विकास प्राधिकरण की उपविधि के अधीन अनुज्ञापित हो।
- 1.2.5 "बेसमेन्ट" का तात्पर्य भू-तल के नीचे या अंशतः भू-तल के नीचे के निर्माण से है।
- 1.2.6 "आच्छादित क्षेत्रफल" का तात्पर्य कुर्सी तल के ऊपर आच्छादित तल क्षेत्र से है जिसके ऊपर भवन निर्माण हो।
- 1.2.7 "तल क्षेत्रफल" (फ्लोर एरिया) का तात्पर्य भवन के किसी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल से है।
- 1.2.8 "तल क्षेत्रफल अनुपात" (एफ०ए०आर०) का तात्पर्य किसी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है।
- 1.2.9 "क्रय योग्य एफ०ए०आर०" (Purchasable FAR) का तात्पर्य महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना/भवन उपविधि में अनुमन्य एफ०ए०आर० के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है जो आवेदक द्वारा विहित शुल्क का भुगतान करने पर क्रय किया जा सके।

- 1.2.10 "प्रतिपूरक एफ०ए०आर०" (Compensatory FAR) का तात्पर्य राईट-आफ-वे/सड़क विस्तारीकरण अथवा जनसुविधाओं हेतु भू-स्वामी द्वारा निजी भूखण्ड से प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित की जानी वाली भूमि की क्षतिपूर्ति हेतु अवशेष भूखण्ड पर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ०ए०आर० से है।
- 1.2.11 "आवासीय कमरे" का तात्पर्य अधिमुक्त या अधिभोग के लिए अभिकल्पित कमरे से है, चाहे यह अध्ययन, आवास, शयन, भोजन कक्ष हेतु हो किन्तु इसमें रसोईघर, स्नानगृह, शौचालय, बर्तन साफ करने व रखने की जगह और स्टोर रूम, कारीडोर, बेसमेन्ट, बरसाती (अटिक) तथा अन्य स्थान जो प्रायः आवास हेतु प्रयुक्त नहीं किए जाते हैं, सम्मिलित नहीं होंगे।
- 1.2.12 "लापट" का तात्पर्य दो तलों के बीच मध्यवर्ती ऐसे तल या किसी ढालदार छत (पिचड रूफ) के बचे हुए स्थान से है जो साधारणतया भू-तल से ऊपर हो और जिसे भण्डारण के प्रयोजन के लिए बनवाया गया हो।
- 1.2.13 "मेजनाइन तल" का तात्पर्य भूतल के ऊपर किन्हीं दो तलों के मध्यवर्ती तल से है जिस पर निचले तल से पहुँचा जा सके।
- 1.2.14 "उपयोग समूह" (यूज ग्रुप) का तात्पर्य अधिभोग के अनुसार भवन के वर्गीकरण के प्रयोजन के लिए मुख्य उपयोग से है, जिसके लिए भवन या भवन का कोई भाग प्रयुक्त किया जाता है या प्रयुक्त किए जाने के लिए अभिप्रेत हो। अधिभोग में अनुसंगी अधिभोग भी सम्मिलित है। अधिभोगों का वर्गीकरण निम्नानुसार है:-
- (I) "आवासीय भवन" : के अन्तर्गत वे भवन सम्मिलित होंगे जिनमें सामान्यतः आवासीय प्रयोजन के प्राविधान सहित शयन सुविधा के साथ खाना बनाने तथा शौचालय की सुविधा हो। "एकल आवासीय भवन" का तात्पर्य आवासीय उपयोग हेतु एक भूखण्ड पर एक आवासीय भवन से है।
- (II) "शैक्षिक भवन" : के अन्तर्गत वे भवन सम्मिलित होंगे जिनमें स्कूल, कॉलेज या प्रतिष्ठान जहाँ शिक्षा या प्रशिक्षण हेतु लोग एकत्र होते हों।
- (III) "संस्थागत भवन" : के अन्तर्गत वे सभी भवन या भवनों के भाग सम्मिलित होंगे, जो ऐसे प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त हों यथा चिकित्सालय, नर्सिंग होम, स्वास्थ्य केन्द्र या अन्य उपचार या भौतिक, शारीरिक एवं मानसिक रूप से पीड़ित व्यक्तियों की देखभाल या दुर्बल शिशुओं की देखभाल, अरोग्य प्राप्ति के इच्छुक व्यक्तियों के रहने, वृद्ध व्यक्तियों अथवा दण्डात्मक रूप में या सुधार हेतु निरुद्ध व्यक्तियों के रहने का स्थान भी सम्मिलित हो। संस्थागत भवन में अस्पताल, सैनीटोरियम, अभिरक्षा सम्बन्धी संस्थाएं और दण्डात्मक संस्थाएं यथा जेल, कारागार, मानसिक-चिकित्सालय, सुधार गृह, अनुसंधान संस्थाएं एवं अन्य उच्च स्तरीय संस्थाएं भी सम्मिलित होंगी।
- (IV) "असेम्बली भवन" : इसके अन्तर्गत भवन या भवन का वह भाग सम्मिलित होगा जो जन समुदाय के लिए आमोद-प्रमोद, मनोरंजन, सामाजिक, धार्मिक, देशभक्ति सिविल ट्रेवल, नगरीय यात्रा तथा तत्सम्बन्धी प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त होता हो, उदाहरणस्वरूप नाट्यशाला, छविगृह, सामुदायिक भवन, प्रेक्षागृह, प्रदर्शनी भवन, पूजा स्थल, संग्रहालय, स्केटिंग, व्यायामशाला, नृत्य गृह, क्लब, यात्री स्टेशन, वायु, थल अथवा अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाओं के टर्मिनल्स, मनोरंजन पार्क, क्रीडा स्थल आदि।
- (V) "व्यवसायिक एवं वाणिज्यिक भवन" : इनमें भवन या भवन का भाग जो

- दुकानों, भण्डारण, बाजार, व्यवसायिक वस्तुओं के प्रदर्शन, थोक या फुटकर बिक्री, व्यवसाय से सम्बन्धित कार्य-कलाप, बैंक, होटल, पेट्रोल पम्प एवं सुविधाएं जो व्यवसायिक माल की बिक्री से अनुसांगिक हों और उसी भवन में स्थित हों, सम्मिलित होंगे।
- (VI) "कार्यालय" इनमें वे भवन या भवन का कोई भाग सम्मिलित 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" : इनमें भवन या भवन का वह भाग या संरचना सम्मिलित होंगे जिनमें किसी प्रकार के उत्पाद या सामग्री बनाई जाती हो, संयोजन किए जाते हों या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) किए जाते हों।
- (VIII) "संग्रहगार भवन" : इनमें ऐसे भवन या भवन के भाग सम्मिलित होंगे जो मुख्यतया माल के संग्रह या भण्डारण हेतु प्रयोग में आते हों, उदाहरणार्थ वेयरहाउस, शीतगृह, फ्रेट डिपो, ट्रान्जिट शेड्स, स्टोर हाउस, हेंगर, ग्रेनएलीवेटर, धान्यागार (बार्न) और अस्तबल।
- (IX) "संकटमय भवन" इनमें भवन या भवन के वह भाग सम्मिलित होंगे जिनमें अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक सामग्री या उत्पाद का संग्रहण, वितरण, उत्पादन या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) का कार्य होता हो या जो तीव्र वेग से ज्वलनशील होता हो या जो ज्वलनशील भाप या विस्फोटक पैदा करता हो या जो अत्यधिक कारोसिव, जहरीली या खतरनाक क्षार, तेजाब हो अन्य द्रव्य पदार्थ, रासायनिक पदार्थ जिनमें ज्वाला, भाप पैदा होती हो, विस्फोटक जहरीले इरीटेन्ट या कारोसिव गैसों 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 की जाती हो।
- (X) "ग्रुप हाऊसिंग" : के अन्तर्गत दो या इससे अधिक मंजिल भवन, जिसमें प्रत्येक तल पर स्वतन्त्र आवासीय इकाईयाँ हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन के रास्ते की भागीदारी एवं सह-स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे।
- (XI) "बहुखण्डीय भवन" का तात्पर्य भू-तल सहित चार मंजिले ऊँचे भवन अथवा 15 मीटर से ऊँचे भवन से है।
- 1.2.15 "खुले स्थान" का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जो भूखण्ड का अभिन्न भाग हो और आकाश तक खुला हो।
- 1.2.16 "स्वामी" का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जिसका किसी भूमि या भवन पर विधिक अधिकार हो, किराया प्राप्त करता हो अथवा परिसर किराए पर होने की दशा में किराया प्राप्त करने का हकदार हो तथा :-
- (I) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता हो।
- (II) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति जो किराया प्राप्त करता हो या जिसे किसी भूमि या भवन का प्रबन्ध सुपुर्द किया गया हो जो धार्मिक या धर्मार्थ प्रयोजन के लिए हो।
- (III) किसी सक्षम प्राधिकार युक्त न्यायालय द्वारा नियुक्त कोई रिसेवर या प्रबन्धक जिसे परिसर में स्वामी के अधिकारों का प्रयोग करने का प्रभार/अधिकार दिया गया है।
- 1.2.17 "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।

- 1.2.18 "कुर्सी का क्षेत्रफल" से तात्पर्य वह निर्मित क्षेत्रफल है जो बेसमेंट, भूतल अथवा किसी मंजिल के फर्श तल पर नापा जा जाए।
- 1.2.19 "सर्विस लेन" का तात्पर्य ऐसी गली से है जो भूखण्ड के पीछे या पार्श्व में सर्विस के प्रयोजन के लिए हो।
- 1.2.20 "सैट-बैक लाइन" का तात्पर्य भूखण्ड की सीमाओं की समानान्तर रेखा से है जो उपविधि में निर्दिष्ट की गई हो और जिसके बाहर भूखण्ड की सीमाओं की ओर कोई निर्माण करना अनुमत्त न हो।
- 1.2.21 "भूखण्ड" का तात्पर्य भूमि के उस भाग से है जो चारों ओर निश्चित सीमाओं से घिरा हो।
- 1.2.22 "कोने के भूखण्ड" का तात्पर्य उस भूखण्ड से है जो दो या अधिक परस्पर काटने/मिलने वाली सड़कों के सामने हो।
- 1.2.23 "मंजिल" का तात्पर्य भवन के उस भाग से है, जो किसी तल की सतह और इसके ऊपर के अनुवर्ती तल के बीच हो और यदि इसके ऊपर कोई तल न हो, तो वह स्थान जो तल और इसके ऊपर की छत के मध्य हो।
- 1.2.24 "टावरनुमा निर्माण" ऐसा निर्माण जिसमें टावरनुमा भाग की ऊँचाई भूतल के चौड़े भाग की ऊँचाई की कम से कम दुगुनी हो।
- 1.2.25 "सड़क" (स्ट्रीट) का तात्पर्य-स्ट्रीट, गली, लेन, पाथ-वे, संकरी गली (ऐंले), रास्ते (पैसेज), कैरियर-वे, पगडण्डी (फुट - वे), स्ववायर, खुले पुल, चाहे वह सार्वजनिक मार्ग हों या न हों, या जिसके ऊपर जनसाधारण को विकास कार्य के पूरा होने के बाद बिना किसी रोक-टोक के चलने, गुजरने का या आने जाने का अधिकार हो, चाहे वह किसी योजना में विद्यमान हो या प्रस्तावित हो, उसमें सब प्रकार के बन्धे, जल-प्रणाली खाइयों, वर्षा के पानी के नाले, पुलिया, साइड-वाल, ट्रैफिक आईलैण्ड, रिटैनिंग दीवारें, बाड़े अवरोध (बैरियर) एवं रेलिंग जो सड़क की रेखा के भीतर हों।
- 1.2.26 "सड़क का तल या ढाल" से तात्पर्य सड़क की मध्य रेखा पर अधिकृत रूप से स्थापित ऊँचाई या ढाल से है जिस पर किसी भूखण्ड का सामना हो और यदि अधिकृत रूप से स्थापित कोई ढाल न हो तो सड़क के मध्य बिन्दु पर विद्यमान ढाल माना जाएगा।
- 1.2.27 "सड़क रेखा" से तात्पर्य वह रेखा है जिसकी ओर किसी सड़क की पार्श्व सीमाएं निश्चित होती हैं।
- 1.2.28 "सड़क की चौड़ाई" का तात्पर्य सड़क की कुल चौड़ाई अथवा 'राइट-आफ-वे' से है।
- 1.2.29 "बरामदा" से तात्पर्य वह आच्छादित क्षेत्रफल है जिसमें कम से कम एक पार्श्व बाहर की ओर खुला हो, किन्तु ऊपर के तलों में खुले पार्श्व की ओर एक मीटर ऊँचाई तक पैरापिट का अपवाद शामिल नहीं होगा। वे शब्द या पद जो इन उपविधियों में प्रयुक्त किए गए हों परन्तु परिभाषित नहीं किए गए हैं, उनके वही अर्थ होंगे जैसा उन्हें अधिनियम में निर्दिष्ट किया गया है।

टिप्पणी :

1.3

उपविधियों की प्रयोज्यता

यह उपविधियाँ किसी भू-खण्ड के विकास, पुनर्विकास, उप-विभाजन अथवा भवन के निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तित किए जाने पर यथा स्थिति समस्त भवन अथवा स्व-सम्पन्न भाग पर गिराने के बाद अवशेष भाग पर तथा भू-प्रयोग परिवर्तन की स्थिति में प्रभावित भवन के समस्त भाग के लिए प्रयोज्य होंगी।

अध्याय - 2

भाग - 1

विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं

- 2.1.1 अनुज्ञा हेतु आवेदन
- विकास अनुज्ञा के लिये निर्धारित प्रपत्र (परिशिष्ट संख्या-1) पर आवेदन पत्र की दो प्रतियाँ तथा मानचित्रों के चार सेट नियत शुल्क अदा करने की रसीद सहित प्रस्तुत किए जाएंगे।
 - प्रस्तावित मानचित्रों में, की प्लान, महायोजना में स्थिति का मानचित्र, साइट प्लान, तलपट मानचित्र और सर्विसेज प्लान होंगे।
 - मानचित्र पर अनुज्ञा प्रदत्त हो जाने पर एक सेट प्राधिकरण में अभिलेख हेतु रखा जाएगा।
 - 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 स्वामी के हस्ताक्षर भी होंगे।
- 2.1.2 सूचनाएं एवं दस्तावेज
- 2.1.2.1 प्राधिकरण योजना में
- आवेदन पत्र, यथास्थिति निम्नानुसार सूचनाओं और दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगा :-
- आवंटन पत्र, कब्जा पत्र तथा लीज/लाइसेन्स डीड के साथ जारी स्थल मानचित्र की प्रतिलिपि।
 - भू-खण्ड पर आवेदक के स्वामित्व समर्थक दस्तावेज की प्रति।
 - यथानिर्धारित मूल्य के नान जुडीशियल स्टैम्पस पर शपथ पत्र तथा क्षतिपूर्ति बन्धक पत्र।
- 2.1.2.2 अन्य बस्तियों/योजनाओं में
- आवेदन पत्र यथास्थिति निम्नानुसार सूचनाएं और दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगा:-
- आवेदक के स्वामित्व समर्थक दस्तावेज की प्रति (जिसमें किसी समिति का आवंटन पत्र अथवा रजिस्ट्रीकृत विलेख भी मान्य होगा)।
 - स्थल मानचित्र (जिसमें भू-खण्ड संख्या और क्षेत्रफल/भवन की संख्या, गाँव, मोहल्ला का नाम आदि का उल्लेख होगा)।
 - निर्धारित मूल्यों के नान जुडीशियल स्टैम्पस पर शपथ पत्र तथा क्षतिपूर्ति बन्धक पत्र।
- 2.1.2.3 की-प्लान
- भू-खण्डों का उप-विभाजन अथवा उपनिवेशों में विकास या पुर्नविकास की अनुज्ञा हेतु आवेदन के साथ 'की-प्लान' जिसमें उत्तर दिशा-सूचक और पैमाना तथा उप-विभाजन हेतु प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाया गया हो।
- 2.1.2.4 स्थल सहित सीमाएं
- सजरा संख्या या अन्य स्थानीय प्राविधानों सहित निकटवर्ती भूमि के विवरण दिए जाएंगे।
 - सीमावर्ती भूमि आवेदक के स्वामित्व में होने पर तथा पूर्व में उप-विभाजन स्वीकृत होने पर उसमें उपलब्ध सुविधाओं और प्रस्तावाधीन स्थल की ओर की समस्त सड़कों का भी उल्लेख होगा।
 - स्थल से मुख्य सड़क या मार्ग तक पहुँचने के स्थान की वर्तमान दूरी, सड़क का नाम एवं चौड़ाई के उल्लेख सहित प्रस्तावित उप-विभाजन।
 - समस्त विद्यमान संरचनाओं और फीचर्स की स्थिति जैसे हाईटेशन लाइन, टेलीफोन/बिजली के खम्भे, अण्डर ग्राउण्ड पाइप लाइनें, पेड़, भवन, रेलवे लाइन आदि जो स्थल की सीमा से 30 मीटर के भीतर हों।
 - भू-खण्ड की समस्त मुख्य भौतिक विशेषताएं जिनके अन्तर्गत किसी जलाशय की स्थिति और लगभग आकार, बाढ़ग्रस्त क्षेत्र और स्थल का ढाल (1:20 से अधिक होने पर 0.3 मीटर के अन्तराल पर समोच्च रेखाएं (कन्टूर) सहित)।
 - महायोजना/जोनल प्लान में स्थल की स्थिति।
 - 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 और 10 हेक्टेयर से अधिक के भूखण्डों हेतु 1:1000 के पैमाने पर होगा तथा उसमें निम्नलिखित विवरण दर्शाये जाएंगे :-

- पैमाना तथा उत्तर दिशा-सूचक।
- स्थल के अन्दर समस्त प्रस्तावित एवं विद्यमान सड़कों की चौड़ाई।
- भूखण्डों के भीतर भवन रेखा और उसकी माप सहित सैट-बैक।
- नालियों, सीवर, सामुदायिक सुविधाएं, इलैक्ट्रिक लाइन्स आदि।
- उप-विभाजन तलपट मानचित्र के अन्तर्गत समस्त भूखण्डों के आकार, क्षेत्रफल और उपयोग का विश्लेषण।
- स्थल का सम्पूर्ण क्षेत्र, सड़कें, खुले स्थान, दुकानें, स्कूल तथा अन्य सार्वजनिक उपयोग (जो उप-विभाजन में प्रस्तावित हों), के सम्पूर्ण क्षेत्रफल के प्रतिशत का विवरण।
- भूखण्डों के प्रस्तावित उप-विभाजन में विद्यमान सड़क से पहुँच मार्ग के विवरण एवं मानचित्र।
- लैण्डस्केप प्लान (वृक्षारोपण सहित)।

2.1.2.6 विशिष्टियाँ

भूखण्ड के उप-विभाजन की अनुज्ञा हेतु निम्नलिखित विशिष्टियाँ व विवरण संलग्न होंगे :-

- क्षेत्र के भीतर प्रस्तावित समस्त विकास कार्यों की सामान्य विशिष्टियाँ यथा सड़कों और गलियों की सामान्य विशिष्टियाँ, उनके ढाल और पेविंग, नालियों (साइड ड्रेन) पेयजल आपूर्ति का प्राविधान, मल व कूड़ा निस्तारण का प्रबन्ध, मार्ग-प्रकाश, खेल के मैदान, पार्क और सामुदायिक उपयोग विकास के विवरण।
- स्थल के समीप उपलब्ध वाह्य अवस्थापना सुविधाएं यथा सीवेज निस्तारण स्थल, जल-निकासी व्यवस्था (नाला आदि), मुख्य सड़क, विद्युत आपूर्ति व्यवस्था, जलापूर्ति हेतु स्रोत इत्यादि।
- भू-उपयोग का प्रयोजन।
- औद्योगिक इकाईयों की स्थिति में उत्सर्गों के प्रकार एवं मात्रा।

2.1.3 विकास अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना

विकास अनुज्ञा हेतु जमा कराये जाने वाले शुल्क (विकास शुल्क एवं अन्य निर्धारित शुल्क की गणना से सम्बन्धित विवरण (Calculation Memo) अनिवार्य रूप से आवेदक को 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 आवेदक के साथ निर्धारित शर्तों के अनुसार विकास अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा।

- एक बार दी गई अनुज्ञा पाँच वर्ष के लिए वैध होगी जिसके अन्दर विकास कार्य पूर्ण कर भूमि विकास पूर्ण करने सम्बन्धी प्रमाण पत्र निर्धारित प्रपत्र पर प्राधिकरण से निर्धारित प्रक्रिया पूर्ण कर प्राप्त किया जाएगा।
- प्रार्थी के आवेदन पर उक्त अवधि में वृद्धि, प्राधिकरण द्वारा एक-एक वर्ष की अवधि हेतु अधिकतम तीन बार पुनर्विधिकरण, निर्धारित शुल्क लेकर की जा सकती है।

2.1.4 विकास अनुज्ञा हेतु अनुबन्ध

2.1.5 विकास अनुज्ञा पत्र की वैधता

अनुज्ञा के अधीन विकास प्रारम्भ करने पर उसकी सूचना विहित प्रपत्र (परिशिष्ट संख्या-2) में दी जाएगी।

2.1.6 विकास के प्रारम्भ की सूचना

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।

2.1.7 विकास के समय विचलन

कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात् अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति निर्धारित प्रारूप (परिशिष्ट संख्या-3) में सूचना देगा और प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जाएगा। पूर्णता प्रमाण पत्र की सम्पूर्ण प्रक्रिया अनुलग्नक-2 के अनुसार होगी।

2.1.8 पूर्णता प्रमाण-पत्र

भाग-2
खुले स्थान

- 2.2.1 आवासीय उपयोग आवासीय तलपट मानचित्र में खुले स्थानों का प्राविधान प्रति 1000 व्यक्तियों की जनसंख्या पर 0.3 हेक्टेयर की दर से किया जायेगा तथा इन्हें टाट-लाट, पार्क तथा खेल के मैदान के रूप में प्रस्तावित किया जा सकेगा।
- 2.2.2 अनावासीय उपयोग अनावासीय क्षेत्र के तलपट मानचित्र में पार्क एवं हरित पट्टिकाएं और पारिस्थितिकी का सन्तुलन बनाए रखने के लिये खुले स्थान कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत होंगे, जिन्हें पार्क, ग्रीनरी इत्यादि के रूप में विकसित किया जायेगा।
- 2.2.3 लैण्डस्केप प्लान सक्षम प्राधिकारी मानचित्र स्वीकृति के पूर्व लैण्डस्केप प्लान/वृक्षारोपण के निम्न प्राविधानों को सुनिश्चित करेंगे तथा पूर्णता-पत्र जारी करने से पूर्व वृक्षारोपण भी सुनिश्चित करेंगे:-
- 9.0 मीटर तथा इससे अधिक परन्तु 12.0 मीटर से कम चौड़ी सड़कों के एक ओर तथा 12.0 मीटर चौड़ी सड़कों के दोनों ओर अधिकतम 10-10 मीटर की दूरी पर वृक्षारोपण किया जाएगा। अधिक चौड़ाई की सड़कों में डिवाइडर, फुटपाथ एवं ब्लैक टॉप के अलावा खाली छोड़ी जा रही समस्त भूमि पर वृक्षारोपण किया जाएगा।
 - 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।
 - बड़े प्रदूषणकारी उद्योग को आवासीय क्षेत्र से सघन वृक्षारोपण द्वारा पृथक किया जायेगा जो औद्योगिक क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत होगा।
 - 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।
 - संस्थागत, सामुदायिक सुविधाएं, क्रीडास्थल/खुले क्षेत्रों तथा पार्क के न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग पर ग्रीनरी होगी जहाँ न्यूनतम 125 पेड़ प्रति हेक्टेयर की दर से वृक्षारोपण किया जाएगा।
- टिप्पणी: उक्त पैरा-2.2.1 तथा 2.2.2 के अन्तर्गत प्राविधानित खुले स्थान महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थान के अतिरिक्त होंगे।

भाग - 3
सड़कें

- 2.3.1 आवासीय भू-उपयोग आवासीय भू-उपयोग के विकास में सड़कों एवं नालियों का नियोजन निम्नवत् किया जाएगा :-
- 200 मीटर तक लम्बे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी तथा 201- 400 मीटर तक 12 मीटर, 401- 600 मीटर तक 18 मीटर एवं 600 मीटर से अधिक लम्बे मार्ग की चौड़ाई 24 मीटर होगी।
 - लूप-स्ट्रीट की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर तथा अधिकतम लम्बाई 400 मीटर होगी।
 - पार्क/खुले स्थल से सटी हुई 9 मीटर सड़क की चौड़ाई 7.5 मीटर रखी जा सकती है।
 - 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 अर्द्ध-व्यास वाले पर्याप्त क्षेत्र की व्यवस्था की जाएगी और ऐसी सड़क की अधिकतम लम्बाई 100 मीटर होगी। परन्तु 25 मीटर लम्बाई तक की डेड-एण्ड स्ट्रीट में कल-डी-सैक की आवश्यकता नहीं होगी।
- टिप्पणी: सार्वजनिक अभिकरणों की दुर्बल/अल्प आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु विशिष्ट आवासीय योजनाओं में बाहनों के उपयोग में आने वाले मार्ग (Motorable Roads) न्यूनतम 6.0 मीटर चौड़े होंगे। पैदल मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई मार्ग के एक ओर भूखण्ड तथा दूसरी ओर खुला स्थान होने पर 3.0 मीटर तथा दोनों ओर भूखण्ड होने पर न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर होगी। 3.0 मीटर चौड़े मार्ग की अधिकतम लम्बाई 50 मीटर तथा 4.5 मीटर चौड़े मार्ग की अधिकतम लम्बाई 80 मीटर होगी। कोई भी आवासीय एकक 9.0 मीटर चौड़े मार्ग से 150 मीटर से अधिक दूरी पर नहीं होगा।
- 2.3.2 अनावासीय भू-उपयोग अन्य मार्गों की चौड़ाई महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना के अनुसार होगी।
- 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।
 - अन्य सड़कों की चौड़ाई महायोजना में विहित चौड़ाई के अनुसार होगी।
- 2.3.3 सड़कों के संगम यथा सम्भव सड़कें समकोण पर मिलाने जायेंगी तथा क्रॉस जंक्शन पर समस्त सड़कों की मध्य रेखाओं का एलाइन्मेंट एक सीध में होगा।
- 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 वीविंग लेन्थ उपलब्ध हो।
 - सड़कों के संगम पर पर्याप्त वीविंग एंगल होंगे।
 - 18 मीटर तक चौड़ी सड़कों (मेटल भाग) के मिलन बिन्दु पर न्यूनतम 4.5 मीटर तथा इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर न्यूनतम 6 मीटर के अर्द्ध-व्यास की गोलाई होगी।
 - 18 मीटर से कम चौड़ी सड़कों में दो टी-जंक्शन के मध्य न्यूनतम दूरी, जंक्शन पर मिलने वाली अधिक चौड़ी सड़क (wider road) की चौड़ाई का ढाई गुना होगी।
 - 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर जंक्शन के मध्य परस्पर न्यूनतम दूरी निम्नानुसार होगी :-
- 18 मीटर से 24 मीटर तक 150 मीटर
 - 24 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क 300 मीटर
- सड़क की लम्बाई की गणना उस मार्ग से अधिक चौड़े मार्ग के मिलन बिन्दु से की जाएगी।
- 2.3.4 सड़क की लम्बाई की गणना भवन संवर्ग (ब्लॉक) की अधिकतम लम्बाई 200 मीटर होगी।
- 2.3.5 ब्लॉक लेन्थ ड्रेनेज व्यवस्था हेतु नालियों सड़क का अभिन्न अंग होंगी तथा उनमें पर्याप्त ढाल होगा ताकि जल की निकासी स्वतः हो सके।
- 2.3.6 ड्रेनेज व्यवस्था

भाग-4
सामुदायिक सुविधाएं

2.4.1 सुविधाओं हेतु मानक

जनसंख्या पर आधारित सामुदायिक सुविधाओं के मानक, महायोजना के प्राविधान के अनुसार होंगे परन्तु यदि किसी नगर में महायोजना लागू नहीं है तो सुविधाओं के प्राविधान निम्न प्रकार होंगे:-

क्रमांक	सुविधाएं			
	मुख्य प्रकार	उप-प्रकार	मानक	न्यूनतम क्षेत्रफल
1.	शैक्षिक सुविधाएं	<ul style="list-style-type: none"> • नर्सरी स्कूल • प्राइमरी स्कूल • हाईस्कूल, इण्टर कॉलेज • महाविद्यालय 	4000 की जनसंख्या पर -1 4000 की जनसंख्या पर -1 10,000 की जनसंख्या पर -1 80,000 से 1,00,000 की जनसंख्या पर -1	0.05 हेक्टेयर 0.3 हेक्टेयर 1.0 हेक्टेयर 2.0 हेक्टेयर
2.	चिकित्सा सुविधाएं	<ul style="list-style-type: none"> • स्वास्थ्य केन्द्र • सामान्य चिकित्सालय 	16000 की जनसंख्या पर-1 1,00,000 की जनसंख्या पर -1	0.8 हेक्टेयर 2 से 4 हेक्टेयर तक 100-200 शैय्याओं के साथ एनसिलरीज व कर्मचारियों के आवास सहित।
3.	दूर संचार सुविधाएं तथा अन्य आवश्यक सेवाएं	<ul style="list-style-type: none"> • उप-डाकघर • डाक तथा तारघर/टेलीफोन एक्सचेंज • पुलिस स्टेशन (कर्मचारियों के आवास सहित) • पुलिस चौकी (कर्मचारियों के आवास सहित) • अग्निशमन केन्द्र (कर्मचारियों के आवास सहित) 	10,000 की जनसंख्या पर-1 एक लाख की जनसंख्या पर-1 50,000 की जनसंख्या पर- 1 20,000 की जनसंख्या पर-1 प्रत्येक 5 कि०मी० की परिधि पर-1	100 वर्ग मीटर 0.4 हेक्टेयर 0.8 हेक्टेयर 0.4 हेक्टेयर 0.8 हेक्टेयर
4.	सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएं	<ul style="list-style-type: none"> • सामुदायिक सभागार तथा वाचनालय 	25000 की जनसंख्या पर-1	0.3 हेक्टेयर
5.	व्यवसायिक	<ul style="list-style-type: none"> • सुविधाजनक दुकानें, • सेक्टर शापिंग 	400 व्यक्तियों पर - 1 200 व्यक्तियों पर - 1	कुल योजना क्षेत्रफल का अधिकतम 5% (कार्यालय उपयोग सहित)

2.4.2 जनसंख्या का आंकलन

जनसंख्या का आंकलन एक आवासीय एकक हेतु पाँच व्यक्ति के मानक के आधार पर किया जाएगा। 50 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर एक एकक, 51 वर्ग मीटर से 150 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर दो एकक, 151 वर्ग मीटर से 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 3 एकक, 300 वर्ग मीटर से अधिक के भूखण्ड के लिए 4 एकक के मानक के आधार पर गणना की जाएगी। समूह आवास तथा अन्य निर्मित भवनों के प्रत्येक आवासीय एक के लिए 5 व्यक्ति के मानक के आधार पर जनसंख्या की गणना की जाएगी।

भाग-5
निर्मित क्षेत्र में भूखण्डों का उप विभाजन

2.5.1 निर्मित क्षेत्र

ऐसे क्षेत्र जिनका अधिकांश भाग व्यवसायिक, औद्योगिक या आवासीय क्षेत्र के रूप में विकसित है तथा आवश्यक सुविधाओं से युक्त है तथा महायोजना में या प्राधिकरण द्वारा विद्यमान निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हित किया गया है, के अन्तर्गत स्थित स्थल निम्नलिखित मापदण्डों के अनुसार उप-विभाजित होंगे (इनमें विद्यमान या नए उपनिवेश तथा उनकी संलग्न भूमि सम्मिलित नहीं होगी) :-

- 2.5.1.1 उप विभाजन का भूखण्ड 0.4 हेक्टेयर से अधिक होने पर आन्तरिक विकास के लिए पहुँच मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर होगी।
- 2.5.1.2 0.4 हेक्टेयर से कम क्षेत्र के आन्तरिक विकास के लिए पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 6 मीटर होगी।
- 2.5.1.3 निर्मित क्षेत्र में अन्य सभी मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 4.0 मीटर होगी तथा एक मीटर का फ्रन्ट सैट-बैक छोड़ा जाएगा।
- 2.5.1.4 निर्मित क्षेत्र में विद्यमान सड़क की चौड़ाई 4.0 मीटर से कम होने पर भूखण्ड का अग्रभाग सड़क की मध्य रेखा से 2.0 मीटर दूर होगा एवं इसके उपरान्त एक मीटर फ्रन्ट सैट-बैक छोड़ा जाएगा।

अध्याय -3

भाग - 1

भवन निर्माण हेतु अनिवार्यताएं

- 3.1.1 अनुज्ञा से छूट
- (क) सामान्य निर्माण अपेक्षाओं, संरचना की स्थिरता और अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाओं विषयक उप-विधियों का उल्लंघन न होने पर निम्नलिखित कार्य के लिए भवन निर्माण अनुज्ञा आवश्यक नहीं होगी :-
- (I) ऐसे खिड़की या दरवाजे या रोशनदान का खोलना अथवा बन्द करना, जो किसी दूसरे की सम्पत्ति की ओर न खुलते हों।
 - (II) आन्तरिक संचालन हेतु दरवाजों का प्राविधान।
 - (III) न्यूनतम मापदण्डों का उल्लंघन न होने पर आन्तरिक विभाजन।
 - (IV) बागवानी।
 - (V) सफेदी करना।
 - (VI) रंगाई करना।
 - (VII) पुनः टाईल्स या छत लगाना।
 - (VIII) पुनः फर्श निर्माण।
 - (IX) प्लास्टर करना या प्लास्टर की आंशिक मरम्मत।
 - (X) अपनी भूमि पर 0.75 मीटर चौड़े सनशेड का निर्माण।
 - (XI) सड़क की मध्य रेखा से अधिकतम 1.5 मीटर ऊँची अपने भूखण्ड पर बाउण्ड्री वाल का निर्माण।
 - (XII) मल-नालियों, मुख्य गलियों, पाइपों, केबिलों या अन्य संयंत्र का निरीक्षण या उसके नवीनीकरण तथा मरम्मत के प्रयोजनार्थ किसी केन्द्र/राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय निकाय द्वारा किन्हीं सेवाओं के क्रियान्वयन किए जाने के लिए निर्माण कार्य।
 - (XIII) छत/टेरेस, बालकनी/बरामदे में पैरापेट का निर्माण।
 - (XIV) भवन उपविधियों में प्राविधानित मानकों के अनुसार पोर्टिको/पोर्च का निर्माण।
 - (XV) सैप्टिक टैंक/सोक पिट का निर्माण।
 - (XVI) हैण्ड पम्प लगाना।
 - (XVII) निर्माण कार्य हेतु अस्थाई वाटर टैंक का निर्माण।
 - (XVIII) प्राकृतिक आपदा के कारण नष्ट हुए भवन को उस सीमा तक जिस सीमा तक नष्ट होने से पूर्व निर्माण था, का पुनर्निर्माण।
- (ख) उत्तर प्रदेश मेला अधिनियम, 1938 के अन्तर्गत घोषित मेला क्षेत्र को छोड़कर नगर के पुराने एवं निर्मित क्षेत्र में 100 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड 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 उपनियमों आदि के अनुसार सैट-बैंक छोड़े गए हैं तथा निर्माण कुल मिला कर तीन मंजिल से अधिक न हो।

3.1.2 अनुज्ञा हेतु आवेदन

किसी भवन का निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तन हेतु अनुज्ञा आवेदन पत्र (परिशिष्ट संख्या-4) की दो प्रतियाँ तथा निम्नलिखित मानचित्र के 4 सेट तथा सूचनाएं नियत शुल्क अदा करने की रसीद सहित प्रस्तुत किए जाएंगे:-

3.1.2.1 स्थल मानचित्र

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

- (I) प्रस्तावित निर्माण स्थल की सीमाएं।
- (II) निकटवर्ती सड़कों की स्थिति।
- (III) प्रस्तावित निर्माण से निकटतम सड़क का नाम यदि हो, वर्तमान चौड़ाई तथा प्रस्तावित चौड़ाई।
- (IV) स्थल पर विद्यमान भवन।
- (V) प्रस्तावित निर्माण के सन्निहित भूमि पर भवनों की स्थिति।
- (VI) सड़क से ऐसे भवन और अन्य सभी भवनों, जिन्हें स्वामी अपनी भूमि पर निर्माण करने का इच्छुक हो, तक पहुँच मार्ग।
- (VII) अवाध सम्वातन, प्रकाश एवं सफाई हेतु भवन के अन्दर तथा भवन के चारों ओर छोड़े जाने वाला खुला क्षेत्र (सैट-बैंक), भवन के सामने, पार्श्व या समीप की सड़कें, व पार्किंग स्थल।
- (VIII) विद्यमान भौतिक संरचनाएं तथा नालियाँ आदि।
- (IX) डिस्चार्ज बिन्दु तक मल निस्तारण एवं जल निकास लाइन तथा जल-सम्भरण लाइनें।
- (X) पैमाना और उत्तर दिशा-सूचक।
- (XI) लैंडस्केप प्लान जिसमें विभिन्न उपयोगों हेतु 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 उसके भाग पर एक पेड़।
- (V) समूह आवासीय योजना में प्रति हेक्टेयर 50 पेड़ के दर से पेड़ लगाए जाएंगे तथा भवन मानचित्र के साथ लैंडस्केपिंग प्रस्ताव का अनुमादन भी आवश्यक होगा।
- (VI) आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, मलिन बस्ती सुधार योजना में प्रति 50 परिवार पर न्यूनतम 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के स्थल पर समूह के रूप में पेड़ लगाए जाएंगे।

(ख) औद्योगिक भूखण्डों में :-

- प्रति 80 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड पर एक पेड़ की दर से पेड़ लगाए जाएंगे।
- (ग) व्यवसायिक भूखण्डों में :-
- प्रति 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड पर एक पेड़।
- (घ) संस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं, क्रीडा 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 तो) की एक प्रति।
- (XIII) प्राधिकरण द्वारा विहित कोई अन्य विवरण।

भवन के प्लान और एलीवेशन तथा सेक्शन 1:100 से कम पैमाने पर नहीं होंगे और उसमें निम्नलिखित विवरण दर्शाए जाएंगे :-

3.1.2.2 भवन मानचित्र

3.1.2.3

बहुमंजिले एवं विशिष्ट भवन

- (I) समस्त तलों के तल मानचित्र सहित आच्छादित क्षेत्रफल, कमरों के आकार, जीने, रैम्प (लिफ्ट सहित)।
- (II) भवन के प्रत्येक भाग का उपयोग या अधिभोग,
- (III) मूलभूत सेवाओं के वास्तविक स्थान तथा शौचालय, सिन्क, बाथ, जलप्रदाय, जल निकास आदि,
- (IV) गुप हाऊसिंग, होटल तथा बहुमंजिले व्यवसायिक/कार्यालय भवनों में टेलीकम्युनिकेशन विभाग द्वारा निर्धारित मानकों के अनुसार टेलीकाम वायरिंग व्यवस्था,
- (V) सेक्शन ड्राइंग में स्पष्ट रूप से पदाधार (फुटिंग) के आकार, तहखानों की दीवारों की मोटाई, तल, स्लैब, छत, दरवाजे, खिड़कियों के आकार, भवन और कमरों तथा पैरापिट की ऊँचाई, जल निकास और छत की ढाल प्रदर्शित की जाएगी, जिसमें न्यूनतम एक सेक्शन, जीने एवं मशीन रूम से होगा,
- (VI) सभी सड़कों की ओर के एलीवेशन,
- (VII) खुली जगहों में अनुमन्य प्रक्षेपित भाग की मापें,
- (VIII) टैरेस प्लान में जल निकास और छत की ढाल,
- (IX) उत्तर दिशा-सूचक और प्रयुक्त पैमाना,
- (X) समस्त मानचित्र अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार किए जाएंगे और उस पर उसके द्वारा नाम, पता, योग्यता और प्राधिकरण की अनुज्ञापित संख्या अथवा काउन्सिल आफ आर्किटेक्चर की पंजीकरण संख्या दर्शाते हुए हस्ताक्षर किए जाएंगे। मानचित्रों पर भवन स्वामी के हस्ताक्षर भी होंगे।

- (I) चार मंजिले या 15 मीटर से अधिक ऊँचाई के बहुमंजिले भवनों तथा सभा भवन, शैक्षिक, संस्थागत, औद्योगिक, संग्रहागार तथा संकटमय और मिश्रित अधिवासों में 400 वर्ग मीटर से अधिक भू-आच्छादन के विशिष्ट भवनों के मानचित्र में निम्नलिखित अतिरिक्त विवरण दर्शाना आवश्यक होगा:-

- (क) अग्निशमन संयंत्रों एवं वाहनों के पहुँच मार्ग, वाहनों के मुड़ने के स्थान के विवरण तथा भवन के चारों ओर वाहनों के आवगमन हेतु सर्कुलेशन क्षेत्र एवं पार्किंग व्यवस्था।
- (ख) फायरएस्केप, स्टेयरकेस।
- (ग) मुख्य सीढ़ियों का आकार (चौड़ाई) तथा उसके साथ बालकनी, कारिडोर व लावी से प्रवेश के विवरण।
- (घ) लिफ्ट के प्राविधान सहित लिफ्ट कक्ष (Lift Enclosure) की स्थिति।
- (च) कचरा डालने का कक्ष, शूट्स तथा सर्विस डक्ट्स।
- (छ) वातानुकूलित पद्धति, डैम्पर, यान्त्रिक संम्वातन पद्धति, विद्युत सेवाएं तथा सभी सेवाओं की पाइप्स।
- (ज) विद्युत एलार्म पद्धति विवरण।
- (झ) स्थाई पानी की टंकी तथा उसकी क्षमता।

3.1.2.4

स्वामित्व प्रमाण पत्र

- (I) मूल विक्रय पत्र (पट्टा की प्रमाणित प्रति/अभिलेख)।
- (II) प्राधिकरण द्वारा वांछित अन्य कोई विलेख।

3.1.3

अनुज्ञा की प्रक्रिया

3.1.3.1

एकल आवासीय भवन

- (I) 300 वर्ग मीटर तक आवासीय भवनों के निर्माण, पुनर्निर्माण एवं जीर्णोद्धार के लिए मानचित्र दाखिल किए जाने पर स्वतः स्वीकृत माने जाएंगे, यदि मानचित्र

3.1.3.2

अन्य भवन

अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार किया गया हो तथा उस पर यह प्रमाण पत्र अंकित किया गया हो कि प्रस्तावित निर्माण/पुनर्निर्माण महायोजना एवं भवन उपविधियों के अनुसार है।

- (II) नए विकसित/विकासशील क्षेत्र में 300 वर्ग मीटर भूखण्ड तक के आवासीय भवन प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त स्टैण्डर्ड डिजाइन के अनुसार बनाए जा सकेंगे तथा अलग से भवन मानचित्र स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी। आवेदक सुविधानुसार आन्तरिक परिवर्तन कर सकेगा परन्तु सैट-बैक व खुले स्थान में कोई परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा। स्टैण्डर्ड डिजाइन से भिन्न किसी डिजाइन के अनुसार निर्माण करने के लिए दाखिल मानचित्र पर काउन्सिल आफ आर्किटेक्चर में पंजीकृत वास्तुविद् द्वारा यह प्रमाण पत्र दिए जाने पर कि मानचित्र महायोजना तथा भवन उपविधियों के अनुसार है, स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी।
- (III) 300 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के एकल आवासीय भूखण्डों के मानचित्र पर स्वीकृति आवश्यक होगी। प्रस्तुत मानचित्र 30 दिन की अवधि में अन्तिम रूप से निस्तारित न होने पर स्वतः स्वीकृत माने जाएंगे, बशर्ते वह महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा भवन उपविधियों के अनुसार हों। स्वतः स्वीकृति के मामलों में सम्बन्धित निर्माणकर्ता स्वयं उत्तरदायी होंगे।

- (I) व्यवसायिक, कार्यालय, गुप हाऊसिंग तथा अन्य (औद्योगिक को छोड़कर) के मानचित्र निर्माण अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत किए जाएंगे परन्तु 90 दिनों की अवधि में अन्तिम रूप से निस्तारित न होने पर यदि आवेदक द्वारा स्वयं समय बढ़ाने की सहमति न दी गई हो, भवन मानचित्र स्वतः स्वीकृत माना जाएगा, बशर्ते वह महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा भवन उपविधियों के अनुसार हो। स्वतः स्वीकृति के मामलों में सम्बन्धित निर्माणकर्ता स्वयं उत्तरदायी होंगे।

- (II) इस श्रेणी के मानचित्रों की स्वीकृति सुगम करने हेतु विकास प्राधिकरण स्तर पर सम्बन्धित विभागों की एक तकनीकी समिति उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में गठित की जाएगी जो इन मानचित्रों का परीक्षण करेगी और स्वीकृति देगी। इस समिति में वे सभी विभाग आवश्यक रूप से शामिल होंगे जिनसे अनापत्ति प्रमाण पत्र अपेक्षित होते हैं।

- (III) निर्धारित अवधि में अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त न होने पर भी 90 दिन के अन्दर इस शर्त के साथ स्वीकृत कर दिए जाएंगे कि निर्माणकर्ता विकास प्राधिकरण व ऐसे विभाग, जिनकी अनापत्ति/आपत्ति प्राप्त नहीं हुई हो, को लिखित नोटिस प्राप्त कराकर अपने रिस्क पर 10 दिन बाद निर्माण प्रारम्भ करा सकता है, परन्तु उसे अनापत्ति हेतु अवशेष विभागों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। यह निर्माणकर्ता का दायित्व होगा कि वे अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करें और उसमें लगाई गई 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) ऐसे भवन जिनके लिए अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र अपेक्षित 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 सुदृढीकरण शुल्क, पर्यवेक्षण शुल्क, विकास शुल्क, अम्बार शुल्क एवं अन्य निर्धारित शुल्क) आवेदक से जमा कराए जाएंगे, की गणना से सम्बन्धित विवरण आवेदक को अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराया जाएगा जिसमें शुल्क लिए जाने का आधार (अर्थात् सम्बन्धित शासनादेश/प्राधिकरण आदेश का संदर्भ) स्पष्ट रूप से दिया गया हो।

3.1.5	निर्माण अनुज्ञा पत्र की वैधता	(I) एक बार दी गई अनुज्ञा 5 वर्ष के लिए वैध होगी। (II) पाँच 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 अचित समझे, एक बार में एक वर्ष के लिए अधिकतम 3 बार स्वीकृति के नवीनीकरण की अनुमति निर्धारित शुल्क लेकर दे सकता है।
3.1.6	निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना	अनुज्ञा के अधीन निर्माण प्रारम्भ करने पर उसकी सूचना विहित प्रपत्र (परिशिष्ट संख्या-5) में दी जाएगी।
3.1.7	निर्माण कार्य के समय विचलन	निर्माण कार्य के दौरान यदि स्वीकृत प्लान से कोई विचलन है या विचलन किया जाना अभिप्रेत है जो भवन उपविधि 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।
3.1.8	निर्माण कार्य की पूर्णता/अधिभोग प्रमाण पत्र	पुराने/निर्मित क्षेत्र के 100 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर निर्मित आवासीय भवन को छोड़कर सभी निर्माण कार्य हो जाने के पश्चात अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति विहित प्रपत्र (परिशिष्ट - 6) में सूचना देगा और प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाएगा। पूर्णता प्रमाण पत्र की सम्पूर्ण प्रक्रिया अनुलग्नक - 2 के अनुसार होगी।
3.1.9	संरक्षित स्मारकों के समीप निर्माण की अनुज्ञा	(I) पुरातत्व विभाग द्वारा संरक्षित स्मारकों की सीमा से 100 मीटर की परिधि के अन्दर निर्माण की अनुज्ञा नहीं दी जाएगी तथा इसके पश्चात 200 मीटर तक के क्षेत्र में किसी भी निर्माण हेतु पुरातत्व विभाग की अनापत्ति आवश्यक होगी। (II) यदि कोई भवन संरक्षित स्मारक घोषित नहीं है और प्राधिकरण की राय में उक्त भवन विशिष्ट ऐतिहासिक एवं वास्तुकलात्मक महत्व का है तथा जिसके ध्वस्तीकरण की आशंका हो या प्रस्तावित विकास/निर्माण से उसके स्वरूप में कोई परिवर्तन सम्भावित हो, तो विकास/निर्माण अनुज्ञा प्रदत्त करते समय प्राधिकरण ऐसे भवनों के संरक्षण हेतु ऐसी शर्तें प्रतिबन्ध जो उचित समझे, निर्धारित कर सकता है।
3.1.10	आर्किटेक्चुरल कंट्रोल	किसी क्षेत्र विशेष में भवनों का Architectural Facade/ एलिवेशन या उस सीमांकित क्षेत्र के आर्किटेक्चुरल features प्राधिकरण द्वारा निर्माण अनुज्ञा हेतु निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अनुरूप होंगे। आर्किटेक्चुरल कंट्रोल में निम्न शर्तों/प्रतिबन्धों में समस्त या किसी एक का प्राविधान सुनिश्चित कराया जा सकता है :- (क) सामने अथवा गली/सड़क की ओर भवन के अभिदर्शित पार्श्व की अनिवार्य ऊँचाई, जहाँ तक भवन निर्माण किया जा सकता है, (ख) तलों की अनिवार्य ऊँचाई, (ग) कार्निस सिल (Cornice sill), खिड़कियों के ऊपरी भाग, सन-सेड तथा प्रथम एवं अनुवर्ती तलों पर प्राजेक्शन की अनिवार्य ऊँचाई एवं डिजाइन, (घ) भवन निर्माण के साथ अनिवार्य बिल्डिंग लाइन, (च) बालकनी के अनिवार्य टाइप डिजाइन। (छ) कलर स्कीम (Colour Scheme)

भाग-2 भूखण्डों के आकार और अपेक्षाएं

3.2.1	आवासीय	आवासीय प्रयोजन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्ग मीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 3.50 मीटर होगी। सार्वजनिक अभिकरणों द्वारा प्रस्तावित अथवा वित्त पोषित विशिष्ट आवासीय योजनाओं (अल्प आय वर्ग), स्लम क्लीयरेंस स्कीम, औद्योगिक श्रमिक आवास योजनाओं आदि में विशेष गृह योजना के अधीन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल व्यक्तियों के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 25 वर्ग मीटर तक रखा जा सकता है जिसमें 75 प्रतिशत भू-आच्छादन अनुमत्य होगा। विशिष्ट डिजाइन के आधार पर जिसमें इस समूह के लिए खुले क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति cluster open space के रूप में सुनिश्चित की जाए, भूखण्ड का न्यूनतम आकार 15 वर्ग मीटर तक रखा जा सकता है तथा इसमें भू-आच्छादन 100 प्रतिशत तक, इस शर्त के साथ कि सम्वातन और प्रकाश का समुचित प्राविधान हो, अनुमत्य किया जा सकता है।
3.2.2	छविगृह	निर्मित क्षेत्र में छवि गृह तथा सभा प्रयोजन के लिये व अन्य ऐसे भवनों के भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई 30 मीटर होगी और उसका अग्रभाग न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर होगा परन्तु नए एवं विकासशील क्षेत्र में छवि गृह, सभा भवन व अन्य भवनों में भूखण्डों की चौड़ाई न्यूनतम 45 मीटर होगी और उसका अग्रभाग न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी सड़क पर होगा।

भाग-3
ग्रुप हाऊसिंग

- 3.3.1 सामान्य अपेक्षाएं महायोजना तथा परिकेन्द्रीय विकास योजना से उपबन्धित रहते हुए, ग्रुप हाऊसिंग का विकास किया जाएगा जिसमें सामान्य उप-विभाजन मानक लागू नहीं होंगे।
- 3.3.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा।
- 3.3.3 पहुँच मार्ग ग्रुप हाऊसिंग के लिए प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 9 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होगा परन्तु 4 मंजिल से अधिक अथवा 4000 वर्ग मीटर से अधिक भूखण्ड हेतु मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12.0 मीटर होगी। भवनों में आने-जाने के लिए आन्तरिक मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर तथा लम्बाई 50 मीटर, 125 मीटर लम्बाई तक 6.0 मीटर तथा 250 मीटर लम्बाई तक 9.0 मीटर होगी। इससे अधिक लम्बे मार्ग की चौड़ाई उप-विधि संख्या 2.3.1 (1) के अनुसार होगी। चार मंजिल से अधिक तलों वाले भवनों में भूतल का निर्माण अनिवार्य रूप से स्टिलटर्स, जिसकी अधिकतम ऊँचाई 2.6 मीटर (फर्श से सीलिंग तक) होगी, के रूप में किया जाएगा और इसका उपयोग पार्किंग हेतु किया जाएगा जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी परन्तु भवन की ऊँचाई में कोई छूट नहीं दी जाएगी।
- 3.3.4 स्टिलटर्स की अनिवार्यता ग्रुप हाऊसिंग हेतु जनसंख्या के आधार पर प्रत्येक 1000 व्यक्तियों पर 0.1 हेक्टेयर की दर से खुले क्षेत्र का प्राविधान किया जाएगा। भवन मानचित्र के साथ लैण्डस्केपिंग प्रस्ताव का अनुमोदन भी आवश्यक होगा जिसके अनुसार ग्रुप हाऊसिंग योजना में प्रति हेक्टेयर 50 पेड़ लगाए जाएंगे। 3000 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर पार्क हेतु खुला स्थल छोड़ा जाना अनिवार्य नहीं होगा। तल क्षेत्र अनुपात, भू-आच्छादन तथा घनत्व निम्नवत् होंगे :-
- 3.3.5 पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा लैण्डस्केपिंग
- 3.3.6 भू - आच्छादन, एफ.ए.आर. एवं घनत्व

- (I) अधिकतम भू-आच्छादन 35 प्रतिशत
- (II) अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5
- (III) क्रय योग्य एफ.ए.आर. 0.5 जिस पर अतिरिक्त इकाईयों अनुमन्य होंगी।
- (IV) अधिकतम आवासीय इकाई 150 प्रति हेक्टेयर तथा प्रति आवासीय इकाई का अधिकतम तल क्षेत्रफल 125 वर्ग मीटर।
- (V) सामुदायिक सुविधाओं का प्राविधान महायोजना के प्राविधानों के अनुसार होगा। महायोजना न होने की स्थिति में सुविधाओं का प्राविधान इन उपविधि के प्रस्तर 2.4.1. में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जायेगा परन्तु सुविधाजनक दुकानों का प्राविधान प्रति 1000 व्यक्तियों पर 5 दुकानों के आधार पर किया जाएगा जो बेसमेन्ट या अनुमन्य आच्छादित क्षेत्रफल के अन्तर्गत ही होगा तथा एफ.ए.आर. में शामिल किया जाएगा।
- (VI) सामुदायिक उपयोग जैसे सामुदायिक/सांस्कृतिक हाल, पुस्तकालय, रीडिंग रूम, समिति कार्यालय, जनरेटर रूम, चौकीदार रूम तथा ट्यूब-वैल हेतु अनुमन्य भू-आच्छादन का 10 प्रतिशत क्षेत्र (अधिकतम 400 वर्ग मीटर) अतिरिक्त तल क्षेत्र इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि न्यूनतम सैट-बैक व अग्नि शमन सुरक्षा सम्बन्धी अपेक्षाओं का उल्लंघन न हो।
- (VII) भू-आच्छादन की गणना ग्रुप हाऊसिंग के लिए सुरक्षित सम्पूर्ण क्षेत्र के आधार पर निम्न को छोड़ते हुए की जाएगी :-
- (क) 18 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क जो ग्रुप हाऊसिंग क्षेत्र में या उसके चारों ओर हो परन्तु आवासीय सड़क, लूप स्ट्रीट, कल्डीसेक, सर्विस लेन तथा पगडण्डी नहीं घटाई जाएगी।
- (ख) महायोजना, जोनल प्लान के अन्तर्गत दर्शाई गई सड़कें पार्क, खेल के मैदान एवं सुविधाएं।

भाग-4
सैट-बैक

- 3.4.1 आवासीय भवन 10 मीटर तक ऊँचाई के भवनों के सैट-बैक निम्नवत् होंगे :-

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सैट-बैक (मीटर में)			
	अग्रभाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	(पार्श्व-2)
50 तक	1.0	-	-	-
51-100 तक	1.5	1.5	-	-
101-150 तक	2.0	2.0	-	-
151-300 तक	3.0	3.0	-	-
301-500 तक	4.5	4.5	3.0	-
500 से अधिक	6.0	6.0	3.0	1.5

- (I) पृष्ठ सैट बैक के 40 प्रतिशत भाग पर अधिकतम 7.0 मीटर की ऊँचाई तक निर्माण अनुमन्य होगा।
- (II) कोने के भूखण्ड में पार्श्व का न्यूनतम सैट बैक उस सड़क पर स्थित अन्य भूखण्ड के अग्र सैट बैक के समान होगा। यदि पार्श्व की सड़क पर किसी भूखण्ड का अग्र भाग नहीं है तो कोने के भूखण्ड में पार्श्व का सैट बैक अग्रभाग के सैट बैक के समान होगा।
- (III) ब्लॉक में भूखण्डों की संख्या विषम होने पर 300 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्ड में दोनों पार्श्व में सैट बैक छोड़े जाने की आवश्यकता को देखते हुए कोने के भूखण्ड की चौड़ाई तदनुसार अधिक रखी जायेगी।
- (IV) पूर्व में नियोजित रूप से विकसित क्षेत्र/योजना में यदि किसी भूखण्ड का सब-डिवीजन किया जाता है, तो मुख्य मार्ग पर उक्त भूखण्ड का मूल सैट-बैक यथावत रखा जायेगा।
- (V) विशेष परिस्थिति में कोने के भूखण्ड के साईड सैट-बैक में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा छूट दी जा सकेंगी।
- (VI) उपरोक्त सैट-बैक नये सब-डिवीजन/ले-आऊट प्लान में लागू होंगे।

- 3.4.2 व्यवसायिक/कार्यालय/संस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं/सभा भवन (10 मीटर ऊँचाई तक)

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	अग्रभाग	सैट-बैक (मीटर में)		
		पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
200 तक	4.5	3.0	-	-
201-500 तक	6.0	3.0	3.0	3.0
500 से अधिक	9.0	3.0	3.0	3.0

- टिप्पणी: (I) 10 मीटर की ऊँचाई तक के व्यवसायिक भवनों में, जिनका आच्छादित क्षेत्रफल 400 वर्गमीटर तक है (होटल को छोड़कर), में प्रकाश एवं संवातन की व्यवस्था सुनिश्चित होने पर पृष्ठ भाग व पार्श्व में सैट-बैक आवश्यक नहीं होगा।
- (II) 100 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के व्यवसायिक भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सैट-बैक 1.5 मीटर होगा।
- (III) 101 से 200 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल के व्यवसायिक भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सैट-बैक 3 मीटर होगा।

3.4.3 शिक्षण संस्थायें (10 मीटर ऊँचाई तक)

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

3.4.4 औद्योगिक भवन (10 मीटर ऊँचाई तक)

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

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

3.4.5 बहुखण्डी भवन (I) 10 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन

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

टिप्पणी: गैर आवासीय भवनों में अग्रभाग का सैट बैंक न्यूनतम 9 मीटर होगा तथा शेष तीन ओर सैट बैंक उपरोक्त तालिका के अनुसार होगा।

- (II) किसी भी भवन की अधिकतम ऊँचाई, मार्ग की चौड़ाई तथा अग्रभाग के सैट बैंक के योग के 1.5 गुना से अधिक नहीं होगी।
- (III) यदि भवन दो या अधिक भिन्न चौड़ाई की सड़कों पर स्थित हो तब अधिक चौड़ी सड़क की ओर भवन का अग्र भाग माना जाएगा तथा उपरोक्त (II) के अनुसार भवन की ऊँचाई अपेक्षाकृत कम चौड़े मार्ग के साथ 24 मीटर गहराई तक अनुमत्य होगी।
- (IV) टावरनुमा निर्माण के लिए उपरोक्त प्रस्तर-1 के विकल्प में निम्न सैट बैंक अनुमत्य किया जा सकते हैं :-
- (क) 24 मी० ऊँचाई तक ऊपरी तलों पर सैट बैंक के साथ भूतल पर चारों ओर का सैट बैंक 6 मी० से कम नहीं होगा।
- (ख) 24 मी० से 37.5 मी० ऊँचाई तक ऊपरी तलों पर एक सैट बैंक के साथ भूतल पर चारों ओर का सैट बैंक 9 मी० से कम नहीं होगा।
- (ग) 37.5 मी० से अधिक ऊँचाई के भवनों में ऊपरी तलों पर दो सैट बैंक के साथ भूतल पर चारों ओर का सैट बैंक 12 मी० से कम नहीं होगा।
- (घ) प्रस्तर (I) में दिए गए सैट बैंक की कमी को ऊपरी तलों पर दिए गए सैट बैंक से पूरा किया जाएगा। इस प्रकार से ऊपरी तलों पर सैट बैंक में कमरों या फ्लैट से कोई पहुँच नहीं होगी।
- (V) दो ब्लाकों के मध्य परस्पर दूरी 24 मीटर ऊँचाई तक के भवनों में न्यूनतम 6 मीटर तथा इससे अधिक ऊँचे भवनों में 9.0 मीटर होगी।

3.4.6 सैट बैंक में छूट

- 10 मीटर ऊँचाई तक के भवनों हेतु सैट बैंक में निम्नानुसार छूट प्रदान की जा सकती है :-
- (I) खुले स्थान में अधिकतम 1.0 मी० तक की चौड़ाई का छत या छज्जा निकाला जा सकता है जो खुले स्थान की चौड़ाई के आधे से अधिक नहीं होगा।
- (II) ड्राईव-वे के ऊपर सैट बैंक में प्रवेश द्वार के निकट अधिकतम 3.0 मी० चौड़े और 5.0 मी० लम्बे प्रक्षेपित अथवा स्तम्भों पर अवलम्बित पोर्टिको का निर्माण अनुमत्य होगा।
- (III) अधिकतम 6.0 वर्ग मीटर क्षेत्र का परगोला, जिसमें खुला भाग न्यूनतम 40 प्रतिशत होगा तथा ऊँचाई न्यूनतम 2.2 मीटर होगी।

भाग-5
भू-आच्छादन एवं एफ. ए. आर.

3.5.1 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक
(1) विभिन्न उपयोगों हेतु अधिकतम भू-आच्छादन तथा एफ०ए०आर० निम्नवत् होगा :-

क्रमांक	उपयोग समूह	भू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ० ए० आर०	निःशुल्क इकाईयाँ (संख्या)	अतिरिक्त इकाईयाँ (संख्या)	कुल इकाईयाँ (संख्या)
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय (प्लेटेड) भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)					
	• 50 तक	75	2.0	2	—	2
	• 51-100 तक	75	2.0	2	1	3
	• 101-300 तक	65	1.75	3	2	5
	• 301-500 तक	55	1.50	4	2	6
	• 500 से अधिक	45	1.25	4	4	8
2.	व्यवसायिक					
	(क) आवासीय क्षेत्र में					
	(i) सुविधाजनक दुकानें	60	1.2			
	(ii) विपणन केन्द्र / अन्य शापिंग केन्द्र					
	(ख) बाजार स्ट्रीट	40	1.2			
	(ग) महायोजना में चिन्हित वाणिज्यिक क्षेत्र	40	1.2			
	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)					
	• 500 तक	50	1.5			
	• 500-1000	40	1.75			
	• 1000 से अधिक	30	2.0			
3.	कार्यालय	40	1.5			
	अथवा					
		30	2.0			

क्रमांक	उपयोग समूह	भू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए.आर.
4.	शैक्षिक		
	(क) प्राइमरी व नर्सरी स्कूल	35	0.8
	(ख) हाईस्कूल / इण्टरमीडिएट / उच्चतर संस्थाएं	30	1.0
5.	सामुदायिक एवं संस्थागत सुविधाएं	35	1.5
6.	संग्रह स्थल	35	0.8
7.	औद्योगिक		
	भूखण्ड का क्षेत्रफल (व०मी०)		
	• 100 तक	60	1.2
	• 101 - 450	60	1.0
	• 451 - 2000	55	0.8
	• 2001 - 12,000	55	0.7
	• 12001 - 20,000	50	0.65
	• 20,000 से अधिक	50	0.60

- टिप्पणी: (i) किसी भूखण्ड में भू-आच्छादन व तल क्षेत्रफल उससे छोटी श्रेणी के भूखण्ड में अनुमन्य भू-आच्छादन व तल क्षेत्रफल से कम नहीं होगा तथा भू-आच्छादन की गणना टेलिस्कोपिक ढंग से की जाएगी।
- (ii) आवासीय उपयोग में 100 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अतिरिक्त इकाईयाँ, विकास प्राधिकरण / जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की वर्तमान सामान्य आवासीय दर का 10 प्रतिशत शुल्क (अतिरिक्त इकाईयाँ के कुल तल क्षेत्रफल पर) लेकर अनुमन्य की जाएगी।
- (iii) "निर्मित क्षेत्र" तथा "विकासशील क्षेत्र / अविकसित क्षेत्र" में वाणिज्यिक, सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवरस्थापना (यथा चिकित्सा सुविधाएं, शैक्षणिक संस्थाएं आदि) तथा आवासीय व अन्य भू-उपयोगों हेतु क्रय योग्य एफ.ए.आर. उपरोक्त तालिका में अनुमन्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त 'निर्मित क्षेत्र' में अधिकतम 20 प्रतिशत तथा विकासशील / अविकसित क्षेत्र में अधिकतम 33 प्रतिशत एफ.ए.आर. शासनादेश सं० 1157/9-आ-3-2 आ०नी०/89 दिनांक 9.3.1999 (परिशिष्ट-7) में निहित व्यवस्थानुसार अनुमन्य होगा। यदि किसी भूखण्ड हेतु कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. दिया गया हो तो उस पर क्रय योग्य एफ.ए.आर. अधिकतम निर्धारित सीमा के अन्तर्गत हो अनुमन्य होगा।
- (iv) महायोजना / जोनल प्लान / ले-आउट प्लान में राईट-आफ-वे से प्रभावित / सड़क विस्तारीकरण के अन्तर्गत आ रही भूमि अथवा जन-सुविधाओं हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिए जन-सुविधाओं हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिए कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा यदि प्रभावित भूमि भू-स्वामी द्वारा प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित कर दी जाए। कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. प्रभावित भूमि का 50 प्रतिशत के बराबर परन्तु उस भूखण्ड हेतु अवशेष भूमि पर अनुमन्य कुल एफ.ए.आर. का अधिकतम 25 प्रतिशत अनुमन्य होगा।

- (II) भवनों की अधिकतम ऊँचाई सड़क अथवा आस-पास के औसत भूतल से नापी जायेगी।
- (III) बेसमेन्ट का उपयोग पार्किंग, मशीन रूप तथा विद्युत एवं वातानुकूलन उपकरण के अतिरिक्त अन्य प्रयोग में लाए जाने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में होगी।
- 3.5.2 भू-आच्छादन से छूट
- (I) आच्छादित क्षेत्र के अन्तर्गत, उद्यान, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, खुला चबूतरा, चहारदीवारी, झूला, स्लाइड, फव्वारा, अनाच्छादित जीना तथा अनुज्ञेय सीमा तक परगोला, छज्जे तथा पोर्च (जिसके ऊपर निर्माण न हो) सम्मिलित नहीं होंगे।
- (II) संस्थागत तथा कार्यालय उपयोग के बहुखण्डीय भवनों में आच्छादित क्षेत्र का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर तक का अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र गार्ड रूम, जनरेटर रूम, इलैक्ट्रिक स्वीच रूम, मीटर रूम व ट्यूब वेल के लिए अनुमत्य होगा।
- 3.5.3 ऊँचाई का अपवाद
- निम्नलिखित सहायक 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, संवातन, एयर कण्डीशनिंग उपकरण, लिफ्ट रूम जो 4.5 मीटर से अधिक ऊँचा न हो और ऐसे अन्य सर्विस उपकरण, सीढ़ी जो ममटी से आच्छादित हो और 3.0 मीटर से अधिक ऊँची न हो, चिमनी, पैरापेट वाल और भवन के सौन्दर्यवृद्धि हेतु संरचनाएं जो 1.5 मीटर से अधिक ऊँची न हों बशर्ते बरसाती हो सम्मिलित करते हुए ऐसी संरचनाओं का कुल क्षेत्रफल भवन की उस छत जिस पर निर्माण है, के क्षेत्रफल के एक तिहाई से अधिक न हो।
- (II) एरोड्रोम के निकट स्थित भवनों की ऊँचाई भारत सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए आदेशों के अनुसार होगी।

भाग - 6

भवन की आन्तरिक संरचनाएं, आकार और क्षेत्रफल

- 3.6.1 निवास योग्य कमरे
- (I) निवास योग्य कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर होगा तथा उसकी चौड़ाई 2.4 मीटर होगी।
- (II) कमरों की सीलिंग की ऊँचाई फर्श की सतह से न्यूनतम 2.75 मीटर होगी।
- (III) वातानुकूलित कमरे में वातानुकूलन डक्ट या (फाल्स सीलिंग) के सबसे निचले बिन्दु तक फर्श की सतह से ऊँचाई न्यूनतम 2.4 मीटर होगी।
- (IV) शहतीर (बीम) के नीचे ऊँचाई न्यूनतम 2.45 मीटर होगी।
- (V) शिक्षण संस्थाओं के छात्रावासों में एक व्यक्ति के लिए कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 7.5 वर्ग मीटर होगा।
- 3.6.2 रसोईघर
- (I) रसोईघर का न्यूनतम क्षेत्रफल 5.0 वर्ग मीटर होगा तथा न्यूनतम चौड़ाई 1.8 मीटर होगी परन्तु 60 वर्ग मीटर या इससे कम क्षेत्रफल के भूखण्ड में रसोई घर का न्यूनतम क्षेत्रफल 3.5 वर्ग मीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर अनुमत्य होगी।
- (II) रसोईघर के कमरे की ऊँचाई फर्श की सतह से छत (सीलिंग) तक न्यूनतम 2.75 मीटर होगी।
- (III) पृथक स्टोर होने पर रसोईघर का क्षेत्रफल 4.5 वर्ग मीटर तक हो सकेगा। रसोई घर को भोजन कक्ष के रूप में प्रयोग किये जाने पर उसका न्यूनतम क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी।
- 3.6.3 स्नानाघर एवं संडास
- (I) स्नानागार का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.5 वर्ग मीटर होगा और उसकी चौड़ाई 1.0 मीटर होगी।
- (II) संयुक्त स्नानागार व संडास होने पर तल का क्षेत्रफल न्यूनतम 2.8 वर्ग मीटर होगा और चौड़ाई न्यूनतम 1.2 मीटर होगी।
- (III) संडास का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.1 वर्ग मीटर होगा; चौड़ाई 0.9 मीटर तथा ऊँचाई 2.2 मीटर होगी।
- (IV) खुले स्थान की ओर एक दीवार होना आवश्यक होगा।
- 3.6.4 मेजनाइन तल
- (I) मेजनाइन कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर होगा।
- (II) मेजनाइन तल का कुल क्षेत्रफल भवन की कुर्सी के क्षेत्रफल का अधिकतम 33 प्रतिशत तथा ऊँचाई न्यूनतम 2.2 मीटर होगी तथा इसे एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित किया जाएगा।
- (III) मेजनाइन तल के लिए प्रकाश और संवातन व्यवस्था मापदण्डों के अनुकूल होगी।
- 3.6.5 कुर्सी
- (I) कुर्सी, जल निस्तारण की पर्याप्त सुविधा सहित चारों तरफ की भूमि से या सड़क की सतह से न्यूनतम 0.30 मीटर ऊँचाई होगी।
- (II) आन्तरिक आंगन तथा गैराज सड़क/सामान्य भूतल से न्यूनतम 0.15 मीटर पर होगा और उसमें जल निस्तारण की व्यवस्था होगी।
- (III) भवन में पहुँच मार्ग की ऊँचाई सड़क के मध्य से 0.15 मीटर से अधिक नहीं होगी। गाड़ी इत्यादि जाने हेतु के०सी० ड्रेन के ऊपर बने रैम्प की लम्बाई भूखण्ड की सीमा से 1.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।
- 3.6.6 लाफ्ट
- (I) लाफ्ट का अधिकतम आच्छादन कमरे के क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत होगा।
- (II) आवासीय भवनों में गलियारा (कारीडोर) के ऊपर लाफ्ट बनाया जा सकेगा।
- (III) हेडरूम अधिकतम 1.0 मीटर होगा।
- (IV) लाफ्ट के नीचे का हेड रूम 2.0 मीटर होगा।
- 3.6.7 गैराज
- (I) गैराज का न्यूनतम क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मीटर और न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी।
- (II) गैराज की न्यूनतम ऊँचाई 2.4 मीटर होगी।
- 3.6.8 अन्य अपेक्षाएं
- भवन की अन्य अपेक्षाएं भारतीय मानक ब्यूरो (BIS) के नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार सुनिश्चित की जाएगी।

भाग-7
प्रकाश की व्यवस्था और संवातन

- 3.7.1 कमरे में प्रकाश और संवातन
- (I) कमरे में प्रकाश व संवातन हेतु एक या एक से अधिक खुले भाग जैसे खिड़कियाँ, रोशनदान होंगे, जो कि खुले स्थान अथवा बरामदे, जिसकी चौड़ाई अधिकतम 3.0 मीटर होगी, की ओर खुलेंगे।
- (II) कमरों में दरवाजों को छोड़कर खिड़कियों/रोशनदान आदि के रूप में खुला भाग, फर्श के क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत होगा।
- (III) किसी कमरे का कोई भाग खुले हुए भाग से 7.5 मीटर से अधिक की दूरी होने पर प्रकाशमान नहीं माना जाएगा।
- (IV) यदि निवास हेतु प्रयुक्त होने वाले कमरे के लिए प्रकाश और संवातन आन्तरिक खुले स्थान से हो तो ऐसे खुले स्थान का क्षेत्रफल 10 मीटर तक की ऊँचाई के भवनों के लिए न्यूनतम 7.5 वर्ग मीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी। 10 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों के लिए आन्तरिक खुले स्थान की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर तथा क्षेत्रफल उससे संलग्न सबसे ऊँची दिवार की ऊँचाई के 1/5 के क्षेत्रफल के बराबर 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 सैंडास एवं स्नानघर
- (I) सैंडास और स्नानागार आदि संवातन हेतु सामने, पार्श्व, पीछे, अथवा आन्तरिक खुले स्थान अथवा 3.0 मीटर से कम चौड़ाई के बरामदे की ओर न खुल रहे हों, तो उनका संवातन शैफ्ट द्वारा होगा, जिसका आकार एवं माप निम्नानुसार होगा :-

भवन की ऊँचाई (मीटर में)	संवातन शैफ्ट का आकार (वर्ग मीटर में)	शैफ्ट की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर में)
06 तक	1.2	0.9
12 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

- (I) 10 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्राविधानित संवातन शैफ्ट की सफाई एवं अनुरक्षण हेतु शैफ्ट में प्रवेश की व्यवस्था की जाएगी।
- (II) 30 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों में न्यूनतम संवातन शैफ्ट की व्यवस्था के साथ-साथ यान्त्रिक संवातन प्रणाली भी स्थापित की जाएगी।

भाग-8
अन्य आन्तरिक संरचनाएं

- 3.8.1 जीना
- (I) तीन मंजिल तक ऊँचाई के आवासीय भवनों को छोड़कर सब भवनों में आन्तरिक जीने अज्वलनशील सामग्री के होंगे।
- (II) कोई भी जीना लिफ्ट के चारों तरफ स्थित नहीं होगा जब तक कि लिफ्ट अग्नि निरोधक सामग्री से घिरा हुआ न हो।
- (III) खोखले एवं ज्वलनशील निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- (IV) आन्तरिक जीने की न्यूनतम चौड़ाई एकल आवासीय भवनों में 1.0 मीटर, ग्रुप हाऊसिंग तथा गेस्ट हाऊस में 1.2 मीटर, असेम्बली भवनों तथा आडिटोरियम, सिनेमा, थियेटर आदि में 2.0 मीटर तथा अन्य भवनों में 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 12 राइजर तक होंगे तथा अन्य भवनों में उनकी संख्या 15 तक हो सकेगी।
- (VIII) हाथ पट्टी की न्यूनतम ऊँचाई ट्रेड के मध्य से 85 सेन्टीमीटर होगी।
- 3.8.2 चहारदीवारी
- (I) सामने की कम्पाउण्ड दीवार की अधिकतम ऊँचाई सड़क की मध्य रेखा के स्तर से 1.65 मीटर ऊपर होगी।
- (II) पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की ऊँचाई अधिकतम 2.0 मीटर या सर्विस रोड की मध्य रेखा से अधिकतम 3.0 मीटर ऊँची होगी।
- (III) कोने के भूखण्ड में चौहद्दी की दीवारों की ऊँचाई पार्श्व की सड़क की स्थिति के अनुसार 1.65 मी० से अधिक ऊँची नहीं होगी।
- (IV) उक्त उपबन्ध जेल, सैनेटोरियम, कारखाना, कार्यालय, संस्थागत भवनों पर लागू नहीं होंगे।

भाग-9
भू-गेह (बेसमेन्ट)

3.9.1 संरचना/प्रयोजन

- (I) आवासीय एवं अन्य भवनों में भू-आच्छादन के बराबर भू-गेह का निर्माण अनुमत्य होगा। इसके अतिरिक्त आन्तरिक खुले स्थान (Court yard) तथा शॉफ्ट (Shaft) के नीचे भी भू-गेह बनाया जा सकता है।
- (II) भू-गेह का निर्माण बगल की सम्पत्ति की स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित होने पर ही अनुमत्य होगा अथवा भू-गेह बगल की सम्पत्ति से 2.0 मीटर की दूरी पर होगा।
- (III) भू-गेह के प्रयोजन निम्नानुसार होंगे जबकि अन्य प्रयोजन के लिए प्रयोग होने पर भू-गेह की गणना तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.) में की जायेगी :-
- (क) घरेलू सामान, अज्वलनशील पदार्थ या अन्य माल के भण्डारण।
(ख) डार्करूम।
(ग) कोषकक्ष, बैंक सेलर आदि।
(घ) वातानुकूलन उपकरण या अन्य मशीनें जो भवन की आवश्यकता सेवाओं के लिए लगाई जाएं।
(ङ) पार्किंग स्थान और गैराज।
(च) पुस्तकालयों के भण्डार कक्ष।
(छ) वातानुकूल होने पर कार्यालय और वाणिज्यिक प्रयोजन।

3.9.2 भू-गेह के लिए अपेक्षाएं

- (I) भू-गेह का प्रत्येक भाग फर्श से सीलिंग तक न्यूनतम 2.4 मीटर ऊँचा होगा।
- (II) इस उपविधि के अनुसार भू-गेह में पर्याप्त संवातन होगा। संवातन की कमी यान्त्रिक संवातन द्वारा पूरी की जाएगी और इसके लिए ब्लोअर, हवा बाहर फेंकने वाले पंखे अथवा वातानुकूलन प्रणाली की व्यवस्था की जाएगी।
- (III) भू-गेह की भीतरी छत संलग्न भूमि स्तर से न्यूनतम 0.9 मीटर ऊँची होगी तथा अधिकतम 1.2 मीटर होगी।
- (IV) सतह का पानी भू-गेह में न घुसे, इस हेतु व्यवस्था होगी।
- (V) आस-पास की मिट्टी और नमी को ध्यान में रखते हुए नमीरोधी उपचार की भी व्यवस्था होगी।
- (VI) 15 मीटर से अधिक न चलना पड़े इस उद्देश्य से कार्यालय और वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-गेह में पर्याप्त संख्या में निकास के रास्ते बनाए जाएंगे।
- (VII) भू-गेह में रसोईघर, स्नानघर और शौचालय नहीं बनाए जाएंगे।
- (VIII) व्यवसायिक तथा कार्यालय भवनों में प्रथम भू-गेह के नीचे दूसरे भू-गेह का निर्माण अनुमत्य होगा बशर्ते इसमें पर्याप्त संवातन की व्यवस्था हो। इसकी गणना एफ.ए.आर. में होगी।

भाग-10
वाहनों के खड़े करने के स्थान (पार्किंग)

3.10.1

"कार स्थल" का क्षेत्रफल

गाड़ियों के लिए सड़क के पार्श्व में अथवा पृथक प्राविधानित प्रत्येक पार्किंग स्थल का मानक "कार स्थल के बराबर" होगा जो 13.75 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा तथा इसमें सभी प्रकार के वाहन जैसे कार, स्कूटर, साईकिल, हल्के तथा व्यवसायिक वाहनों को खड़ा करने की व्यवस्था होगी।

3.10.2

पार्किंग के मानक

विभिन्न अधिभागों के भवनों के लिए गाड़ियों को खड़े करने के स्थान निम्नानुसार होंगे :-

क्रमांक	अधिभाग	प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर समान कार स्थल (इक्यूवैलेन्ट कार स्पेस)
1.	(क) नगर केन्द्र/जनरल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट	1.5
	(ख) उप नगर केन्द्र	1.5
	(ग) होटल, सिनेमा, थिएटर, आडोटोरियम	1.5
2.	(क) एकल आवास (तीन से अधिक इकाईयों)	1.25
	(ख) समूह आवास	1.25
	(ग) सामुदायिक भवन, सभा भवन, बारातघर	1.25
	(घ) स्थानीय सेक्टर बाजार, दैनिक आवश्यकताओं की दुकानें, बैंक, रेस्टोरेन्ट	1.25
3.	(च) अस्पताल	1.25
	(छ) कार्यालय, न्यायालय	1.25
	(ज) सामाजिक/सांस्कृतिक संस्थान, क्लब	1.25
	(क) थोक बाजार	2.0
	(ख) भाड़ा (Freight) काम्पलेक्स	2.0
4.	(ग) स्टेडियम	2.0
	(क) महाविद्यालय, विश्वविद्यालय आदि उच्च स्तरीय/ तकनीकी शिक्षा संस्थाएं	0.5
	(ख) उद्योग, गोदाम	0.5

3.10.3

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

3.10.4

ड्राइव वे तथा वाहनों के मुड़ने हेतु स्थान उपरोक्त बिन्दु संख्या 3.10.2 में प्राविधानित सभी प्रकार के (पार्किंग) वाहनों को खड़े करने के स्थान के अतिरिक्त होंगे।

3.10.5

पार्किंग हेतु तालाबन्द गैराजों, यदि वे भवन के बेसमेंट में अथवा वाह्य दीवारों रहित स्टिल्टस (खम्भों) पर बने भवन के नीचे न हो, एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित किया जाएगा।

3.10.6

- (I) 15 मीटर या उससे अधिक ऊँचाई वाले भवनों के चारों ओर अग्नि सुरक्षा हेतु अनिवार्य रूप से छोड़े जाने वाले खुले स्थल में पार्किंग अनुमत्य नहीं होगी।
- (II) 15 मीटर से कम ऊँचाई के भवनों के आस-पास छोड़े जाने वाले, खुले स्थल का 50 प्रतिशत भाग का उपयोग पार्किंग हेतु इस प्रतिबन्ध के साथ किया जा सकता है कि भवन से 3.6 मीटर की दूरी के क्षेत्र को किसी प्रकार की पार्किंग या माल चढ़ाने-उतारने के कार्य से मुक्त रखा जाएगा परन्तु एकल आवास में 3.6 मीटर की दूरी का प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा।

भाग-11

अन्य अनिवार्यताएं व अपेक्षाएं

- 3.11.1 फायर एस्केप या बाह्य जीना
- फायर एस्केप की गणना भवन के क्षेत्रफल में नहीं होगी।
 - फायर एस्केप में प्रवेश के स्थान आन्तरिक जीनों से दूर एवं पृथक होंगे।
 - सभी फायर एस्केप भूमि से प्रत्यक्षतः जुड़े होंगे।
 - फायर एस्केप तक जाने वाला एक दरवाजा अग्निरोधक क्षमता का होगा तथा फायर एस्केप को जाने वाला रास्ता हर समय अवरोध मुक्त होगा।
 - फायर एस्केप ज्वलनशील सामग्री से निर्मित नहीं होगा।
 - फायर एस्केप की सीढ़ियों में सीधे उठान (फ्लाइंट) होगी, जिसकी चौड़ाई 75 सेन्टीमीटर से कम नहीं होगी। ट्रेड 28 सेन्टीमीटर से कम तथा राइजर 19 सेन्टीमीटर से अधिक नहीं होगा।
 - एक फ्लाइंट में राइजरों की संख्या 16 तक सीमित होगी।
 - हाथ पट्टी की न्यूनतम ऊँचाई 1.0 मीटर होगी।
- 3.11.1.1 घुमावदार जीना
- घुमावदार जीनों का प्रयोग लो-आक्युपेन्सी लोड तक सीमित होगा और 10 मीटर तक ऊँचे भवनों में किया जाएगा जब तक सुरक्षित निकलने हेतु प्लेटफार्म तथा बालकनी और खुली छत (टेरेस) से सम्बद्ध न हो।
 - यह बारजा या खुली छत के चबूतरों से जुड़ा होगा,
 - किसी घुमावदार जीने का व्यास न्यूनतम 150 सेन्टीमीटर होगा और उसमें पर्याप्त हेड रूम रहेगा।
- 3.11.2 रैम्प
- सामान्यतया अधिकतम 1:10 का ढाल होगा, परन्तु किसी भी दशा में 1:8 से अधिक का ढाल नहीं होगा।
 - आच्छादन क्षमता, लम्बाई-चौड़ाई की परिसीमा सम्बन्धी सारी अपेक्षाएं लागू होंगी जो जीनों हेतु अपेक्षित हैं।
 - ढाल विशेष उपयोग में उपबन्धित किए जाएंगे, तथा 1:10 से अधिक ढाल में आवश्यक उपयोग होने एवं फिसलने का डर रहने पर रैम्प पर फिसलन रहित सतह बिछाई जाएगी।
- 3.11.3 अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाएं
- भवन अग्नि से सुरक्षा सुनिश्चित करते हुए भवन नियोजित, अभिकल्पित और निर्मित होंगे।
 - 15 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों और 400 वर्गमीटर से अधिक भू-आच्छादन होने पर तथा औद्योगिक संग्रहण एवं खतरनाक उपयोग वाले भवनों की अनुज्ञा के लिए स्थानीय अग्नि शमन प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।
- 3.11.4 इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी
- इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी रूल्स के अनुसार भवन में निर्माण/पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु न्यूनतम दूरी :-
- लो एण्ड मीडियम वोल्टेज लाइन तथा सर्विस लाइन पर उर्ध्वाधर 2.5 मीटर तथा क्षैतिज 1.2 मीटर होने पर दी जाएगी।
 - हाई वोल्टेज लाइन्स तथा 33,000 वोल्टेज होने पर उर्ध्वाधर 3.7 मीटर तथा क्षैतिज 2.0 मीटर होने पर दी जाएगी।
 - 33,000 वोल्टेज से ऊपर अतिरिक्त हाई वोल्टेज लाइन से उर्ध्वाधर 3.7 मीटर के प्रत्येक अतिरिक्त 33,000 वोल्टेज या उसके भाग के लिए 0.3 मीटर तथा क्षैतिज से 2.0 मीटर के प्रत्येक अतिरिक्त 33,000 वोल्टेज या उसके भाग के लिए 0.3 मीटर अनुमन्य होगी।

अध्याय-4

होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं

- 4.1 भूखण्ड का क्षेत्रफल
- प्रमुख वाणिज्यिक क्षेत्र में होटल की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो कम से कम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।
 - आवासीय क्षेत्र में अधिकतम तीन स्टार के होटल की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो कम से कम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।
 - महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/ले-आउट प्लान में निर्दिष्ट स्थलों पर तथा स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र में इससे कम क्षेत्रफल के भूखण्ड पर भी होटल बनाए जा सकेंगे।
- 4.2 एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन
- प्रमुख वाणिज्यिक क्षेत्र में अधिकतम भू-आच्छादन 30 प्रतिशत तथा एफ. ए. आर. 2.0 होगा। जबकि अन्य उपयोगों/लोकेशन में भू-आच्छादन 40 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 1.25 होगा।
- 4.3 सैट बैंक
- 4.3.1 प्रमुख वाणिज्यिक क्षेत्र
- 10 मीटर तक ऊँचाई के भवनों के लिए सामने 9 मीटर, पीछे 3 मीटर तथा दोनों पार्श्व में 3-3 मीटर सैट बैंक होगा।
 - 10 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों हेतु उपविधि संख्या 3.4.5 के अनुसार सैट बैंक छोड़ा जाएगा।
- 4.3.2 अन्य क्षेत्र
- अधिकतम ऊँचाई 4 मंजिल तथा 15 मीटर तक अनुमन्य होगी।
- होटल भवन हेतु सैट बैंक निम्नवत् होंगे। :-

क्रमांक	भवन की ऊँचाई (मीटर में)	सैट बैंक (मीटर में)			
		अग्र	पृष्ठ	पार्श्व-1	पार्श्व-2
1	2	3	4	5	6
1.	10 तक	9.0	3.0	3.0	3.0
2.	10 से 15 तक	9.0	5.0	5.0	5.0

नोट: 500 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु सामने का सैट-बैंक 6.0 मीटर होगा, अन्य सैट-बैंक उपरोक्त तालिका के अनुसार होंगे।

अध्याय-5

नर्सिंग होम के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

- 5.1 भूखण्ड का क्षेत्रफल
भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर, जिसका अग्रभाग कम से कम 15 मीटर चौड़ा तथा न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर होगा।
- 5.2 एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन
अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 1.20 होगा।
- 5.3 ऊँचाई
अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर होगी।
- 5.4 सैट बैक
नर्सिंग होम पृथकीकृत भवन के रूप में होगा तथा सैट बैक निम्न प्रकार होंगे :-

भवन की ऊँचाई (मीटर)	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	सैट बैक (मीटर में)			
		अग्र	पृष्ठ	पार्श्व-1	पार्श्व-2
10 तक	• 500-1000 तक	9.0	3.0	3.0	3.0
	• 1000 से अधिक	9.0	4.5	3.0	3.0
10 से 15 तक	• 500 वर्गमीटर एवं अधिक	9.0	5.0	5.0	5.0

अध्याय - 6

फार्म हाऊस के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

- 6.1 प्रयोजन
कृषि एवं बागवानी, सुअर पालन, मछली पालन, मुर्गी पालन एवं अन्य पशु पालन इत्यादि।
- 6.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल
न्यूनतम 0.5 हेक्टेयर (5000 वर्गमीटर)।
- 6.3 भू-आच्छादन
अधिकतम भू-आच्छादन 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 500 वर्गमीटर, जिसमें आवासीय इकाई तथा सर्वेन्ट क्वार्टरों हेतु कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 2 प्रतिशत होगा।
- 6.4 ऊँचाई प्रतिबन्ध (I) फार्म हाऊस एक मंजिला होगा। स्थाई/अस्थायी निर्माण की अधिकतम ऊँचाई भूतल से 5.0 मीटर होगी। तिकोनी/गेविल/डबल गेविल छत की औसत ऊँचाई 6.0 मीटर होगी, न्यूनतम ऊँचाई 4.5 मीटर तथा अधिकतम ऊँचाई 7.5 मीटर होगी। मेजनाइन फ्लोर अनुमत्य नहीं होगा।
(II) फार्म-शेड की अधिकतम ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक नहीं होगी और आई लेविल पर ऊँचाई 3.0 मीटर होगी।
(III) यदि चिनाई की चहारदीवारी बनाई गई है तब उसकी ऊँचाई 1.0 मीटर से अधिक नहीं होगी। शेड खम्भों पर बनाया जाएगा, जिसकी दीवारें 1.2 मीटर से अधिक ऊँची नहीं होगी। शेष ऊँचाई नेटिंग या समान सामग्री से आच्छादित की जाएगी।
- 6.5 विशिष्टियाँ
- 6.6 सैट बैक (I) भूखण्ड की सीमा रेखा से भवन की दूरी गार्ड रूम को छोड़कर कम से कम 15 मीटर होगी।
(II) आवासीय इकाई एवं अन्य निर्माणों में कम से कम 8 मीटर की दूरी होगी।
(III) सड़क से फार्म भवन के सैट बैक निम्नलिखित होंगे :-

क्रमांक	सड़क का स्तर	सड़क के मध्य से सैट बैक (दूरी)
1.	नेशनल हाईवे-75 मीटर चौड़ी	75 मीटर
2.	प्रान्तीय हाईवे/अरबन रोड, 45 मीटर चौड़ी	60 मीटर
3.	मुख्य सड़के/30 मीटर चौड़ी ग्रामीण/अन्य सड़के	60 मीटर
4.		30 मीटर

- 6.7 सड़के (I) फार्म के लिए पहुँच मार्ग कम से कम 9 मीटर चौड़ा होगा, जिसमें कम से कम 3.5 मीटर चौड़ा मार्ग वाटर बाउण्ड होगा।
(II) यदि पहुँच मार्ग एक से अधिक फार्मों के लिए हो तब उन पहुँच मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी।
(III) फार्म के अन्दर के मार्गों की चौड़ाई कम से कम 3.5 मीटर होगी जिससे फार्म हाऊस एवं अन्य भवनों को पहुँच मिल सके।
- 6.8 वृक्षारोपण
भूखण्ड के 50 प्रतिशत भाग पर वृक्षारोपण होगा जिसमें कम से कम 100 वृक्ष प्रति हेक्टेयर लगाए जाएंगे।
- 6.9 विद्युत तथा अन्य सेवाएं
फार्म हाऊस में बिजली, पानी की सम्पूर्ति तथा जल-निकासी का प्रबन्ध भू-स्वामी द्वारा स्वयं किया जाएगा।
- 6.10 सेप्टिक टैंक
कुएँ इत्यादि से सेप्टिक टैंक 15 मीटर दूरी पर होगा जिससे भूमिगत जल प्रदूषित न हो। चहारदीवारी से यह टैंक 4.5 मीटर दूरी पर होगा।

अध्याय-7

पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

- 7.1 प्रयोज्यता पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन हेतु अनुमन्य भू-आच्छादन के अन्तर्गत ग्राहकों की सुविधा के लिए अधिकतम 10 वर्ग मीटर क्षेत्रफल में 'कियास्क' (वाणिज्यिक उपयोग) अनुमन्य होगा।
- 7.2 भूखण्ड की मापें एवं मानक फिलिंग स्टेशन/फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल, मापें तथा मानक निम्नलिखित होंगे :-

प्रयोजन/भूखण्ड की मापें	भू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए.आर.	फ्रन्ट सैट-बैक (मीटर)	भवन की ऊँचाई (मीटर)
(अ) फिलिंग स्टेशन				
(i) 18 मीटर x 15 मीटर	10	0.1	3.0	6.0
(ii) 30 मीटर x 17 मीटर	10	0.1	3.0	6.0
(ब) फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन				
(i) 30 मीटर x 36 मीटर	20	0.2	6.0	6.0
(ii) 33 मीटर x 45 मीटर	20	0.2	6.0	6.0

- टिप्पणी (I) कैनौपी का निर्माण सैट-बैक लाईन के भीतर अस्थाई संरचना के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी भूतल से न्यूनतम ऊँचाई 6 मीटर होगी।
- (II) यदि मैजेनाईन फ्लोर का निर्माण किया जाता है तो उसकी गणना एफ.ए.आर में होगी।
- (III) नगरीय अथवा ग्रामीण क्षेत्र में कहीं पर भी स्थित भूखण्ड की माप 33 मीटर x 45 मीटर से अधिक होने पर अनुमन्य भू-आच्छादन व एफ.ए.आर. 33 मीटर x 45 मीटर के भूखण्ड की सीमा तक ही अनुमन्य होगा।
- 7.3 अन्य अपेक्षाएं (I) प्रत्येक पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन हेतु न्यूनतम पार्किंग क्षेत्र 80 वर्ग मीटर होगा।
- (II) पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन की अनुमति महायोजना मार्गों के क्रॉसिंग से न्यूनतम 30 मीटर की दूरी के पश्चात् दी जाएगी।
- (III) पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग-कम-सर्विस स्टेशन के भूखण्ड के निकट किसी प्रकार का ऐसा अवरोध नहीं 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।
- (IV) प्रत्येक पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन में प्रवेश करने एवं बाहर निकलने के मार्गों की चौड़ाई न्यूनतम 9 मीटर होगी।
- (V) 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।
- (VI) नियमानुसार अग्निशमन प्राविधान सुनिश्चित करना होगा।
- (VII) अन्य प्राविधान जो भारतीय पेट्रोलियम तथा एक्सप्लोसिव अधिनियम द्वारा वांछित हों, लागू होंगे।

अध्याय - 8

एल० पी० जी० गैस गोदाम हेतु अपेक्षाएं

- 8.1 पहुँच मार्ग स्थल हेतु पहुँच मार्ग न्यूनतम 18 मीटर चौड़ा होगा।
- 8.2 क्षेत्रफल भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा।
- 8.3 सैट बैक गैस गोदाम हेतु भू-खण्ड के चारों ओर 9.0 मीटर सैट-बैक होगा।
- 8.4 शोड का आकार एल० पी० जी० गैस गोदाम हेतु निर्मित किए जाने वाले शोड का न्यूनतम आकार 12 मीटर x 15 मीटर होगा।
- 8.5 भवन की ऊँचाई गैस गोदाम की न्यूनतम ऊँचाई 6 मीटर होगी तथा इसके ऊपर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- 8.6 संवातन तल क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्र संवातन हेतु खिड़कियों तथा वेन्टीलेटर्स आदि के रूप में होगा।
- 8.7 अन्य अपेक्षाएं (I) गैस गोदाम अज्वलनशील सामग्री से निर्मित होंगे।
(II) गैस गोदाम के निर्माण हेतु स्थानीय अग्निशमन विभाग तथा मुख्य नियन्त्रक, विस्फोटक का अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

अध्याय-9

डेरीफार्म के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

- 9.1 अनुमन्यता डेरी फार्म की अनुमति महायोजना में प्रस्तावित "कृषि हरित पट्टी" भू-उपयोग तथा जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले-आऊट प्लान में इस प्रयोजन हेतु निर्दिष्ट स्थलों पर प्रदान की जाएगी।
- 9.2 पहुँच मार्ग डेरी फार्म के लिए मुख्य मार्ग (राष्ट्रीय उच्च मार्ग/प्रान्तीय मार्ग/जनपदीय मार्ग/महायोजना/जोनल प्लान मार्ग) से पहुँच मार्ग की सुविधा न्यूनतम 6 मीटर चौड़े मार्ग से उपलब्ध होगी।
- 9.3 भूखण्ड का क्षेत्रफल, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. तथा सैट-बैक डेरी फार्म हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर होगा। पशुओं की संख्या के आधार पर भूखण्ड का क्षेत्रफल, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. व सैट-बैक निम्न तालिका के अनुसार होंगे :-

पशुओं की संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (व०मी०)	भू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए.आर.	सैट बैक (मी०) (चारों ओर)
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 फ्रन्टज 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 कैंटिल शोड, पशु चारे एवं भूसे का संग्रहण, दुग्ध संग्रहण एवं संरक्षण, दुग्ध विक्रय केन्द्र, पहरा-चौकी एवं पशुओं के रख-रखाव हेतु अनिवार्य कर्मचारियों के लिए आवासीय सुविधा तथा पशु चिकित्सा एवं प्रजनन सुविधा, अन्य अनुषांगिक क्रियाओं से सम्बन्धित निर्माण अनुमन्य होंगे।
- 9.4 भवन की ऊँचाई भवन की अधिकतम ऊँचाई दो मंजिल (7.5 मीटर) होगी।
- 9.5 वृक्षारोपण भूखण्ड के 50 प्रतिशत भाग पर वृक्षारोपण होगा जिसमें कम से कम 100 वृक्ष प्रति हेक्टेयर लगाए जाएंगे।
- 9.6 ड्रेनेज तथा गोबर एवं कूड़ा निस्तारण डेरी फार्म से निस्तारण स्थल तक ड्रेनेज की उचित व्यवस्था की जाएगी तथा गोबर एवं इफ्लुएंट का उत्सारण गोबर गैस संयंत्र, सेप्टिक टैंक, कम्पोस्ट पिट अथवा अन्य उपयुक्त तकनीक के माध्यम से उपचारित करने के उपरान्त किया जाएगा।
- 9.7 अन्य अपेक्षाएं डेरी फार्म हेतु अन्य अपेक्षाओं तथा कैंटिल शोड का आकार, चारा संग्रहण, दुग्ध संग्रहण/संरक्षण/भण्डारण की व्यवस्था, प्रबन्ध कार्यालय, पशु चिकित्सा एवं प्रजनन सुविधाएं, कर्मचारी आवास की व्यवस्था, तालाब गोबर गैस संयंत्र आदि का प्राविधान नेशनल डेरी रिसर्च इन्स्टीट्यूट के मानकों के अनुसार किया जाएगा।

अध्याय -10

शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधाएं प्रदान करने हेतु मानक

- 10.1 परिभाषाएं
- 10.1.1 पंगुता-गत अशक्तताएं- ऐसी विकृतियां, जो किसी व्यक्ति को बिना किसी कारण के प्रकट रूप में सभी व्यवहारिक प्रयोजनों के लिए पहिएदार कुर्सी पर निर्भर बना देती हैं।
- 10.1.2 अर्द्ध-पंगुता अशक्तताएं- ऐसी विकृतियाँ जिनके कारण व्यक्तियों को चलने-फिरने में कठिनाई अथवा असुरक्षा महसूस होती है। लाठी, बेंत या बैसाखियों के सहारे चलने वाले व्यक्ति, गठिया रोगी, दिमागी जड़ता से ग्रस्त व्यक्ति तथा दिल के मरीज अर्द्ध-पंगुता अशक्तता श्रेणी में आते हैं।
- 10.1.3 श्रवण शक्ति की अशक्तता-बहरापन या ऊँचा सुनाई देने का रोग, जिससे ग्रस्त व्यक्ति सार्वजनिक स्थानों पर चेतावनी संकेतों को बताने या सुनाने-समझने में असमर्थ होने के कारण असुरक्षित महसूस करता है।
- 10.1.4 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।
- 10.1.5 पहिएदार कुर्सी-वह कुर्सी, जो व्यक्तियों द्वारा चलने-फिरने के लिए प्रयोग में लाई जाए, पहिएदार कुर्सी का मानक आकार 1050x750 मि०मीटर का होगा।
- 10.2 व्याप्ति प्रभाव यह उपविधि सभी जन उपयोगी भवनों, सार्वजनिक सुविधा स्थलों पर प्रभावी होगी। यह उपविधि निजी व सरकारी आवासों पर लागू नहीं होगी।
- 10.3 स्थल विकास
- 10.3.1 प्रवेश पथ/उप-पथ
- एरिया मानचित्र में सड़को 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 समतल, सीढ़ियां 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-भाँति प्रेरित या निर्देशित करने वाली हो। (यह फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एवं चमक आस-पास के क्षेत्र की सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिए भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्राविधान हो, जिसका विवरण "पथदर्शी फर्श सामग्री" (अनुलग्नक-1) 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।
- विकलांग व्यक्तियों के लिए वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगी:-
- (क) अशक्त व्यक्तियों के वाहनों के लिए परिसर प्रवेश के निकट दो कारणों के लायक भूतल पार्किंग बनाया जाएगा जो भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30 मीटर की पैदल 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 कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के मार्गदर्शन हेतु ध्वनि सूचना देने वाले अथवा इसी प्रयोजन वाली कोई अन्य व्यवस्था की जाएगी।
- शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए भवन सम्बन्धी संगत सुविधाएं इस प्रकार 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
- 10.4 भवन सम्बन्धी अपेक्षाएं
- 10.4.1 कुर्सी तल तक पहुँच मार्ग
- प्रत्येक भवन में विकलांगों के आने-जाने के लिए एक प्रवेश द्वार अवश्य होना चाहिए और उसे स्पष्ट रूप से संकेतों के साथ दर्शाया जाना चाहिए। इस प्रवेश द्वार तक पहुँचने के लिए ढलान-सह सीढ़ीदार रास्ता बनाया जाएगा।
- 10.4.1.1 ढलानदार पहुँच मार्ग- भवन में प्रवेश हेतु ढलान तल खुरदरी सामग्री से बनाया जाएगा। ढलान की चौड़ाई अधिकतम 1:12 ढाल देते हुए न्यूनतम 1.8 मीटर होगी। ढलान की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक 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 सेन्टीमीटर तक का फासला होगा।
- 10.4.1.2 सीढ़ीदार पहुँच मार्ग-सीढ़ीदार पहुँच मार्ग हेतु पैड़ी (सीढ़ी पर पैर रखने की जगह) 30 सेन्टी मीटर से कम नहीं होगी और पैड़ी की ऊँचाई 15 सेन्टीमीटर तक की होगी। ढलानदार पहुँच मार्ग की ही तरह सीढ़ीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ 80 सेन्टी मीटर ऊँची रेलिंग लगाई जाएगी।
- 10.4.1.3 प्रवेश/निकास द्वार - प्रवेश द्वार का न्यूनतम फाट (खुलाव) 90 से०मी० होगा तथा व्हील चेरर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें कोई पैड़ी-पायदान नहीं होगा। दहलीज 1.2 से०मी० से अधिक उठी हुई नहीं होगी।
- 10.4.1.4 वाहन से उतरना-चढ़ना- वाहन से उतरने-चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1.8 x 2.0 मीटर होगा। ढलान से संलग्न उतरने-चढ़ने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित/निर्देशित कर सके (यह फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एवं चमक आस-पास के क्षेत्र की फर्श सामग्री से भिन्न हो, जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथ दर्शन के लिए भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्राविधान हो, इसे अनुलग्नक-1 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:- उसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के दिशा निर्देशन हेतु तल पर ही
- (क)

पथदर्शी/चेतावनी सूचक फर्श सामग्री

कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथ दर्शन हेतु सामान्य फर्श सामग्री से पृथक पहचान वाली भिन्न रंग या तत्वों वाली और स्पष्ट दिखाई देने वाले 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 उतरने-चढ़ने के स्थान तथा क्षेत्र में।
- (ग) वाहन ट्रैफिक मार्ग से संलग्न पैदल मार्गों के एकदम शुरु या आखिर के स्थलों पर।
- (घ) ऐसे स्थलों पर, जहाँ तलों में एकाएक उतार-चढ़ाव हो, अथवा ढलान के शुरु और आखिर में।
- (ङ) प्रवेश/निकास द्वार के एकदम सामने तथा वाहन से उतरने के स्थलों पर।

यथोचित (Proper) संकेत चिन्ह: अशक्त व्यक्तियों के लिए भवन के अन्दर की विशिष्ट सुविधाओं की समुचित पहचान का मार्ग यथोचित संकेत चिन्हों के माध्यम से किया जाना चाहिए। कमजोर नजर वाले व्यक्ति दृष्टि की कमी को पूरा करने हेतु, श्रवण एवं स्पर्श जैसी अन्य संवेदनाओं का सहारा लेते हैं जबकि दृष्टि संकेत उन लोगों के लिए लाभदायक होते हैं, जिनकी श्रवण शक्ति कमजोर होती है।

संकेतों को उपयुक्त आकार के अक्षरों का प्रयोग करते हुए ऐसे आकार में और ऐसे स्थानों (20 सेन्टीमीटर से कम ऊँचे पर नहीं) पर लगाया जाए, ताकि वे आसानी से पढ़े-समझे जा सकें। कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के लिए ब्रेल लिपि में सूचना पट दीवार पर समुचित ऊँचाई पर लगाए जाएंगे तथा इनके नजदीक पहुँचने के लिए सहज रास्ता होगा। सुरक्षित आवागमन 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 कमजोर नजर वाले व्यक्ति प्राइमरी रंगों के बीच अन्तर कर सकें। पहिएदार कुर्सी के लिए, विकलांगों हेतु सुलभ लिफ्ट शौचालय, सीढ़ियों, पार्किंग क्षेत्रों पर अन्तर्राष्ट्रीय प्रतीक चिन्ह अंकित किए जाएंगे।

"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। सीढ़ी वाले मार्ग से विकलांगों हेतु प्रवेश/निकास द्वार के निकट के मार्ग में निम्नलिखित प्राविधान होंगे :-
 - (क) न्यूनतम चौड़ाई 1.35 मीटर होगी।
 - (ख) सीढ़ी की ऊँचाई और चौड़ाई क्रमशः 15 सेन्टीमीटर तथा 30 सेन्टीमीटर से अधिक नहीं होगी और पैड़ी के सिरे चिकने नुकीले नहीं होंगे।
 - (ग) एक उठान (Single Flight) सीढ़ी में 12 से अधिक सीढ़ियाँ नहीं होंगी।
 - (घ) सीढ़ियों के दोनों तरफ रेलिंग लगाई जाएगी तथा ये पूरी सीढ़ी पर ऊपर से नीचे तक 30 सेन्टीमीटर बाहर निकली हुई होगी।
- जहाँ कहीं उपविधि के अनुसार लिफ्ट आवश्यक हैं, वहाँ कम से कम एक लिफ्ट पहिएदार कुर्सी प्रयोक्ता हेतु होगी। भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा 13 व्यक्तियों की क्षमता वाली लिफ्ट के लिए संस्तुत ढांचा इस प्रकार 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 0.6 मीटर लम्बी रेलिंग लगाई जाएगी।
- (ख) लिफ्ट बैल की आन्तरिक माप 1.8 x 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 पहुँचाने वाले तल तथा लिफ्ट से बाहर-भीतर जाने आने हेतु लिफ्ट द्वार के खुलने या बन्द होने का संकेत देंगे।

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 1.5x1.75 मीटर होगा।
 - (ख) दरवाजा बाहर को खुलने वाला होगा तथा इसकी न्यूनतम चौड़ाई 90 सेन्टीमीटर होगी।
 - (ग) शौचालय में दीवार से 5.0 सेन्टीमीटर की दूरी पर अच्छी तरह खड़ी/समानान्तर रेलिंग लगी होगी।
 - (घ) कमोड की सीट फर्श से 50 सेन्टीमीटर ऊँची होगी। विकलांगों के लिए पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालयों के निकट ही की जाएगी।
- 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।

10.4.3 सीढ़ीदार मार्ग

10.4.4 लिफ्टें

10.4.5 शौचालय

10.4.6 पेयजल

10.4.7 बच्चों के लिए भवन की डिजाइनें

उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 ए
के अन्तर्गत पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु प्रक्रिया

1. वर्गीकरण

(I) "एकल आवासीय भवन" हेतु "प्रपत्र-अ"

टिप्पणी : 300 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर एकल आवासीय भवन हेतु पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा।

(II) "ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवनों" हेतु "प्रपत्र-ब"।

(III) एकल आवासीय भवन ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवनों के अतिरिक्त सभी प्रकार के भवनों हेतु "प्रपत्र-स"।

(IV) "ले-आउट प्लान" हेतु "प्रपत्र-द"।

2. अभिलेखों का जमा किया जाना

प्राधिकरण अनुज्ञापित व्यक्ति के माध्यम से निर्धारित प्रपत्र पर पूर्णता मानचित्र की तीन प्रतियाँ तथा दो प्रतियों में निम्नलिखित अभिलेखों के साथ पूर्णता की नोटिस दी जाएगी :-

(i) 15 मीटर से अधिक ऊँचे अथवा 400 वर्ग मीटर से अधिक तल क्षेत्रफल के भवनों अथवा समय-समय पर शासन द्वारा विनिर्दिष्ट मानकों वाले भवनों हेतु अग्नि सुरक्षा की दृष्टि से सक्षम प्राधिकारी का अनापत्ति प्रमाण पत्र।

(ii) भूतल सहित तीन मंजिलों से अधिक ऊँचे भवनों की संरचनात्मक स्थिरता एवं सुरक्षा के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अनुज्ञापित व्यक्ति का प्रमाण-पत्र।

3. परीक्षण एवं जाँच

पूर्णता की नोटिस प्राप्त होने पर उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा विभिन्न श्रेणी के भवनों हेतु समय-समय पर निर्धारित प्रक्रियानुसार "रेन्डम बेसिस" पर चयनित नोटिसों का परीक्षण किया जाएगा। किन्तु व्यवसायिक एवं ग्रुप हाउसिंग के समस्त भवनों के नोटिसों की जाँच/परीक्षण किया जाएगा तथा प्राधिकरण द्वारा प्रतिशत निर्धारण एवं "रेन्डम सलेक्शन" की प्रक्रिया का निर्धारण होने तक व्यवसायिक एवं ग्रुप हाउसिंग के अतिरिक्त अन्य भवनों का परीक्षण/जाँच नहीं की जाएगी।

4. पूर्णता प्रमाण पत्र

अनुज्ञापित व्यक्ति/आर्किटेक्ट की रिपोर्ट अथवा जाँच 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।

विकास/पुर्नविकास हेतु आवेदन पत्र का प्रारूप

(उपविधि संख्या 2.1.1)

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
.....

महोदय,

मैं एतद्वारा यह आवेदन पत्र (दो प्रतियों में) प्रस्तुत करता हूँ कि मैं सजरा संख्या भूखण्ड संख्या
..... उपनिवेश/मार्ग मोहल्ला/बाजार नगर में विकास/पुर्नविकास करने
का इच्छुक हूँ और भवन उपविधियों के सुसंगत उपविधि संख्या 2.1.1 के अनुसार आवेदित करता हूँ और मैं इसके साथ
मानचित्रों एवं विशिष्टियों (मद 1 से 6) चार प्रतियों में जो मेरे द्वारा हस्ताक्षरित की गई हैं, और अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति
..... (नाम मोटे अक्षरों में) अनुज्ञापित संख्या जो कि विकास
कार्य का पर्यवेक्षण करेगा द्वारा भी हस्ताक्षरित की गई है और प्रत्येक विवरण/प्रपत्र (मद 7 से 9) संलग्न करता हूँ।

1. की प्लान
2. साइट प्लान
3. महायोजना में स्थिति का मानचित्र
4. तलपट मानचित्र
5. सर्विसेज प्लान
6. विशिष्टियाँ
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।

स्वामी के हस्ताक्षर

स्वामी का नाम

(मोटे अक्षरों में)

स्वामी का पता

दिनांक :

परिशिष्ट - 2
भूमि विकास का कार्य आरम्भ करने की सूचना
(उपविधि संख्या 2.1.6)

सेवा में,

विकास प्राधिकरण,

महोदय,

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 व्यक्ति (नाम) अनुज्ञापित संख्या द्वारा निरीक्षण किया जाएगा।

दिनांक :
स्थान :

स्वामी के हस्ताक्षर

स्वामी का नाम
(मोटे अक्षरों में)
स्वामी का पता

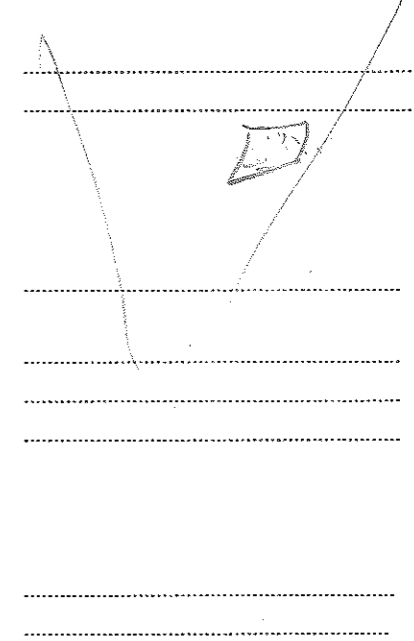
परिशिष्ट संख्या - 3

पृष्ठ 1/4

प्रपत्र-द
विन्यास मानचित्र के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन पत्र
(उपविधि संख्या 2.1.8)
..... विकास प्राधिकरण

भाग-अ

- (I) आवेदक का नाम
(II) वर्तमान पता
- खसरा/भूखण्ड संख्या तथा योजना का नाम/मोहल्ला/वार्ड
- भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)
- 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
- भू-उपयोग का विवरण :



क्रमांक	भू-उपयोग की श्रेणी	स्वीकृत मानचित्र के अनुसार		विकसित		विचलन	
		क्षेत्रफल (व०मी०)	प्रतिशत	क्षेत्रफल (व०मी०)	प्रतिशत	क्षेत्रफल (व०मी०)	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7	8
I	आवासीय						
II	वाणिज्यिक						
III	अन्य						
IV	पार्क एवं खुला स्थान						
V	सड़कें तथा गलियाँ						

6. सुविधाओं की स्थिति :

क्रमांक	सुविधाएं	स्वीकृत मानचित्र में प्राविधान		पूर्णता मानचित्र में प्राविधान			
		संख्या	क्षेत्रफल (व०मी०)	पूर्ण		अपूर्ण	
				संख्या	क्षेत्रफल (व०मी०)	संख्या	क्षेत्रफल (व०मी०)
(I)	प्राइमरी स्कूल						
(II)	हायर सेकेण्डरी स्कूल						
(III)	डिग्री कॉलेज						
(IV)	डिस्पेन्सरी						
(V)	अस्पताल						
(VI)	पोस्ट आफिस						
(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 वृक्षारोपण (आरबोरीकल्चर)
- (III) पुलिया (कल्वर्ट)
- (IV) मार्ग प्रकाश व्यवस्था
- (V) पेयजल वितरण प्रणाली जिसमें स्लूइस-वाल्व, एयर वाल्व, फायर हाईड्रेंट दर्शाए 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) सीवर प्रणाली जिसमें पाइप का व्यास, इन्वर्ट लेबल देते हुए मेन होल, गली पिट्स की स्थिति।
- (VIII) सीवेज, पम्पिंग 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 ट्रांसफार्मर्स तथा 11 के०वी०ए० सब-स्टेशन की स्थिति एवं ट्रांसफार्मर्स की क्षमता अंकित हो।

- (XI) सीवर का अन्तिम निस्तारण-विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास/परिषद्/स्थानीय निकाय आदि की ट्रंक सीवर लाईन में जोड़ने का विवरण।

8. शहर की अवरथापना प्रणाली से संयोजन की स्थिति/व्यवस्था :

- (I) सड़कें
- (II) पानी की निकासी (ट्रंक नाले से जोड़ने की व्यवस्था)
- (III) पेयजल की व्यवस्था (जल संस्थान/विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय आदि से संयोजन की व्यवस्था)
- (IV) विद्युत व्यवस्था (33 के०वी०ए०/11 के०वी०ए० लाइन से संयोजन की स्थिति व ट्रांसफार्मर्स की स्थिति)
- (V) सीवर/ट्रंक सीवर से संयोजन की स्थिति

9. विन्यास मानचित्र में आन्तरिक परिवर्तन

- (I) उपविधि के अन्तर्गत है/नहीं है हाँ/नहीं
- (II) यदि उपविधियों के विपरीत है तो उसका शमन हो चुका है। हाँ/नहीं

अथवा

पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृत है।

हाँ/नहीं

(यदि हाँ 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 सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृत न हो।

आवेदक का प्रमाण-पत्र

प्रमाणित किया जाता है कि उपरोक्त विवरण भेरी/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.

दिनांक :

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।

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

मैंने श्री/श्रीमती (आवेदक का नाम) का वार्ड स्थित क्षेत्र/योजना का निरीक्षण दिनांक को किया तथा उपरोक्त दी गई समस्त सूचनाएं स्थल जाँच के उपरान्त सही पाई गई हैं। इस संदर्भ में मेरी जाँच आख्या निम्नवत् है :-

विकास के सभी कार्य (प्राधिकरण का नाम) 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 क्रमांक-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 संस्तुती की जाती है।

हस्ताक्षर : पंजीकृत वास्तुविद्/नगर नियोजक
नाम/पता
लाइसेन्स संख्या
लाइसेन्स वैधता की अवधि

दिनांक

भाग-स

विकास प्राधिकरण की अभ्युक्ति एवं पूर्णता प्रमाण पत्र
(प्रार्थना पत्र के भाग-अ एवं ब 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 मानचित्र के अनुरूप सही पाया गया है। अतः उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 क (2) के अनुसार पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जाता है।

हस्ताक्षर
पदनाम
कार्यालय की मुहर
दिनांक

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/में 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 निर्माण का पर्यवेक्षण करेगा, द्वारा हस्ताक्षरित हैं एवं अन्य घोषणाएं एवं वांछित प्रपत्र संलग्न है (मद संख्या 5 एवं 6)

1. स्थल मानचित्र
 2. भवन मानचित्र
 3. सेवाओं हेतु मानचित्र
 4. सामान्य विशिष्टियाँ
 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
..... मोहल्ला / 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

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

..... 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 अनुमन्य उपयोग
5. (I) भवन मानचित्र स्वीकृत 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 / तिथियाँ एवं रसीद
संख्या / संख्याएं तथा शमन मानचित्र की प्रमाणित
प्रति संलग्न करें।

रसीद संख्या :

दिनांक :

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

क्रमांक	प्राविधान	अनुमन्य	निर्मित	स्वीकृत/शमन किया गया
1	2	3	4	5

7.1 सेट बैक (मीटर में)

- (क) सामने
(ख) पीछे
(ग) दाएं
(घ) बाएं

7.2 बेसमेन्ट (क्षेत्रफल वर्ग मीटर में)

7.3 सुविधाएं (हाँ/नहीं में)

- (क) जल आपूर्ति (है/नहीं)
(ख) मलोत्सारण (है/नहीं)
(ग) जल निकास (है/नहीं)
(घ) विद्युत आपूर्ति (है/नहीं)

7.4 भवन में आन्तरिक परिवर्तन :-

- (क) भवन उपविधि के अन्तर्गत हाँ/नहीं
(ख) यदि उपविधियों के विपरीत है तो उसका शमन हो चुका है। हाँ/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
(एकल आवासीय भवन हेतु)

भाग-ब

मैंने श्री/श्रीमती----- (आवेदक का नाम) के भवन संख्या -----
(पता सहित) ----- का निरीक्षण दिनांक ----- को किया। उपरोक्त दी गई समस्त
सूचनाएं जाँचोपरान्त सही पाई गई है। मेरी जाँच के निष्कर्ष निम्नवत् है :-

(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।

हस्ताक्षर: पंजीकृत वास्तुविद्/अभियंता

नाम/पता

काउन्सिल आफ आर्किटेक्चर की पंजीकरण

संख्या/लाइसेन्स संख्या

लाइसेन्स वैधता की अवधि

दिनांक

भाग-स

विकास प्राधिकरण की अभ्युक्ति एवं पूर्णता प्रमाण पत्र :
(आवेदन पत्र के भाग-अ एवं ब की फोटोकापी 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 कर लिया गया है एवं प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप 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:-

1.
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)

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. 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 भू-आच्छादन (प्रतिशत)
- 7.2 एफ.ए.आर.
- 7.3 सैट बैंक (दूरी मीटर में)
(क) सामने
(ख) पीछे
(ग) दाएं
(घ) बाएं

- तालिका क्रमशः -
पृष्ठ 2/3 (प्रपत्र-ब)

क्रमांक	प्राविधान	अनुमन्य	निर्मित	स्वीकृत/शमन किया गया विचलन
1	2	3	4	5

- 7.4 (अ) बेसमेन्ट (क्षेत्रफल व०मी० में)
- 7.4 (ब) बेसमेन्ट का उपयोग
- 7.5 स्टिल्ट फ्लोर
(अ) क्षेत्रफल
(ब) उपयोग
- 7.6 पार्किंग (क्षेत्रफल व०मी० में)

- 7.7 भवन की ऊँचाई (मीटर में)
- 7.8 मंजिलों की संख्या
8. अग्निशमन से सम्बन्धित कार्य (फायर आफिसर से फायर फाइटिंग सिस्टम की पूर्णता का प्रमाण-पत्र संलग्न करें)
9. सुविधाओं को मानचित्र पर दर्शाया जाए:
(क) जल-आपूर्ति
(ख) मलोत्सारण
(ग) जल निकास
(घ) विद्युत आपूर्ति
(ङ) लिफ्ट
(चीफ इलेक्ट्रिकल इन्सपेक्टर, उ०प्र० से लिफ्ट के पूर्णता का प्रमाण-पत्र संलग्न करें)
10. गारवेज शूट (है/नहीं)
11. एविएशन क्षेत्र में स्थित होने की दशा में एविएशन लाइट्स लगी हैं/नहीं लगी हैं
12. भवन में आन्तरिक परिवर्तन:
(क) उपविधियों के अन्तर्गत है/नहीं है
(ख) यदि उपविधियों के विपरीत है तो उसका शमन हो चुका है। हाँ/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 भूखण्ड पर किए गए निर्माण हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया जाए।

संलग्नक अभिलेख:

- 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 काम्प्लेक्स में प्रत्येक ब्लॉक के लिए अलग-अलग आवेदन-पत्र प्रस्तुत करने होंगे।

पृष्ठ 3/3 (प्रपत्र-ब)

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 है :-
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 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 स्ट्रक्चर 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 आर्किटेक्चर का
पंजीकरण/लाइसेन्स संख्या

दिनांक

लाइसेन्स वैधता की अवधि

भाग-स

विकास प्राधिकरण की अभ्युक्ति एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र :
(आवेदन पत्र के भाग 'अ' एवं 'ब' 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 कर लिया गया है एवं निर्माण कार्य प्राधिकरण द्वारा दिनांक ----- को स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सही पाया गया है। अतः उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15 क (2) के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाता है।

हस्ताक्षर

पदनाम

कार्यालय की मुहर

दिनांक

पृष्ठ 3/3 (प्रपत्र-स) (अन्य भवन)

भाग-ब

पंजीकृत वास्तुविद्/अभियंता का प्रमाण पत्र
(एकल आवास, ग्रुप हाऊसिंग, व्यवसायिक भवन, बहुमंजिला भवन के अतिरिक्त अन्य 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 है :-

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 स्ट्रक्चर सुरक्षित है। भवन निवास हेतु पूर्णतया उपयुक्त एवं सुरक्षित है।

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

हस्ताक्षर

नाम/पता

काउन्सिल आफ आर्किटेक्चर की पंजीकरण

संख्या/लाइसेन्स संख्या

लाइसेन्स वैधता की अवधि

दिनांक

भाग-स

विकास प्राधिकरण की अभ्युक्ति एवं पूर्णता प्रमाण पत्र : -
(आवेदन पत्र के भाग-अ एवं ब 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 उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15 क (2) के अन्तर्गत पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाता है।

हस्ताक्षर

पदनाम

कार्यालय की मुहर

दिनांक

पृष्ठ 2/3 (प्रपत्र-स) (अन्य भवन)

7. निर्माण की स्थिति :

क्रमांक	प्राविधान	अनुमन्य	निर्मित	स्वीकृत/शमन किया गया
1	2	3	4	5

7.1 भू-आच्छादन (प्रतिशत)

7.2 एफ.ए.आर.

7.3 सैट बैंक (दूरी मीटर में)

(अ) सामने

(ब) पीछे

(स) दाएं

(द) बाएं

(य) बेसमेन्ट (क्षेत्रफल व०मी०)

7.4 सुविधाएं

(क) जल आपूर्ति

हैं/नहीं

(ख) मलौत्सारण

हैं/नहीं

(ग) जल निकास

हैं/नहीं

(घ) विद्युत आपूर्ति

हैं/नहीं

8. भवन में आन्तरिक परिवर्तन

(क) उपविधियों के अन्तर्गत,

हाँ/नहीं

(ख) यदि उपविधियों के विपरीत है तो उसका

हाँ/नहीं

शमन हो चुका है।

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 कामप्लेक्स में प्रत्येक ब्लॉक के लिए अलग-अलग आवेदन-पत्र प्रस्तुत करने होंगे।

प्रपत्र "स"

एकल आवास, ग्रुप हाऊसिंग, व्यवसायिक एवं बहुमंजिला भवनों के अतिरिक्त अन्य भवनों के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन पत्र

(उपविधि संख्या 3.1.8)

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 एवं उसकी प्रमाणित प्रति संलग्न करें।

परिशिष्ट-7

क्रय योग्य एफ.ए.आर. का निर्धारण

उत्तर प्रदेश शासन

आवास अनुभाग-3

संख्या 1157/9-आ-3-1999-2 आ०नी०/89

लखनऊ : दिनांक 9, मार्च 1999

अधिसूचना

चूँकि जनसंख्या में निरन्तर हो रही वृद्धि के कारण भूमि का नगरीयकरण बढ़ता जा रहा है और नगरों के क्षैतिज विस्तार (Horizontal expansion) के फलस्वरूप कृषि योग्य भूमि का दिन-प्रतिदिन ह्रास हो रहा है, कृषि योग्य भूमि के संरक्षण एवं नगरीय भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने के उद्देश्य से नगरीय भूमि पर अनुमन्य निर्माण/एफ.ए.आर. में वृद्धि करना आवश्यक प्रतीत होता है। परन्तु एफ.ए.आर. में वृद्धि से जनसंख्या का घनत्व बढ़ेगा जिसके फलस्वरूप अवस्थापना सुविधाओं पर दबाव बढ़ेगा। अतः एफ.ए.आर. में वृद्धि के एवज में भू-स्वामी/निर्माणकर्ता से भूमि मूल्य की एक अनुपातिक धनराशि प्रभार स्वरूप लिए जाने एवं उसका उपयोग अवस्थापना सुविधाओं के संवर्धन/विस्तार में किए जाने और उक्त परिप्रेक्ष्य में एफ.ए.आर. को क्रय-योग्य (Purchasable) आधार पर पुनर्निर्धारित करने हेतु नीचे सूची में उल्लिखित नगरों की वर्तमान महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण नियन्त्रण उपविधियों/शासनादेशों के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. क्रय योग्य बनाया जाना आवश्यक है।

और चूँकि सार्वजनिक नोटिस दिनांक 27 एवं 28 सितम्बर, 1998 सपटित शासनादेश संख्या 2946/9-आ-3-1998 दिनांक 17 सितम्बर, 1998 द्वारा आपत्तियाँ और सुझाव आमन्त्रित किए गए थे और प्राप्त सभी आपत्तियाँ और सुझावों पर राज्य सरकार द्वारा गठित समिति द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्तावनाओं को अन्तिम रूप दिया गया।

अतएव श्री राज्यपाल उ० प्र० नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 की उपधारा (3) की अपेक्षानुसार विज्ञप्ति संख्या 2946(1)/9-आ-3-1998 दिनांक 17-9-1998 द्वारा पूर्व प्रकाशन के पश्चात्, एवं उक्त धारा-13 की उपधारा (4) के अधीन नीचे अनुसूची में निर्दिष्ट नगरों की यथास्थिति महायोजना, परिक्षेत्रीय विकास योजना और भवन निर्माण नियन्त्रण उपविधियों में अनुमन्य एफ.ए.आर. में निम्न सीमा तक अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्रय-योग्य बनाने हेतु तात्कालिक प्रभाव से निम्नानुसार आवश्यक प्राविधान किए जाने के निर्देश देते हैं : -

- (i) "निर्मित क्षेत्र" तथा "विकासशील/अविकसित क्षेत्र" में वाणिज्यिक, सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापना (यथा चिकित्सा सुविधाएं, शैक्षणिक संस्थाएं आदि) तथा आवासीय व अन्य भू-उपयोगों हेतु आधारिक एफ. ए. आर. (Basic FAR) वर्तमान में लागू महायोजना/परिक्षेत्रीय विकास योजना/भवन निर्माण नियन्त्रण उपविधियों/शासनादेशों के अनुसार अनुमन्य होगा, जबकि क्रय-योग्य एफ.ए.आर. निर्मित क्षेत्र में आधारिक एफ.ए.आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत तथा विकासशील/अविकसित क्षेत्र में अधिकतम 33 प्रतिशत अनुमन्य होगा।

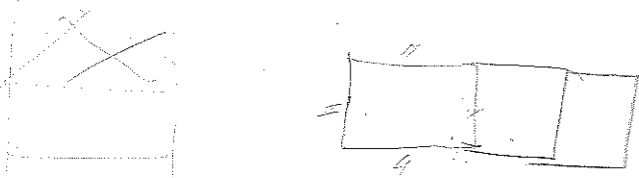
पृष्ठ 2/4

- (ii) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. का प्राविधान एकल आवास तथा औद्योगिक भू-उपयोग में लागू नहीं होगा।
- (iii) ग्रुप हाऊसिंग हेतु क्रय-योग्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर अनुपातिक अतिरिक्त इकाइयाँ अनुमन्य होंगी।
- (iv) "निर्मित क्षेत्र" और विकासशील/अविकसित क्षेत्र" को निम्नवत् परिभाषित माना जाएगा :

(क) 'निर्मित क्षेत्र' का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जो महायोजना में इस रूप में परिभाषित किया गया है। जिन नगरों की महायोजनाएं नहीं बनी हैं अथवा 'निर्मित क्षेत्र' परिभाषित नहीं है, विकास प्राधिकरण बोर्ड स्तर पर इस सम्बन्ध में शीघ्र निर्णय लेकर व्यवस्था की जाए। इसके निमित्त विकास क्षेत्र में स्थित ऐसे सघन आबादी क्षेत्र को 'निर्मित क्षेत्र'

परिभाषित किया जाए जिसके अधिकतर भाग का विकास व्यवसायिक, औद्योगिक अथवा निवास क्षेत्र के रूप में किया गया हो और जिसमें आवश्यक सुविधाओं यथा सड़कों, जल-सम्भरण, मल-प्रवाहण, विद्युत-आपूर्ति आदि की व्यवस्था की गई हो।

- (ख) "विकासशील/अविकसित क्षेत्र" का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जो निर्मित क्षेत्र के बाहर, परन्तु विकास क्षेत्र के अन्तर्गत है।
- (v) नगरों के सांस्कृतिक, ऐतिहासिक एवं वास्तुकलात्मक अतिकल्पन की धरोहर के संरक्षण की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थलों तथा नागरिक उड्डयन क्षेत्र, जिसकी सीमाएं प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्धारित की जाएं अथवा महायोजना में निर्धारित हैं, में अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात व भवन की ऊँचाई महायोजना प्राविधानों अथवा अन्य लागू प्रतिबन्धों से नियन्त्रित होगी।
- (vi) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. एक समर्थक प्राविधान (Enabling Provision) है, किसी आवेदक को यह अधिकार के रूप में अनुमन्य नहीं होगा। स्थल विशेष की यातायात सघनता, पहुँच मार्ग एवं अवस्थापना सुविधाओं की स्थिति, संरक्षित स्मारक/हेरिटेज क्षेत्र से दूरी अथवा नियोजन के दृष्टिकोण से प्राधिकरण बोर्ड द्वारा समय-समय पर ऐसे क्षेत्रों को चिन्हित किया जाएगा जहाँ क्रय योग्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं होगा।
- (vi) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु शुल्क की गणना भूमि के वर्तमान मूल्य/दर पर अनुलग्नक में दी गई पद्धति के अनुसार की जाएगी।
- (viii) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु निर्माण अनुज्ञा के समय आवेदन किया जाएगा और आवेदक से एफ.ए.आर. शुल्क मानचित्र स्वीकृति के पूर्व लिया जाएगा।
- (ix) एफ.ए.आर. के विक्रय से प्राप्त होने वाली आय का 90 प्रतिशत अंश विकास प्राधिकरण द्वारा "अवस्थापना खाते" में जमा किया जाएगा।



अनुसूची
विकास क्षेत्रों की सूची (जहाँ महायोजना लागू है)

पृष्ठ 3/4

- | | |
|---------------|-------------------------|
| 1. कानपुर | 13. झॉरसी |
| 2. लखनऊ | 14. देहरादून |
| 3. वाराणसी | 15. मथुरा-वृन्दावन |
| 4. आगरा | 16. फिरोजाबाद-शिकोहाबाद |
| 5. इलाहाबाद | 17. हरिद्वार-ऋषिकेश |
| 6. मेरठ | 18. फैजाबाद |
| 7. बरेली | 19. बुलन्दशहर-खुर्जा |
| 8. गाजियाबाद | 20. रायबरेली |
| 9. गोरखपुर | 21. उन्नाव-शुक्लागंज |
| 10. अलीगढ़ | 22. बाँदा |
| 11. मुरादाबाद | 23. मुजफ्फरनगर |
| 12. सहारनपुर | 24. हापुड़-पिलखुआ |

संलग्नक: क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना पद्धति (एक पृष्ठ)

ह०/-
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

पृष्ठांकन संख्या 1157 (1) / 9 - आ - 3 - 1999 - 2 आ० नी० / 89 तददिनांक
प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को असाधारण गजट के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड (ख) में दिनांक फरवरी, 1999 में प्रकाशन हेतु एवं शासन को 500 प्रतियाँ उपलब्ध कराने के अनुरोध के साथ प्रेषित।

आज्ञा से,
ह०/०
यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

पृष्ठांकन संख्या 1157(2)/9-आ-3-1999-2 आ०नी०/89 तददिनांक
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. समस्त विकास प्राधिकरणों के अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त विकास प्राधिकरणों के उपाध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।
3. आवास आयुक्त, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
5. प्रबन्ध निदेशक, उ० प्र० सहकारी आवास संघ, लि०, लखनऊ।
6. अपर निदेशक नियोजन, आवास बन्धु।

आज्ञा से,
ह०/-
यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु पद्धति

क्रय योग्य (Purchasable) प्लॉट एफ.ए.आर. हेतु महायोजना/भवन उपविधि/शासनादेशों में अनुमन्य एफ.ए.आर. के अनुसार जितनी भूमि की आवश्यकता होगी, उस भूमि के वर्तमान मूल्य का एक निर्धारित अंश निम्न पद्धति के अनुसार आंकलित किया जाएगा जो आवेदक द्वारा एफ.ए.आर. शुल्क के रूप में देय होगा :-

C =	Le x Re x P
C =	शुल्क (चार्ज)
Le =	क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (वर्ग मीटर) i.e. $F_p \times 100/FAR$
Fp =	क्रय योग्य (Purchasable) एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)
FAR =	महायोजना/भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर)
Re =	विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर, प्राधिकरण की दर न होने की दशा में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि का वर्तमान सामान्य आवासीय सर्किल रेट।
P =	क्रय योग्य फैक्टर (Purchasable Factor) जिसकी वैल्यू भू-उपयोग के अनुसार निम्नवत होगी :-
(1)	वाणिज्यिक = 0.60
(2)	सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापना (यथा चिकित्सा सुविधाएं, शैक्षणिक संस्थाएं आदि) = 0.15
(3)	आवासीय व अन्य = 0.40

एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु वर्तमान भूमि मूल्य/योजना दर को आधार रखे जाने का औचित्य :-

- (क) एफ.ए.आर. शुल्क, भूमि की स्थिति के अनुसार भूमि की भेदसूचक लागत (Differential cost) से अवधारित होगा,
- (ख) भू-उपयोग स्तर के अनुसार भूमि का अनुपातिक मूल्य एफ.ए.आर. शुल्क में परिलक्षित होगा,
- (ग) एफ.ए.आर. शुल्क को कार्स्ट इन्डेक्स के आधार पर प्रति वर्ष संशोधित करने की आवश्यकता नहीं होगी।

