क्रम-संख्या–234

रजिस्ट्रेशन नम्बर–एस0एस0पी0/एल0-डब्लू/एन0पी0–91/2014–16

लाइसेन्स टू पोस्ट ऐट कन्सेशनल रेट

सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग–4, खण्ड (क)

(सामान्य परिनियम नियम)

लखनऊ, सोमवार, 28 नवम्बर, 2022

अग्रहायण 7, 1944 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन

औद्योगिक विकास अनुभाग–4

संख्या 4357/77-4–2022-25गीडा-2020

लखनऊ, 28 नवम्बर, 2022

अधिसूचना

सा0प0नि0–66

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6 सन् 1976) की धारा 9 की उप धारा (2) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण, राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से एतद्द्वारा गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण की उचित योजना और विकास के प्रयोजनार्थ निम्नलिखित विनियमावली बनाता है।

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण भवन विनियमावली, 2022

अध्याय 1

प्रारंभिक

संक्षिप्त नाम, प्रारंभ और लागू होना

1–(1.1) यह विनियमावली गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण भवन विनियमावली, 2022 कही जायेगी।

(1.2) यह गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।

(1.3) यह विनियमावली गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र पर लागू होगी।

इस विनियमावली के प्रारंभ होने के पूर्व भवन योजनाओं और आवंटन की प्रक्रिया

2–(2.1) इन विनियमावली के प्रवर्तन से पूर्व, ऐसे भूखण्डों, जिन पर भवन योजनाएँ पहले ही स्वीकृत की जा चुकी हैं और निर्माण पहले ही शुरू या पूरा हो चुका है, अधिष्ठाता को उसी भवन योजना को पुनरीक्षित करने या विद्यमान विनियमावली के अनुसार नई योजना प्रस्तुत करने की अनुमति दी जा सकती है जिसमें भवन निर्माण का वह भाग जिसका निर्माण शुरु नहीं किया गया है या भवन में कोई नई अतिरिक्त आवश्यकता नहीं है।

(2.2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात (एफ0ए0आर0), भू–आच्छादन (ग्राउंड कवरेज), सेट बैक और घनत्व जैसा कि इस विनियमावली में दर्शाया गया है, नीलामी या निविदा आधार पर इन विनियमावली के संचालन में आने से पहले आवंटित भूखंडों के संबंध में लागू नहीं होंगे, तथापि इस विनियमावली के अनुसार ऐसे भूखंडों में नए भवन में एफ0ए0आर0 की अनुमति इस विनियमावली में निहित मानदंडों और मानकों के अधीन प्रयोज्यता के अनुसार क्रय आधार पर दी जाएगी। ऐसे मामलों में, इस विनियमावली के अनुसार ग्राउंड कवरेज (भू–आच्छादन) सेट बैक और घनत्व की अनुमति दी जाएगी।

(2.3) इस विनियमावली में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, इन विनियमावली के प्रारंभ होने से पहले प्राधिकरण द्वारा स्वीकार की गई बोलियों में अन्तर्विष्ट विशेष उपबंध तब तक प्रभावी रहेंगे जब तक कि अधिष्ठाता की सहमति से संशोधित नहीं किया जाता है।

परिभाषाएं

3–जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस विनियमावली में ,–

(3.1) 'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6, सन् 1976) से है;

(3.2) 'वातानुकूलन' का तात्पर्य वायु को संशोधित करने की प्रक्रिया से है जिससे कि वातानुकूलित स्थान की आवश्यकता को पूरा करने के लिए इसके तापमान, आर्द्रता, सफाई और वितरण को एक साथ नियंत्रित किया जा सके ;

(3.3) 'परिवर्तन' का तात्पर्य संरचनात्मक परिवर्तन से है, जैसे क्षेत्रफल या ऊंचाई में वृद्धि करना या किसी भवन के भाग को हटाना, या किसी दीवार, विभाजन, स्तंभ, बीम, जोड़, फर्श या अन्य अवलम्ब का निर्माण, उसका काटा जाना या हटाया जाना या भवन उपस्कर के अनुलग्नों में परिवर्तन करना ;

(3.4) 'समामेलन' का तात्पर्य दो या दो से अधिक परिसरों को एक साथ रखना और निर्माण पर भवन के प्रयोजनार्थ संयुग्मित भूखंड को एक मानना;

(3.5) 'आवेदक' का तात्पर्य उस व्यक्ति से है जिसके पास किसी भूमि या भवन का वैध हक है,–

(3.5.1) कोई अभिकर्ता या न्यासी जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता है;

(3.5.2) कोई अभिकर्ता या न्यासी जो धार्मिक या पूर्व प्रयोजन के लिए समर्पित किसी भी भवन का किराया प्राप्त करता है या उसे सौंपा जाता है या उससे संबंधित है;

(3.5.3) एक रिसीवर, निष्पादक या प्रशासक या सक्षम अधिकारिता के किसी भी न्यायालय द्वारा नियुक्त प्रबंधक को प्रभार रखने के लिए, या स्वामी के अधिकारों का प्रयोग करने के लिए ; तथा

(3.5.4) कब्जे में एक बंधकदार।

(3.6) ''परिशिष्ट'' का तात्पर्य इस विनियमावली के साथ संलग्न परिशिष्ट से है;

(3.7) 'अनुमोदित' का तात्पर्य गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण से है;

(3.8) 'क्षेत्र' का तात्पर्य गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण के लिए यथा अधिसूचित औद्योगिक विकास क्षेत्र से है;

(3.9) 'प्राधिकृत अधिकारी' का तात्पर्य मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्राधिकृत प्राधिकरण के किसी अधिकारी से है;

(3.10) 'एट्रियम' का तात्पर्य आकाशधोतित केन्द्रीय क्षेत्र से है, जो बहुधा पौधों से युक्त तथा आधुनिक भवनों में सामान्य क्षेत्र के लिये होता है;

(3.11) बालकनी का तात्पर्य क्षैतिज प्रक्षेपण से है, जिसके अन्तर्गत बैठक या आलम्ब के रुप में काम आने वाली हाथपट्टी या आलम्ब है;

(3.12) बरसती का तात्पर्य किसी भवन की छत पर रसोई या शौचालय के साथ या बिना रहने योग्य कमरा से है;

(3.13) 'भूगेह या तहखाना' का तात्पर्य भूतल के नीचे अथवा आंशिक रुप से नीचे किसी भवन की निचली मंजिल से है;

(3.14) 'भवन' का तात्पर्य किसी भी स्थायी संरचना या परिनिर्माण या संरचना या परिनिर्माण के भाग है जिसका उपयोग आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थागत, मनोरंजन या अन्य उद्देश्यों के लिए मानव के उपयोग और लाभ के लिए किया जाना है चाहे वह वास्तविक उपयोग में हो या नहीं। प्राधिकरण की अनुमति से अस्थायी और औपचारिक अवसरों के लिए बनाए गए साइन और बाह्य प्रदर्शन संरचनाएं, तंबू, शामियाना, तिरपाल आश्रय, आदि को भवन और विशेष रूप से नहीं माना जाएगा,–

(3.14.1) विधानसभा भवनः इनमें सार्वजनिक सत्कार मनोरंजन, सामाजिक, धार्मिक, देशभक्ति, नागरिक, यात्रा, शहर की यात्रा और संबंधित उपयोग जैसे थिएटर, सिनेमा हॉल, सामुदायिक भवन, सभागार, प्रदर्शनी हॉल, पूजा स्थल, संग्रहालय, स्केटिंग, व्यायामशाला, डांस हॉल, क्लब, यात्री स्टेशन, हवाई टर्मिनल, सतह और अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाओं के लिए टर्मिनल, मनोरंजन पार्क और खेल के मैदान आदि के लिये उपयोग किये जाने वाले भवनों या भवनों का भाग सम्मिलित होगा।

(3.14.2) व्यवसाय और वाणिज्यिक भवनः इनमें समस्त भवन या भवन का भाग सम्मिलित होगा जिसका उपयोग दुकान, स्टोर, बाजार, माल के प्रदर्शन और बिक्री या तो थोक बिक्री या खुदरा व्यापार से संबंधित कार्यकलापों, बैंक, होटल, पेट्रोल पंप के रूप में किया जाता है। माल की बिक्री के लिए प्रासंगिक सुविधाओं को इसमें सम्मिलित किया जाएगा।

(3.14.3) शैक्षिक भवनः विद्यालय, महाविद्यालय या संस्थान जैसे भवन जहाँ लोग शिक्षा या प्रशिक्षण के लिए एकत्रित होते हैं।

(3.14.4) समूह आवास : दो या दो से अधिक मंजिलों वाले भवन, जहां प्रत्येक तल पर स्वतंत्र आवासीय इकाई हो और जिसमें भूमि और सुविधाएं, खुली जगह और मार्ग संयुक्त रूप से स्वामित्व में हों और सामूहिक रूप से उपयोग किए जाते हों, जो इसमें सम्मिलित हैं।

(3.14.5) "परिसंकटमय भवन" का तात्पर्य किसी ऐसे भवन या भवन के भाग से है जो ऐसे अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थो या उत्पादों के भण्डारण, उठाई–धराई, विनिर्माण या प्रसंस्करण के लिये प्रयुक्त होता है जो अतिशीघ्रता से जलते हों या जो जहरीला धुआं निकाल सकता हो या विस्फोट कर सकता हो या ऐसे अत्यन्त संक्षारक, विषैला, हानिकर क्षार, अम्ल या अन्य द्रव या रसायनों का भण्डारण, उठाई–धराई, विनिर्माण या प्रसंस्करण जो ज्वाला, धुँआ उत्पन्न करता हो या विस्फोटक, जहरीली, दाहोत्पादक या संक्षारक गैसे उत्पन्न करता हो और किसी अन्य ऐसी सामग्री का भण्डारण, उठाई–धराई और प्रसंस्करण जो विस्फोटक मिश्रण या चूर्ण उत्पन्न करता हो या जो नैसर्गिक प्रज्वलन के अध्यधीन रहते हुये पदार्थ को सूक्ष्मकणों में विभक्त करता हो।

(3.14.6) संस्थागत भवनः इनमें कोई भी भवन या भवन का भाग सम्मिलित होगा। जिनका उपयोग अस्पताल, परिचर्या गृह, (नर्सिंग होम) स्वास्थ्य केंद्र, चिकित्सा या अन्य उपचार या शारीरिक और मानसिक बीमारी से पीड़ित व्यक्तियों की देखभाल या शिशुओं, स्वास्थ्य लाभ या वृद्ध व्यक्तियों की देखभाल और दंडात्मक या सुधारात्मक निरोध के लिए किया जाता है। संस्थागत भवनों में स्वास्थ्यालय अभिरक्षा संबंधी संस्था और दंड सुधारक संस्था, जेल, कारागार, मानसिक अस्पताल, अनुसंधान संस्था और अन्य उच्च स्तरीय संस्थाओं जैसी संस्था भी सम्मिलित होंगी।

(3.14.7) औद्योगिक भवनः समस्त भवन या उप भवन अथवा संरचना का भाग, जिसमें किसी भी उत्पाद का विनिर्माण, संयोजन और प्रसंस्करण होता है;

(3.14.8) फ्लैट औद्योगिक भवनः दो या दो से अधिक मंजिल वाले भवन, जहां प्रत्येक मंजिल में स्वतंत्र औद्योगिक इकाई है और जिसमें भूमि और सुविधाएं खुली जगह और मार्ग संयुक्त रूप से स्वामित्व में हैं और सामूहिक रूप से उपयोग किए जाते हैं, इसमें सम्मिलित हैं;

(3.14.9) बहुमंजिला भवनः चार मंजिला या 15 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवन से है ;

(3.14.10) कार्यालय भवनः किसी भी अभिकरण, संस्था और संगठन द्वारा प्रशासनिक क्रियाकलापों, खातों और अभिलेख रखने के लिए उपयोग किए जाने वाले सभी भवनों या उन भवनों के भाग को इनमें सम्मिलित किया जाएगा;

(3.14.11) आवासीय भवनः भवन जो सामान्यतः आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग किया जाता है, जिसमें खाना पकाने और शौचालय की सुविधा के साथ सोने के आवास के उपबंध हैं;

(3.14.12) भंडारण भवनः समस्त भवन या भवन का भाग, जो मुख्य रूप से माल के संग्रह और भंडारण के लिए उपयोग किया जाता है, जैसे भांडागार, शीतगृह, फ्रेट डिपो, ट्रांजिट शेड, गोदाम, हैंगर, अनाज लिफ्ट, खलिहान और स्टेबल, इसमें सम्मिलित हों;

(3.14.13) टॉवर जैसी इमारतः एक इमारत टावर जैसी संरचना समझी जाएगी जब टावर जैसे हिस्से की ऊंचाई भू–तल पर व्यापक आधार की ऊंचाई से कम से कम दोगुनी हो।

(3.15) 'भवन क्रियाकलाप'' का तात्पर्य किसी भवन के निर्माण, पुनर्निर्माण, उसमें तात्विक परिवर्तन करने या उसे गिराये जाने से है।

(3.16) 'भवन की ऊँचाई' का तात्पर्य पार्श्वस्थ नाली के शीर्ष स्तर से समतल छत की दशा में, भवन के सबसे ऊँचे बिन्दु तक और ढालू छत की दशा में ओरी और बॅडेर के मध्य बिंदु तक पायी गयी उर्ध्व दूरी से है। वास्तुशिल्पीय आकृतियों को जिनका सजावट के सिवाय कोई अन्य उपयोग नहीं है ऊंचाई लेने के प्रयोजन के लिये छोड़ दिया जायेगा।

(3.17) 'भवन रेखा या परिधि'' का तात्पर्य किसी ऐसी रेखा से है जहॉ तक भवन की कुर्सी का विधिसम्मत विस्तार किया जा सकता है। इसके अन्तर्गत ऐसी रेखायें भी हैं जिन्हें किसी विशेष योजना या अभिन्यास योजना या इस विनियमावली में उपदर्शित किया गया हो या उपदर्शित किया जा सकता हो।

(3.18) 'विस्तृत क्षेत्र बिक्री/पट्टा' का तात्पर्य बड़े पैमाने पर भूमि खण्ड जो पश्चातवर्ती अवसंरचना के विकास और उसके शोधन हेतु आवेदक को हस्तांतरित पट्टाकृत करने से है, जिसके उपयोग के लिए इसे स्थानांतरित/पट्टे पर दिया गया है।

(3.19) 'भवन योजना' का तात्पर्य है भवन निर्माण प्रस्ताव की व्याख्या करने के लिए आवश्यक स्थापत्य/इंजीनियरिंग (अभियांत्रिकी) रेखाचित्रों का एक समुच्चय जिसे अनुमोदन या सूचना प्राप्त करने के उद्देश्य से प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाना है।

(3.20) ''सायवान'' का तात्पर्य किसी प्रवेश मार्ग के ऊपर बने प्रक्षेप से है और यदि वह सेटबैक में बनाया जाये तो वह या तो लीवरयुक्त होगा।

(3.21) ''छज्जा'' का तात्पर्य दीवार के बाहर निकली हुई ऐसी ढालदार या क्षैतिज संरचना से है जो प्रायः धूप या वर्षा से सुरक्षा हेतु या वास्तुशिल्पीय कारणों से बनायी जाय।

(3.22) 'फर्श क्षेत्रफल' का तात्पर्य किसी भी तल पर प्रयोग करने योग्य कमरों के आच्छादित क्षेत्र से है। भारतीय मानक संस्था द्वारा समय–समय पर निर्धारित भवन के फर्श क्षेत्रफल के मापन की पद्धति के अनुसार किसी भवन के संबंध में फर्श क्षेत्रफल का मापन होता है।

(3.23) 'चिमनी' का तात्पर्य उर्ध्वाधर निकास से है जिसमें एक या एक से अधिक छेद होते हैं जो दहन के किसी भी उत्पाद की बाहरी हवा में वहन के लिए प्रदान किए जाते हैं, जो गर्मी पैदा करने वाले यंत्र या ठोस, द्रव या गैसीय ईंधन को नियोजित करने वाले उपकरण के संचालन के परिणामस्वरूप होता है।

(3.24) 'परिवर्तन' का तात्पर्य अधिभोग का किसी अन्य अधिभोग में परिवर्तन या भवन संरचना या उसके भाग में परिवर्तन से है, जिसके परिणामस्वरूप उपयोग में परिवर्तन के लिए अतिरिक्त अधिभोग प्रमाण-पत्र की आवश्यकता होती है।

(3.25) 'तुक्कड़ स्थल/भूखण्ड का तात्पर्य' दो या दो से अधिक चौराहे वाली सड़कों के जक्शन और सामने के स्थल से है;

(3.26) 'कोर्टयार्ड/आंतरिक खुली स्थान' का तात्पर्य आकाश के लिए स्थायी रूप से खुला स्थान, जो पूरी तरह से या आंशिक रूप से दीवारों से जमीनी स्तर पर या किसी अन्य स्तर पर भवन के भीतर या उसके आस–पास की दीवारों से घिरा हुआ है। न्यूनतम क्षेत्र 7.5 वर्गमीटर होगा, और 10 मीटर ऊंचाई तक के भवनों के लिए न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर। न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर उस क्षेत्र में होगी जो उससे लगी हुई उच्चतम दीवार के क्षेत्रफल के 1/5 भाग के बराबर हो।

(3.27) 'आच्छादित क्षेत्रफल' का तात्पर्य है भूतल पर या उसके ठीक ऊपर की छत या भवन से ढके फर्श के क्षेत्रफल से है।

(3.28) 'पृथक्करण भवन' का तात्पर्य एक ऐसे भवन से है, जिसकी दीवारें और छतें किसी भी अन्य भवन से स्वतंत्र हैं, जिसके चारों ओर खुली जगह है।

(3.29) 'विकास योजना' का तात्पर्य प्राधिकरण के औद्योगिक विकास क्षेत्र के संबंध में योजना विनियमों को तैयार करने और अंतिम रूप देने के लिए प्राधिकरण की विकास योजना से है।

(3.30) 'निदेश' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा 8 के अधीन जारी निदेश से है और इसके अन्तर्गत् जब तक संदर्भ से अन्यथा उपदर्शित न हो, इसके अधीन जारी कार्यपालक निदेश भी हैं।

(3.31) 'नाली' का तात्पर्य विप्लावित जल या प्रयुक्त अन्य जल के संवहन के लिये किसी वाहक नलिका या जलसरणी से है।

(3.32) ''जलोत्सरण'' का तात्पर्य किसी द्रव को हटाने के प्रयोजनार्थ निर्मित प्रणाली से है।

(3.33) 'निवास इकाई' का तात्पर्य रहने, भोजन पकाने और स्वच्छता की आवश्यकताओं की पृथक सुविधाओं से युक्त किसी स्वतंत्र आवास इकाई से हैं।

(3.34) 'सदाबहार वृक्ष' का तात्पर्य ऐसे वृक्ष से है जो वर्ष के अधिकांश भाग में हराभरा रहता है और जिसकी पत्तियॉ वर्षपर्यन्त धीरे–धीरे झड़ती है।

(3.35) 'विद्यमान भवन या उपयोग' का तात्पर्य किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा स्वीकृत/अनुमोदित इस विनियमावली के प्रारम्भ के पूर्व विद्यमान किसी भवन संरचना या उसके उपयोग से है।

(3.36) 'संलग्न सीढ़ी' का तात्पर्य आग से अलग की गई सीढी, बाकी इमारत से एक प्रतिरोध दीवार।

(3.37) 'निकास' का तात्पर्य किसी भवन या फर्शी क्षेत्रफल से सड़क या सुरक्षा के अन्य खुले स्थान तक जाने के मार्ग से है, जो चैनल या पहुंच का साधन हो।

(3.38) 'विस्तारिकृत तहखाना(भूगेह)'' का तात्पर्य भूतल के नीचे अग्निशमन वाहनों के आवागमन हेतु भूखण्ड की चहारदीवारी से न्यूनतम 6.0 मी0 सैटबैक छोडते तल/तलों का निर्माण है। भूगेह की ऊपरी छत को भूतल के समतल रखा जायेगा तथा इस प्रकार की छत को यान्त्रिक संवातन की पर्याप्त व्यवस्था के साथ अग्निशमन वाहन के भार के लिये अभिकल्पित किया जायेगा।

(3.39) "फर्शीय तल" का तात्पर्य किसी मंजिल पर वह निचला तल है जिस पर सामान्यतः कोई व्यक्ति भवन के अन्दर चलता हो।

(3.40) 'फर्शी क्षेत्रफल' का तात्पर्य किसी भी फर्शी तल के स्तर पर भवन के आच्छादित क्षेत्र से है;

(3.41) 'फार्म हाउस' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा कृषि उपयोग के लिए अभिहित क्षेत्र में उस पर निर्माण सहित भूमि के भूखंड से है;

(3.42) 'फर्शी क्षेत्रफल अनुपात' का तात्पर्य उस भागफल से है जो सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्रफल के योगफल में भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त होता है।

(3.43) 'फर्शी क्षेत्रफल अनुपात (प्रतिपूरक)' का तात्पर्य अतिरिक्त फर्शी क्षेत्रफल अनुपात से है, जो कि सड़क चौड़ीकरण या सार्वजनिक उपयोगिताओं के उपबन्धों के अधिकार के रुप में ऐसे प्रयोजन के लिए स्वामी द्वारा विकास प्राधिकरण को निःशुल्क में निजी भूमि के अंतरण के बदले मुआवजे के रूप में विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुज्ञेय है।

(3.44) 'नीव' का तात्पर्य संरचना के उस भाग से है जो सीधे संपर्क में हो और भूमि तक भार का पारेषण करता हो।

(3.45) "ग्रीन बिल्डिंग" का तात्पर्य वह भवन है, जिसमें परम्परागत भवनों की तुलना में जल का कम उपयोग होता है, ऊर्जा खपत अनुकूलतम होती है, प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण होता है, कम अवशिष्ट उत्पन्न होता है तथा निवासियों को स्वास्थ्यवर्धक स्थान उपलब्ध होता है।

(3.46) 'समूह आवास' का तात्पर्य 2000 वर्ग मीटर से अन्यून परिसर से है, जिसमें पार्किंग, पार्क, सुविधा जनक दुकानें, जनसुविधायें आदि आधारभूत सुविधाओं के साथ आवासीय इकाईयों अथवा आवासीय इकाईयों का समूह तथा आवासीय भवन हो।

(3.47) 'रहने योग्य कमरे' का तात्पर्य अध्ययन, रहने, सोने, भोजन कक्ष के लिए एक या एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा अधिभोग के लिए दखलकृत या परिकल्प कमरा से है किन्तु रसोई, स्नानघर, शौचालय, स्टोर रूम, गलियारा, तहखाने, अटारी, पानी की अलमारी के डिब्बे, भंडारण पेंट्री और स्थित रिक्त स्थान सम्मिलित नहीं है क्योंकि विस्तारित अवधि के दौरान निवास के लिए अक्सर उपयोग नहीं किए जाते हैं;

(3.48) "परिसंकटमय भवन" का तात्पर्य किसी ऐसे भवन या भवन के भाग से है जो ऐसे अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादों के भण्डारण, उठाई–धराई, विनिर्माण या प्रसंस्करण के लिए प्रयुक्त होता है जो अतिशीघ्रता से जलते हों या जो जहरीला धुआं निकाल सकता हो या विस्फोट कर सकता हो, या ऐसे अत्यंत संक्षारक, विषैला हानिकर क्षार, अम्ल या अन्य द्रव या रसायनों का भंडारण, उठाई–धराई विनिर्माण या प्रसंस्करण जो ज्वाला, धुआँ उत्पन्न करता हो या विस्फोटक, जहरीली, दाहोत्पादक या संक्षारक गैस उत्पन्न करता हो और किसी अन्य ऐसी सामग्री का भंडारण, उठाई–धराई और प्रसंस्करण जो विस्फोटक मिश्रण या चूर्ण उत्पन्न करता हो या जो नैसर्गिक प्रज्वलन के अध्यधीन रहते हुये पदार्थ को सूक्ष्मकणों में विभक्त करता हो।

(3.49) "कठोर भूदृश्य" का तात्पर्य पैदल पथ, मार्ग, पुश्ता, मूर्तियॉ, पथ क्रियाकलाप, फव्वारें अन्य निर्मित पर्यावरण जैसे भू–दृश्य वास्तुकलात्मक, सिविल कार्य संघटकों से है।

(3.50) "बाड़ा" का तात्पर्य पंक्ति में नजदीक–नजदीक लगाये गये (बहुधा एक ही जाति के) वृक्षों की झाड़ियों के समूह से है। बाड़े को काट–छांटकर आकृति दी जा सकती है या उसे बढ़ने दिया जा सकता है या बढ़कर उसे अपना प्राकृतिक आकार धारण करने दिया जा सकता है।

(3.51) 'औद्योगिक विकास क्षेत्र (आईडीए)' का तात्पर्य उक्त अधिनियम की धारा 2 (घ) के उपबंधों के अधीन परिभाषित क्षेत्र से है जैसा कि उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा सम्यक रुप से अधिसूचित है।

(3.52) 'जाली' का तात्पर्य एक ग्रिल या धातु, ईंट, फेरो–सीमेंट, लकड़ी या अन्य पदार्थ से निर्मित पर्दा जो कि खिड़की, दरवाजे या कि खुले क्षेत्र के सामने या संयंत्र को ढकने से है।

(3.53) "अभिन्यास योजना" का तात्पर्य सम्पूर्ण स्थल की ऐसी योजना से है जिसमें सम्पूर्ण भूखंडों के लिये क्रिया–कलाप इंगित करते हुये भूखण्डों/भवन–खण्डों, सड़कों, खुले स्थानों, प्रवेश/निकास मार्गों, गाड़ी खड़ी करने का स्थान, भू–दृश्यांकित आदि की अवस्थिति दर्शायी गयी हो।

(3.54) 'लेज या टंड' का तात्पर्य एक शेल्फ जैसा प्रक्षेपण है, जो किसी भी तरह से समर्थित है, सिवाय एक कमरे के भीतर ऊर्ध्वाधर समर्थन के माध्यम से।

(3.55) 'लाइसेंस प्राप्त तकनीकी व्यक्ति' का तात्पर्य निर्माण की विनिर्दिष्ट श्रेणियों के लिए प्राधिकरण द्वारा मान्यता प्राप्त या लाइसेंस प्राप्त वास्तुकार/अभियंता/नगर नियोजक से है,

(3.56) 'मचान' का तात्पर्य दो तलों के मध्य किसी मध्यवर्ती तल से या अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित सामान्य तल स्तर से ऊपर डाले गये छत में अवशिष्ट स्थान से है और जिसे भंडार प्रयोजन से बनाया या अपनाया जाता है।

(3.57) 'मियानी फर्श' का तात्पर्य दो तलों के मध्य के फर्श से है, जिस पर केवल नीचे की फर्श से पहुँचा जा सकता हो।

(3.58) 'बहुतलीय पार्किंग'' का तात्पर्य भूखण्ड पर एक अलग भवन खण्ड अथवा भवन के उस भाग से है, जिसका उपयोग मुख्य रूप से यांत्रिक पद्धति अथवा परम्परागत तरीकों से वाहनों को खड़ा करने के लिए किया जाता है।

(3.59) 'ममटी या सोपान आवरण' का तात्पर्य जीने के ऊपर एक छतदार निर्माण से है जो मौसम से सुरक्षा व केवल जीने को ढकने के उद्देश्य से बनाया गया हो तथा जिसका उपयोग मानव आवास के लिये नहीं किया जाता हों।

(3.60) 'मिश्रित भू–उपयोग' का तात्पर्य एक भूखण्ड पर व्यवसायिक, कार्यालय, आवासीय अथवा संस्थागत जैसी अनुरुप क्रियाओं को क्षैतीजीय अथवा उर्ध्वाधरीय मिश्रित रुप में नियोजित करने से है।

(3.61) 'अधिभोग' का तात्पर्य उस मुख्य प्रयोजन से है जिसके लिए कोई भवन या किसी भवन का कोई भाग उपयोग किया जाता हो या उपयोग के लिये तात्पर्यित हो और अधिभोग के अनुसार किसी भवन के वर्गीकरण में समनुषंगी अधिभाग, जो उसपर समाश्रित हो, सम्मिलित समझा जायेगा।

(3.62) 'खुला स्थान' का तात्पर्य उस क्षेत्र से है जो आकाश की ओर खुला छोड़ दिया गया हो और भूखण्ड का अभिन्न अंग हो।

(3.63) 'स्वामी' का तात्पर्य व्यक्ति, व्यक्तियों के समूह, कंपनी, न्यास, संस्थान, रजिस्ट्रीकृत निकाय, राज्य या केंद्र सरकार एवं उसके विभाग, उपक्रम और तत्सदृश से है जिनके नाम से सुसंगत अभिलेखों में संपत्ति रजिस्ट्रीकृत की गयी हो।

(3.64) 'वाहन खड़ा करने का स्थान' का तात्पर्य वाहन खड़ा करने के लिए ऐसे स्थान से है, जो बन्द हो या खुला हो जिसमें गाड़ी खड़ी करने के स्थल से सड़क तक मिला हुआ प्रचालन पथ हो जिससे गाड़ियों को भीतर लाया और बाहर ले जाया जा सकता हो।

(3.65) "अनुज्ञा–पत्र" का तात्पर्य इस विनियमावली द्वारा विनियमित कार्य को करने के लिए प्राधिकरण द्वारा लिखित अनुज्ञा या प्राधिकार देने से है।

(3.66) "योजना और विकास निदेश" का तात्पर्य वास्तुशिल्पीय विशेषताओं, भवनों के अग्रभाग, सुख–सुविधाओं के अनुरक्षण आदि को परिभाषित करने के लिए अधिनियम की धारा 8 के अधीन प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर निर्गत किये गये निदेशों से है।

(3.67) "पैरागोला" का तात्पर्य ऐसे निर्मित छिद्रित छत से है, जिसका न्यूनतम 50 प्रतिशत भाग आकाश की ओर खुला हो।

(3.68) "क्रय योग्य फर्शी तल क्षेत्र अनुपात" का तात्पर्य अतिरिक्त फर्शी तल क्षेत्र अनुपात से है जिसे पुराना आवंटी अपने आवंटन के समय विशिष्ट रुप से अनुमन्य फर्शी तल क्षेत्र अनुपात के अतिरिक्त क्रय कर सकता है। अधिकतम क्रय योग्य फर्शी तल क्षेत्र अनुपात को इस विनियमावली में फर्शी तल क्षेत्र अनुपात की अधिकतम प्रभावी सीमा तक अनुमन्य किया जा सकता है।

(3.69) "कुर्सी" का तात्पर्य चारों ओर की भूमि की सतह तथा भूतल के ठीक ऊपर उभरने वाली सतह के बीच के भाग से है।

(3.70) "भूखंड" का तात्पर्य भूमि के किसी ऐसे टुकडे से है जो निश्चित सीमाओं में घिरा हो।

(3.71) "पोडियम पार्किंग" का तात्पर्य भूतल के ऊपर बीम की निचली सतह तक अधिकतम 2.4 मी0 ऊंचे तल/तलों से है, यदि पार्किंग क्षेत्र में प्रवेश और इससे निकास के लिए वाहनों के आवागमन के लिए रैंप की व्यवस्था हो या रजिस्ट्रीकृत कंपनी जो ऐसा निर्माण कर रही है, द्वारा मानक योजना के अनुसार और सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित वैकल्पिक यांत्रिक पार्किंग हो। पोडियम के लिए रैंप (ढलान) सैटबेक में अनुमन्य नहीं किया जायेगा।

(3.72) "परियोजना तल क्षेत्र अनुपात" का तात्पर्य कुल भूमि क्षेत्र के साथ समस्त विकसित भूखंडों के लिए अनुज्ञात अधिकतम आच्छादित क्षेत्र के अनुपात से है। परियोजना एफएआर=योग (प्रत्येक भूखंड के लिए अधिकतम एफएआर X भूखंड का क्षेत्रफल)/भूमि का कुल क्षेत्रफल।

(3.73) "आश्रय स्थल क्षेत्र" का तात्पर्य आग या अन्य आपात स्थिति के दौरान रहने वालों को रखने के लिए अभिकल्प किये गये भवन में एक स्थान से है।

(3.74) "मार्ग/सड़क/मार्गाधिकार" का तात्पर्य किसी राजमार्ग, मार्ग, गली, रास्ता, बीथि, जीना, गलियारा, गाड़ी मार्ग, पगडण्डी, चौराहा, सेतु चाहे वह सार्वजनिक मार्ग हो या न हो, ऐसा स्थान जिस पर जनसाधारण को पहुँचने, चलने–फिरने का अधिकार हो या किसी विनिर्दिष्ट अवधि के लिए निर्बाध रूप से पहुँचते रहे हों और चलते–फिरते रहे हों, या चाहे विद्यमान हों या किसी योजना में प्रस्तावित हो, से है और इसमें सभी बाँध, जलमार्ग, खाईयाँ, बरसाती नाले, पुलिया पटरी, ट्रैफिक आईलैण्ड, सड़क के किनारे के वृक्ष एवं झाड़ियाँ, प्रतिधारित करने वाली दीवारें, बाड़युक्त अवरोध और सड़क के किनारे की रेलिंग भी सम्मिलित है।

(3.75) "मार्ग/सड़क रेखा" का तात्पर्य सड़क के किनारों की सीमा को परिभाषित करने वाली रेखा से है।

(3.76) "मार्ग/सड़क की चौड़ाई" का तात्पर्य सड़क की सीमा रेखाओं के बीच की उस दूरी से है जो मार्ग के विस्तार के लम्ब कोण से मापी गयी हो।

(3.77) "वर्षा जल संचयन" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विभिन्न तकनीकी को अपनाते हुये वर्षा जल को भू–गर्भीय जल के संवर्धन, सफाई, कृषि आदि के उपयोग करने से है।

(3.78) "सर्विस फ्लोर (सेवा तल)" का तात्पर्य दो तलों के मध्य 2.40 मीटर ऊँचे (बीम की सतह से नीचे) तल से है, जिसका उपयोग विद्युत तार, जलापूर्ति पाईप अथवा सीवरेज पाईप, सेवा के लिये नाली या वातायन नाल आदि अन्य सेवाओं के लिये तथा इनके रखरखाव के लिए किया जाता है।

(3.79) "सेटबैक" का तात्पर्य ऐसी रेखा से है जो भूखण्ड की सीमा रेखा के प्राय. समानांतर हो।

(3.80) "कोमल भूदृश्य" का तात्पर्य भूदृश्य अभिकल्पना के ऐसे संघटकों से है जो सजीव है।

(3.81) "भंडारण" का तात्पर्य ऐसे स्थान से है जहाँ परिसंकट रहित प्रकृति के सामान भण्डारित किये जाते हैं, जिसमें शीतगृह और बैंक की तिजोरी सम्मिलित है।

(3.82) "सब–डिवीजन"/सबडिवीजन का तात्पर्य किसी भूखंड के छोटे–खण्ड बनाने से है, जिसमें पहुँच मार्ग सहित सेटबैक और अन्य विशेषताओं से युक्त प्रत्येक परिसर में एक स्वतंत्र निर्माण हो सके।

(3.83) "सारणी" का तात्पर्य इस विनियमावली के साथ संलग्न सारणी से है।

(3.84) "अपनी ज्यामितीय भिन्नताओं और समान निष्पीड़नों से जुड़ाव" का तात्पर्य उस रुप मे मार्ग के जुड़ाव से है कि भवन का कोई भी अंश मार्ग की सीमा पर हो।

(3.85) "अस्थाई भवन" का तात्पर्य किसी संरचना या निर्माण अथवा संरचना या निर्माण के भाग से है, जिसे एक निश्चित अवधि हेतु केवल अस्थायी उद्देश्य के लिए उपयोग किया जाना है तथा जिसका निर्माण अस्थायी एवं शीघ्र हटाये जाने वाली भवन निर्माण सामग्री यथा केनवास–कपडा, भूसा, चटाई, घास–पूस, तारपोलिन, एस्बेस्टोस की चादरें/प्लास्टिक की चादरें आदि द्वारा ईंट, पत्थर, कंक्रीट आदि स्थाई प्रकृति की भवन निर्माण सामग्री का उपयोग ना करते हुये स्थाई नींव, दीवार, शहतीर, खम्बा, छत के बिना किया गया हो।

(3.86) "असुरक्षित भवन" असुरक्षित वे भवन है जो संरचनात्मक रूप से असुरक्षित है तथा अस्वास्थ्यकर हैं या जिनमें निकास के पर्याप्त साधन न हों या जिनमें आग लगने का खतरा हो या जो मानव जीवन के लिये अन्यथा रुप से खतरनाक हो या जो विद्यमान उपयोग के संबंध में अपर्याप्त अनुरक्षण, जीर्णशीर्णता या निषिद्वता के कारण सुरक्षा, स्वास्थ्य या लोककल्याण के प्रति संकटकारी हो गये हो।

(3.87) "नगरीकरण योग्य क्षेत्र" का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जिसे निम्नलिखित के उपयोगार्थ विकास योजना में चिन्हित किया गया हो;

(3.87.1) आवासीय ;

(3.87.2) वाणिज्यिक;

(3.87.3) औद्योगिक;

(3.87.4) संस्थागत;

(3.87.5) हरित क्षेत्र;

(3.87.6) परिवहन, और

(3.87.7) प्राधिकरण द्वारा सम्यक रुप से अनुमोदित विकास योजना में यथा विनिर्दिष्ट कोई अन्य विशेष उपयोग।

(3.88) "उपयोग परिसर" का तात्पर्य एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या क्रियाकलाप के लिये अभिहित उपयोग परिक्षेत्र के कई उपखंडों में से एक परिसर से है। विकास योजना के विनिर्दिष्ट उपयोग परिक्षेत्र के भीतर विशेष उपयोगों का प्रस्ताव/अनुमति दिया जा सकता है। इसे या तो विकास योजना तैयार करते समय (महत्वपूर्ण प्रतिष्ठायनों के मामले में) या बाद में परियोजनाओं और योजनाओं के लिए अभिन्यास योजनाओं में एक सीमांकित परिसर/भूखंड के लिए विशिष्ट/मुख्य उपयोग के रूप में परिभाषित किया जाएगा।

(3.89) "उपयोग परिक्षेत्र" का तात्पर्य नगरीय कार्यों के विशिष्ट प्रमुख उपयोगों में से किसी एक के लिए अलग रखा गया परिक्षेत्र से है। इसमें सात उपयोग परिक्षेत्र श्रेणियां होंगी, अर्थात; आवासीय, औद्योगिक, प्रसुविधा परिक्षेत्र, वाणिज्यिक, संस्थागत, खुले स्थान/हरित क्षेत्र और कृषि क्षेत्र हैं। इन उपयोग परिक्षेत्रों को जहां भी आवश्यक हो, उप–उपयोग–परिक्षेत्रों में विभाजित किया गया है। नगर योग्य क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र को कृषि उपयोग परिक्षेत्र का नाम दिया जाएगा।

(3.89.1) आवासीक –आर और निवास आवासीक क्षेत्र केवल मानव आवास और निवास के प्रयोजन के लिए होगा। सकल आवासीक घनत्व, योजना में कुल आवासीक क्षेत्र में तदनुरूपी विकास योजना के प्रस्तावों के अनुसार होगा। तथापि, विभिन्न सेक्टरों का घनत्व भिन्न हो सकता है। इनमें निम्नलिखित उप–परिक्षेत्र होंगे ;

आर 1–भूखण्डीय विकास

आर 2–समूह आवास

(3.89.2) औद्योगिक–एम

औद्योगिक परिक्षेत्र संचालन के विभिन्न प्रकार और विभिन्न स्तर के उद्योगों की स्थापना के प्रयोजनार्थ होगा। विभिन्न औद्योगिक श्रेणियों/उप–परिक्षेत्र का उल्लेख निम्नवत् है :–

एम0–औद्योगिक सामान्य/मिश्रित/विद्यमान

एम1–उद्योग (प्रदूषणकारी)

एम2–उद्योग (गैर–प्रदूषणकारी)

एम3–सेवा उद्योग

एम4–फ्लैटेड उद्योग

एम5–घरेलू उद्योग

(3.89.3) प्रसुविधा परिक्षेत्र–एफ

प्रसुविधा परिक्षेत्र ऐसी सुस्त सुविधाओं और अवसंरचनाओं के उपबंधों के लिये होगा जो सामान्य सुविधाओं, वाणिज्यिक और अन्य आवश्यकताओं के लिए एक संयुग्मित अवधारणा में उपबंध की जाने वाली समर्थित सेवाओं के माध्यम से उत्पादन केंद्रों में मानव आवास या क्रियाकलाप का समर्थन करने के लिए आवश्यक हो सकते हैं जैसा कि स्वास्थ्य, शिक्षा, मनोरंजन, आदि के रूप में; तथा; परिवहन, जल सम्भरण, विद्युत, अपशिष्ट निस्तारण आदि की व्यवस्था के लिए हब लगाने/बिछाने/स्थापित करने के लिए ;

विकास योजना के विभिन्न स्थानों में ऐसी प्रसुविधाओं के संचालन के अपेक्षित पैमाने के आधार पर उप परिक्षेत्रों को अभिहित किया गया है। ये निम्नलिखित होंगे:–

(3.89.3.1) सेक्टर स्तर के अभिहित पैमाने के भीतर सामाजिक, आमोद–प्रमोद, स्वास्थ्य और शैक्षिक सुख सुविधाओं से संबंधित तत्काल आवासिक/औद्योगिक पाकेट के लिए आनुषंगिक प्रसुविधाएं ;

(3.89.3.2) संस्थागत रुप में और सार्वजनिक कार्यालयों/ अवसंरचना से संबंधित प्रसुविधाएं, और वे भी जो सम्पूर्ण विकास क्षेत्र के बड़े पैमाने पर सामाजिक, आमोद–प्रमोद, स्वास्थ्य, परिवहन और शैक्षिक अपेक्षाओं की पूर्ति करती हैं;

(3.89.3.3) प्रसुविधायें जो नगर स्तर के पूरक हैं या क्षेत्रीय संदर्भ में अपेक्षित हैं।

(3.89.4) वाणिज्यिक क्षेत्र–सी

वाणिज्यिक क्षेत्रों को विकसित वाणिज्यिक बनाए रखने और औद्योगिक विकास क्षेत्रों के भीतर आर्थिक क्रियाकलापों को बढ़ाने के लिए उपबंध किया जाता है। इसके अतिरिक्त रोजगार प्रोढ़ता आदि की अभिवृद्वि के लिये भी वाणिज्यिक स्थानों की आवश्यकता होती है। वाणिज्यिक क्षेत्रों की निम्नलिखित श्रेणियां होंगी।

(3.89.4.1) खुदरा खरीदारी परिक्षेत्र, सामान्य कारबार और वाणिज्यिक जिला केंद्र ;

(3.89.4.2) थोक, गोदाम, भांडागारण, विनियमित/अनौपचारिक /साप्ताहिक बाजार और सेवा क्षेत्रक।

(3.89.5) संस्थागत–पीएस

औद्योगिक विकास क्षेत्रों के भीतर स्वास्थ्य, शिक्षा और अन्य नागरिक सेवाओं की अभिवृद्वि के लिए संस्थागत क्षेत्र उपबंध किए जाते हैं। इसके अतिरिक्त विभिन्न सरकारी और सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रम संस्थागत निकायों के कामकाज और समुदायों के सामाजिक–सांस्कृतिक विकास आदि के लिए भी इन स्थानों की आवश्यकता होती है। संस्थागत क्षेत्रों की निम्नलिखित श्रेणियां होंगी;

(3.89.5.1) सरकारी/अर्ध–सरकारी/सार्वजनिक कार्यालय

(3.89.5.2) शिक्षा और अनुसंधान

(3.89.5.3) चिकित्सा और स्वास्थ्य

(3.89.5.4) सामाजिक सांस्कृतिक और धार्मिक

(3.89.5.5) उपयोगिताएँ और सेवाएँ

(3.89.6) खुले स्थान/हरित क्षेत्र–पी

पारिस्थितिक संतुलन बनाए रखने और औद्योगिक विकास क्षेत्रों की पर्यावरणीय गुणवत्ता में सुधार के लिए खुले स्थान और हरित क्षेत्र उपबंध किए जाते हैं। इसके अतिरिक्त विभिन्न बाह्य क्रियाकलापों, अहाता (यार्ड) गाड़ी स्थान (पार्किंग), आवाजाही और अप्रिय क्रियाकलापों आदि के मामलों में पहुंच के तरीकों के लिए भी खुले स्थान की आवश्यकता होती है। खुले स्थान और हरित क्षेत्रों की निम्नलिखित श्रेणियां होंगी,–

(3.89.6.1) आवासीय या औद्योगिक विकास का समर्थन करने के लिए आमोद–प्रमोद हरित क्षेत्र।

(3.89.6.2) संस्थागत हरित क्षेत्र, बड़े पार्क, मैदान, स्टेडियम।

(3.89.6.3) पौधशाला और बागवानी (हरित पट्टी), सामाजिक वानिकी।

(3.89.7) कृषि उपयोग परिक्षेत्र (ए)

उद्यमियों के कृषि कर्म, दुग्ध उद्योग, कुक्कुट पालन और फार्महाउस की आवश्यकताओं को पूरा करने और औद्योगिक विकास क्षेत्र की पर्यावरणीय गुणवत्ता में सुधार के लिए कृषि आरक्षित क्षेत्र प्रदान किए जाते हैं। इसके अतिरिक्त क्षेत्रक और शिविर प्रदान करने हेतु कृषि उपयोग परिक्षेत्र की भी आवश्यकता होती है। औद्योगिक क्षेत्रों में नगर स्तरीय सुविधाएं। कृषि उपयोग परिक्षेत्र में निम्नलिखित क्रियाकलापों की अनुज्ञा प्राप्त है :

(3.89.7.1) (ए1) दुग्ध उद्योग/कुक्कुट पालन उद्योग, बागवानी, रेशम उत्पादन, उच्च मूल्य वाले कृषि फार्म, फूलों की खेती और मत्स्य पालन।

(3.89.7.2) (ए2) कृषि आधारित क्रियाकलापों के लिए फार्म हाउस।

ध्यान दें :–

(क) आवासीय उपयोग परिक्षेत्र आर 1 को आवासीय घनत्व यानी आर 1 (उच्च), आर 1 (मध्यम), आर 1 (निम्न) के आधार पर उप परिक्षेत्रों में वर्गीकृत किया जा सकता है इसी प्रकार औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र अर्थात एम 1 को औद्योगिक इकाई के परिमाण के आधार पर उप परिक्षेत्र में वर्गीकृत किया जा सकता है अर्थात एम 1 (दीर्घ और मध्यम), एम 1 (लघु)। इस तरह के वर्गीकरण को प्रभावित करने के लिए विकास योजना में अनुबंध बनानी होंगी ;

(ख) उप परिक्षेत्र एफ1 और पी1 सामान्य रूप से अभिन्यास योजना के स्तर पर विनिश्चित किए जाएंगे, शेष को सामान्य रूप से विकास योजना की तैयारी के समय अभिहित किया जाएगा ;

(ग) उपयोग परिक्षेत्रों के विभिन्न पाकेट के अवस्थान और सीमाओं को विकास योजना में सड़कों, रेलवे ट्रैक जैसी विशेषताओं द्वारा परिभाषित किया जाना है और विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों के प्रत्येक पाकेट का क्षेत्र, विकास योजना में इंगित किया जाएगा ;

(घ) विशिष्ट उपयोग परिक्षेत्र और इसके विपर्येन के अधीन क्षेत्र की व्यापकता के आधार पर उपयोग परिक्षेत्र में एक या अधिक अभिन्यास योजना हो सकती है ;

(ङ) आवासीय और औद्योगिक उपयोग क्षेत्र से भिन्न अन्य उपयोग परिक्षेत्र में संबंधित भवन नियंत्रण विनियमों द्वारा शासित एकीकृत योजनाएं होंगी। एकीकृत योजनाएँ रुढ़ीगत अभिन्यास योजनाओं से भिन्न होंगी, जैसा कि पूर्व में कुल भूखंडों और उपखंडों को विकास के प्रयोजन से किया जाता है।

टिप्पणी–2.–इन विनियमावली में प्रयुक्त और अपरिभाषित और अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो अधिनियम में उनके लिये समनुदेशित है और यदि अधिनियम या इस विनियमावली में अपरिभाषित है तो वही अर्थ होंगे जो समय–समय पर यथा–संशोधित महायोजना/विकास योजना, राष्ट्रीय भवन संहिता, भारतीय मानक संस्थान संहिता में उनके लिये दिये गये हों। किसी विरोध की स्थिति में अधिनियम के उपबंध अभिभावी होंगे।

अध्याय–दो

अभिन्यास/भवन अनुज्ञा–पत्र एवं अधिभोग

4.0–भवन अनुज्ञा–पत्र–कोई व्यक्ति किसी भवन या चहारदीवारी या घेरे का परिनिर्माण मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा या इस प्रयोजन के लिए प्राधिकृत किसी अधिकारी से उसके लिये पूर्व भवन अनुज्ञापत्र प्राप्त किए बिना नही करेगा।

5.0–भवन अनुज्ञा–पत्र हेतु आवेदन,–

(5.1) प्रत्येक व्यक्ति जो क्षेत्र के भीतर भवन का परिनिर्माण करना चाहता है, वह परिशिष्ट–1 में दिए गए प्रपत्र में आवेदन करेगा।

(5.2) भवन अनुज्ञा–पत्र के आवेदन–पत्र के साथ परिशिष्ट–1 के साथ संलग्न जाँच सूची में यथा उल्लिखित दस्तावेज संलग्न किये जायेंगे।

(5.3) ऐसे आवेदन–पत्र पर तब तक विचार नहीं किया जाएगा जब तक कि विनियम संख्या 6.3.14 में उल्लिखित अनुज्ञा शुल्क आवेदक द्वारा जमा नहीं कर दिया गया हो।

(5.4) आपत्तियों की दशा में जमा किया गया अनुज्ञा शुल्क आवेदक को लौटाया नहीं जायेगा किन्तु आवेदक को बिना अतिरिक्त अनुज्ञा शुल्क के समस्त आपत्तियों का परिपालन करने के पश्चात आपत्ति आदेश की प्राप्ति के दिनांक से साठ दिन की अवधि के भीतर पुनः मानचित्र प्रस्तुत करने की अनुमति होगी। 60 दिन के पश्चात जमा कराये गये मानचित्र पर पुनः अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा।

(5.5) निम्नलिखित परिवर्तनों/परिवर्धनों के लिए भवन अनुज्ञा–पत्र हेतु आवेदन पत्र देने की आवश्यकता नहीं होगी, यदि उनसे राष्ट्रीय भवन संहिता में विनिर्दिष्ट सामान्य भवन अपेक्षाओं, संरचनात्मक स्थिरता और अग्नि से सुरक्षा की अपेक्षाओं से सम्बन्धित किन्ही उपबन्धों का उल्लंघन नही होता हो :–

(क) पुताई और रंगाई ;

(ख) पलस्तर तथा पैबन्द कार्य, फर्श का निर्माण ;

(ग) उसी ऊंचाई पर छत का नवीकरण ;

(घ) प्राकृतिक आपदा द्वारा भवन के नष्ट भागों का पूर्व अनुमोदित सीमा तक पुनर्निर्माण ;

(ङ) भवन आवरण के भीतर आन्तरिक परिवर्तन/परिवर्धन जो किसी तकनीकी व्यक्ति द्वारा प्रमाणित एवं पर्यवेक्षित किया गया हो;

(च) जमीन की खुदाई और भराई।

6.0–अभिन्यास योजना या भवन अनुज्ञा–पत्र के लिये आवेदन–पत्र के साथ दी जाने वाली सूचना।

6.1 भूमि के उप–विभाजन से संबंधित अभिन्यास

(1) स्थल योजना में निम्नलिखित दर्शाया जायेगा :–

(एक) भूखंड की सीमायें और भूखंड से लगी हुई सम्पत्तियों की संख्या और मार्ग का नाम ;

(दो) संपत्ति, जिस पर भवन का परिनिर्माण आशयित है, की भूखण्ड संख्या ;

(तीन) स्थल पर, उसके ऊपर या नीचे विद्यमान भवन और भौतिक विशेषताएं ;

(चार) स्थल के संबंध में प्रत्येक फर्श स्तर पर भवन आवरण ;

(पाँच) भूखंड का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा विभिन्न प्रकार के प्रयोग में आनेवाले क्षेत्र, मार्ग तथा खुले स्थान एवं साथ में भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्र के सापेक्ष उनके प्रतिशत का ब्योरा ;

(छः) कुल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, भू–आच्छादन और प्रत्येक श्रेणी के प्रस्तावित भवन की ऊँचाई ;

(सात) सम्पूर्ण भूखंड एवं साथ–साथ व्यक्तिगत प्रस्तावित भूखंडों का सेटबैक;

(आठ) कम से कम 1:500 पैमाने पर प्रस्तावित अभिन्यास में विषम आकार के प्रत्येक भूखण्ड पर सेटबैक, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, आच्छादन का ब्यौरा ;

(नौ) निस्सारण बिन्दु तक सीवर व्यवस्था और जलोत्सारण की लाईनें तथा जल आपूर्ति लाईनें ;

(दस) चहारदीवारी, कुर्सी क्षेत्र, पुलिया और ढ़लान, वृक्षों का ब्यौरा ;

(ग्यारह) प्रस्तावित भवन की योजना के संबंध में प्रयुक्त पैमाना तथा उत्तरी बिन्दु की दिशा ;

(बारह) वाहन खड़ा करने की योजनायें जिनमें सभी भवनों के लिए वाहन खड़ा करने के स्थल को प्रदर्शित किया गया हो ;

(तेरह) भूदृश्य योजना ;

(चौदह) अस्थायी संरचना यथा भण्डार, श्रमिक झोपड़ पट्टी, स्थल कार्यालय और तत्सदृश संरचना की अवस्थिति एवं आकार ;

(पन्द्रह) विद्युत भार की आवश्यकता

(1) भवन योजना : किसी प्रस्तावित संरचना के लिए भवन योजना की आवश्यकता यथास्थिति विनियमन 6.3.2, 6.3.3, 6.3.8, के अनुसार होगी।

(2) सेवा योजनाएँ – निजी जल आपूर्ति और सीवर निस्तारण व्यवस्था, जो नगरपालिका सेवा, यदि कोई हो, से स्वतंत्र हो, और उत्तर प्रदेश सरकार के आदेशानुसार वर्षा जल संग्रह प्रणाली तथा सौर निश्चेष्ट वास्तुशिल्प का ब्यौरा।

(3) विनिर्दिष्टि–भवन के विभिन्न भागों में प्रयुक्त होने वाली सामग्री की सामान्य विनिर्दिष्टि, जैसा परिशिष्ट 6 में दिया गया है, का ब्यौरा।

(4) परिशिष्ट–1 के साथ संलग्न जांच सूची 1–ग के अनुसार दस्तावेज।

6.2 भूखण्ड पर सामूहिक आवास (फ्लैटनुमा) से भिन्न आवासीय भवन

(6.2.1) योजना में निम्नलिखित दर्शाया जायेगा :–

(एक) निदर्शक रुप रेखा–भवन अनुज्ञा पत्र के लिये आवेदन–पत्र के साथ 1:1000 से अन्यून पैमाने पर बनायी गयी निदर्शक योजना, जिसमें समीप के सीमा चिन्ह के सम्बन्ध में स्थल की सीमा अवस्थिति दर्शायी गयी हो, प्रस्तुत की जायेगी ;

(दो) भूखंड की सीमा और भूखण्ड से लगी हुई संपत्ति और मार्ग का नाम और संख्या ;

(तीन) सम्पत्ति, जिस पर भवन का परिनिर्माण तात्पर्यित है, की भूखण्ड संख्या ;

(चार) स्थल पर, उसके ऊपर या उसके नीचे विद्यमान भवन और भौतिक विशेषताएं ;

(पॉच) स्थल के संबंध में प्रत्येक फर्श स्तर पर भवन आवरण ;

(छः) भूखंड का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा प्रत्येक मंजिल पर ढके हुये क्षेत्र एवं साथ में भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्र के सापेक्ष उनका प्रतिशत का ब्यौरा;

(सात) भवन की कुल ऊंचाई ;

(आठ) सेटबैक्स ;

(नौ) सेटबैक में प्रक्षेपों और संरचनाओं का ब्यौरा ;

(दस) निस्सारण बिन्दु तक सीवर व्यवस्था और जलोत्सारण की लाईनें, वर्षा जल संचयन प्रणाली तथा जल आपूर्ति लाईनें;

(ग्यारह) चहारदीवारी और उसकी कुर्सी क्षेत्र, पुलिया एवं ढलान, वृक्षों, छत पर जल की टंकी का जाली से घेराव का ब्यौरा;

(बारह) गाड़ी खड़ी करने का स्थान, यदि लागू हो;

(तेरह) प्रयुक्त पैमाना और प्रस्तावित भवन की योजना के सम्बन्ध में उत्तरी बिन्दु की दिशा;

(5.2.2) परिशिष्ट–1 के साथ संलग्न सूची 1–ख के अनुसार दस्तावेज।

(5.2.3) विनिर्दिष्ट –भवन के विभिन्न भागों के प्रयुक्त होने वाली सामग्री, जैसा परिशिष्ट–6 में दिया गया है, का ब्यौरा;

6.3–अन्य भवन

(6.3.1) स्थल योजना में निम्नलिखित दर्शाया जायेगा :–

(एक) भूखंड की सीमा और भूखंड से लगी हुई संपत्ति और मार्ग का नाम और संख्या;

(दो) संपत्ति, जिस पर भवन का परिनिर्माण तात्पर्यित है, की भूखण्ड संख्या;

(तीन) स्थल पर, उसके ऊपर या उसके नीचे विद्यमान भवन और भौतिक विशेषताएं;

(चार) स्थल के संबंध में प्रत्येक फर्श स्तर पर भवन परिधि ;

(पॉच) भूखंड का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा प्रत्येक मंजिल पर ढके हुये क्षेत्र एवं साथ में भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्र के सापेक्ष उनके प्रतिशत का ब्यौरा;

(छः) भवन की कुल ऊँचाई;

(सात) सेटबैक्स;

(आठ) सेटबैक में प्रक्षेपों और संरचनाओं का ब्यौरा;

(नौ) निस्सारण बिन्दु तक सीवर और जलोत्सारण की लाईनें तथा जल आपूर्ति लाईनें;

(दस) चहारदीवारी, कुर्सी क्षेत्र, पुलिया और ढ़लान, वृक्षों का ब्यौरा;

(ग्यारह) प्रयुक्त पैमाना और प्रस्तावित भवन की योजना के सम्बन्ध में उत्तरी बिन्दु की दिशा;

(बारह) वाहन खड़ा करने की योजनायें जिनमें सभी भवनों के लिये वाहन खड़ा करने के स्थल को प्रदर्शित किया गया हो;

(तेरह) भूदृश्य योजना ;

(चौदह) अस्थायी संरचना यथा भण्डार, श्रमिक झोपड़पट्टी, स्थल कार्यालय और तत्सदृश संरचना की अवस्थिति एवं आकार;

(पन्द्रह) विद्युत भार की आवश्यकता;

(सोलह) शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए उपबंधित सुविधाओं की स्थिति तथा विवरण।

6.3.2 भवन योजना – भवन की योजना, एलीवेशन और सेक्शन, जो आवेदन के साथ लगाये जायेंगे, 1:200 के पैमाने से कम पर नहीं खींचे जायेंगे;

(एक) योजना में भवन के सभी फर्शो की फर्श योजना और ढके हुये क्षेत्र सहित फर्श का विवरण सम्मिलित होगा;

(दो) योजना में भवन के समस्त भागों का उपयोग विनिर्दिष्ट होगा;

(तीन) योजना में जल आपूर्ति, सीवर व्यवस्था, जलोत्सरण की लाईन और तत्सदृश व्यवस्था प्रदर्शित की जायेगी;

(चार) योजना में स्पष्ट रुप से दीवारों की मोटाई, चौखट वाले भागों का आकार और दूरी और फर्शी शिला पट्टियों को दर्शाते हुये सेक्शन शामिल होंगे। खण्डों के अन्तर्गत भवन के कमरों तथा मुंडेर की ऊँचाई भी इंगित की जायेगी। कम से कम एक अनुप्रस्थकाट को जीने के बीच से लिया जायेगा;

(पाँच) योजना में मार्गों के समस्त एलीवेशन प्रदर्शित किये जायेंगे;

(छः) योजना में जलोत्सरण और छत की ढलान उपदर्शित करते हुये चौरस–तल योजना (टेरेस–प्लान) सम्मिलित होगा;

(सात) योजना के अंतर्गत स्वीकार्य प्रक्षेपों की लम्बाई–चौड़ाई और ऊँचाई दी जायेगी;

(आठ) योजना में प्रयुक्त पैमाना और योजना के संबंध में उत्तरी बिंदु का संकेत दिया जायेगा;

6.3.3–सभी प्रकार के बहुमंजिली इमारतों के लिये भवन योजनाएँ– 15 मीटर से अधिक ऊँची बहुमंजिली इमारतों की भवन योजना में उपरोक्त खण्ड 6.3.2 में वर्णित सूचनाओं के अतिरिक्त निम्नलिखित सूचनायें उपदर्शित की जायेंगी :–

(एक) अग्निशमन उपकरणों तथा वाहनों के लिये पहुंच और वाहनों के घुमाव वृत्त और भवन के चारों ओर मोटर योग्य प्रवेश मार्ग का विवरण;

(दो) मुख्य और वैकल्पिक जीनों का आकार (चौड़ाई) बालकनी, गलियारों और संवातित लॉबी तक पहुँच सहित;

(तीन) लिफ्ट के घेराव की स्थिति और उसका ब्यौरा;

(चार) अग्नि लिफ्ट की स्थिति और आकार;

(पॉच) धूम्र–रोधी लॉबी दरवाजे, यदि उनका प्राविधान किया गया हो;

(छः) कूड़ा–करकट के संग्रह का क्षेत्र, मल नालियॉ, कूडा–करकट संग्रह का प्रकोष्ठ, सेवा–वाहनियॉ, इत्यादि, यदि कोई हो;

(सात) वातानुकूलन प्रणाली, यदि उसकी व्यवस्था की गयी हो, के साथ प्रवात–नियलकों, यांत्रिक संवातन प्रणाली, विद्युत सेवायें, बॉयलर, गैस पाईप और तत्सदृश;

(आठ) अस्पतालों तथा विशेष लिफ्टों के लिए ढलान मार्ग सहित निकास मार्गो का ब्यौरा;

(नौ) जेनरेटर, ट्रांसफार्मर और स्विच गियर कक्ष की स्थिति;

(दस) धूम्र निष्कासक प्रणाली (स्मोक एक्जहास्टर–सिस्टम) यदि कोई हो;

(ग्यारह) अग्नि चेतावनी प्रणाली का ब्यौरा;

(बारह) अग्नि सुरक्षा प्रबन्ध और लोक संबोधन तंत्र के अन्तर्गत निर्मित समस्त संसूचक प्रणाली को जोड़ने वाले केन्द्रीयकृत नियंत्रण की स्थिति;

(तेरह) स्थिर पानी को संग्रह करने की टंकी और पम्प कक्षों की स्थिति और उनका परिमाण एवं साथ में मोबाइल पंप और पानी संग्रह करने की टंकी के लिये अग्निशमन प्रवेश द्वारा;

(चौदह) प्राथमिक उपचार, अग्निशमन उपकरण और संस्थापनों की स्थिति और उनका ब्यौरा;

(पन्द्रह) स्थिर अग्निशमन संस्थापनों यथा छिड़काव यंत्र, वेटराइजर्स, होजरील, ड्रेन्चर्स, कार्बन डाई आक्साइड संस्थापन आदि की स्थिति और ब्यौरा;

(सोलह) शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए प्राविधानित सुविधाओं की स्थिति तथा विवरण।

6.3.4–सेवा योजनाएँ–निजी जल आपूर्ति और सीवर निस्तारण व्यवस्था, जो नगरपालिका सेवा, यदि कोई हो, से स्वतंत्र हो, और उत्तर प्रदेश सरकार के आदेशानुसार वर्षा जल संचयन प्रणाली तथा सौर निश्चेष्ट वास्तुशिल्प का ब्यौरा;

6.3.5–विनिर्दिष्ट–भवन के विभिन्न भागों में प्रयुक्त होने वाली सामग्री की सामान्य विनिर्दिष्ट, जैसा परिशिष्ट–6 में दिया गया है, का ब्यौरा;

6.3.6–परिशिष्ट–1 के साथ संलग्न जॉच सूची 1–ख के अनुसार दस्तावेज।

6.3.7–अस्थायी भवन स्थल योजना में निम्नलिखित दर्शाया जायेगा :–

(एक) भूखंड की सीमा रेखा और भूखंड से लगी हुई सम्पत्ति और मार्ग का नाम और संख्या;

(दो) सम्पत्ति, जिस पर भवन का परिनिर्माण आशयित है, की भूखण्ड संख्या;

(तीन) स्थल पर, उसके ऊपर या उसके नीचे विद्यमान भवन, और भौतिक विशेषतायें;

(चार) भवन की कुल ऊंचाई;

(पॉच) सेट बैक्स;

(छः) सेटबैक में प्रक्षेपों और संरचनाओं का ब्यौरा;

(सात) निस्सारण बिन्दु तक सीवर व्यवस्था और जलोत्सरण की लाईनें तथा जल आपूर्ति लाईनें;

(आठ) प्रयुक्त पैमाना और प्रस्तावित भवन की योजना के संबंध में उत्तर बिन्दु की दिशा;

(नौ) अस्थायी संरचना यथा भण्डार, श्रमिक झोपड़पट्टी, स्थल कार्यालय या तत्सदृश अस्थायी संरचना की अवस्थिति एवं आकार;

6.3.8–भवन योजना–

श्रमिक झोपड़पट्टी से भिन्न भवन के लिये योजनायें प्रस्तुत की जायेंगी। भवन की योजना, एलीवेशन और सेक्शन, जो आवेदन के साथ, लगाया जायेगा, 1:200 के पैमानें से कम पर नही खींचे जायेंगे;

(एक) योजना में भवन के सभी फर्शो की फर्श योजना और ढके हुये क्षेत्र सहित फर्श का विवरण सम्मिलित होगा;

(दो) योजना में भवन के समस्त भागों का उपयोग विनिर्दिष्ट होगा;

(तीन) योजना में जल आपूर्ति, सीवर व्यवस्था, जलोत्सरण की लाईन और तत्सदृश व्यवस्था प्रदर्शित की जायेगी;

(चार) योजना में स्पष्ट रुप से दीवारों की मोटाई, चौखट वाले भागों का आकार तथा दूरी और फर्शी शिलापट्टियों को दर्शाते हुये सेक्शन शामिल होंगे। सेक्शन के अन्तर्गत भवन के कमरों तथा मुंडेर की ऊँचाई भी इंगित की जायेगी;

(पॉच) योजना में मार्ग के समस्त एलीवेशन प्रदर्शित किये जायेंगे;

(छः) योजना में प्रयुक्त पैमाना और योजना के सम्बन्ध में उत्तरी बिन्दु का संकेत दिया जायेगा;

6.3.9 विनिर्दिष्टि–भवन के विभिन्न भागों में प्रयुक्त होने वाली सामग्री की सामान्य विनिर्दिष्टि जैसा परिशिष्ट–6 में दिया गया है, का ब्यौरा;

6.3.10 परिशिष्ट–1 के साथ संलग्न जॉच सूची 1–घ के अनुसार दस्तावेज;

6.3.11 स्थल योजना निम्नलिखित पैमाने के अनुसार बनाई जायेगी :–

सारणी

स्थल का क्षेत्रफल	पैमाना
0.1 हेक्टेयर तक	1:200 से कम नहीं
0.1 हेक्टेयर से 1 हेक्टेयर तक	1:500 से कम नहीं
1 हेक्टेयर से अधिक	1:1000 से कम नहीं

6.3.12 योजनाओं में रंग भरने के लिए संस्तुत संकेत–स्थल और भवन योजनाओं को निम्नलिखित सारणी में यथानिर्दिष्ट ढग से रंगा जायेगा। जहाँ कार्य के मद स्पष्ट नहीं होंगे, वहाँ प्रयुक्त रंगीन संकेतन को सूचीबद्व किया जायेगा।

सारणी

क्र0 सं0	मद	स्थल योजना	भवन योजना
1	भूखण्ड रेखायें	गाढ़ी हरी	गाढ़ी हरी
2	विद्यमान सड़क	हरी	–
3	अनुज्ञेय भवन रेखा	हरे रंग के घने बिन्दु	–
4	विद्यमान निर्माण (रुपरेखा)	हरी	हरी
5	निर्माण जो गिराये जाने के लिये प्रस्तावित हो	पीली परिष्कृत	पीली परिष्कृत
6	प्रस्तावित : (क) परिवर्धन / परिवर्तन (ख) पूर्णतः नवीन निर्माण	लाल रंग नहीं भरा जायेगा	लाल रंग नहीं भरा जायेगा
7	जल निकास	लाल रंग के बिन्दुओं से	लाल रंग के बिन्दुओं से
8	जल आपूर्ति	हरे रंग के विरल बिन्दुओं से	हरे रंग के विरल बिन्दुओं से

6.3.13 योजनाओं को तैयार और हस्ताक्षरित किया जाना–सभी योजनाएँ तकनीकी व्यक्ति द्वारा परिशिष्ट–12 के अनुसार तैयार और हस्ताक्षरित की जायेंगी।

6.3.14 भवन अनुज्ञा–पत्र फीस, कार्यपूर्ति प्रमाणपत्र फीस, अस्थायी भवन अनुज्ञा–पत्र फीस तथा उनकी गणना–

आवेदक भवन अनुज्ञा फीस निम्नानुसार जमा करेगा :–

(एक) सभी प्रकार के भवनों के लिए रु. 8.50 प्रति वर्ग मीटर, 300 वर्ग मीटर आच्छादित क्षेत्र तक और समस्त मंजिलों पर 300 वर्ग मीटर से अधिक आच्छादित क्षेत्र के लिये रु. 13.50 प्रति वर्ग मीटर;

(दो) अभिविन्यास योजना के लिए–4 हेक्टेयर तक के भूखण्ड क्षेत्र के लिये रु 1.00 प्रति वर्ग मीटर तथा 4.0 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्र के लिये रु. 0.50 प्रति वर्ग मीटर;

क्र0 सं0	भवन परमिट फीस	दर (रु0 में)	प्रयोज्यता
1	निरीक्षण प्रभार	18.00 प्रति वर्गमीटर	आच्छादित क्षेत्र
2	सामग्री स्टैकिंग प्रभार		
	2000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक	रु. 10.00 प्रति वर्ग मीटर	
	2001 से 10000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक	रु. 5.00 प्रति वर्ग मीटर	
	10000 वर्गमीटर से ऊपर क्षेत्रफल	रु. 2.00 प्रति वर्ग मीटर	
3	अवसंरचना उन्नयन प्रभार	रु. 15.00 प्रति वर्गमीटर	भूखण्ड क्षेत्र
4	भूखण्ड क्षेत्र पर वाह्य विकास प्रभार	रु. 600.00 प्रति वर्गमीटर	भूखण्ड क्षेत्र

#क्षेत्रफल की गणना दूरवीन विधि से की जायेगी।

बाह्य विकास प्रभार केवल थोक भूमि/विकसित भूमि पार्सल पर देय होगा जैसा की विकास योजना में अंकित है।

(चार) विद्यमान भवनों के ढहाये जाने के पश्चात् उनके पुनः निर्माण की दशा में नये भवनों के निर्माण के समान ही परमिट फीस प्रभारित की जायेगी ;

(पाँच) किसी पूर्व स्वीकृत भवन की संशोधित योजना के लिये परमिट फीस, इस शर्त के अधीन रहते हुये कि भवन का आच्छादित क्षेत्र मूल अनुमोदित योजना के क्षेत्र से अधिक न बढ़ाया गया हो, अनुमोदित नई योजना पर प्रभार्य फीस का एक चौथाई होगा। बढ़े हुये आच्छादित क्षेत्र के मामले में नया परमिट फीस प्रभारित किया जायेगा।

(छः) भूगेह, स्टिल्ट, पोडियम, सेवाक्षेत्र में आच्छादित क्षेत्र तथा ऐसे अन्य सभी आच्छादित क्षेत्रों को आच्छादित क्षेत्र के परमिट फीस की गणना में सम्मिलित किया जायेगा।

(सात) यदि भवन अनुज्ञा–पत्र के पुनर्वैधीकरण हेतु वैधता अवधि के भीतर आवेदन किया गया हो तो भवन अनुज्ञा–पत्र को पुनः विधि मान्यता देने के लिये अनुज्ञा शुल्क मूल भवन अनुज्ञा–पत्र के लिये आवेदन–पत्र के साथ जमा किये गये अनुज्ञा शुल्क की 1/10 होगी। यदि वैद्यता अवधि के पश्चात आवेदन दिया गया हो तो पुनर्वैधीकरण का अनुज्ञा शुल्क वही होगा जो मूल भवन अनुज्ञा पत्र का अनुज्ञा शुल्क हो;

(आठ) अध्याय–5 के विनियम 9.2 तथा 9.3 के अनुसार अनधिकृत निर्माण/विकास कार्य के लिए प्रशमन शुल्क का निर्धारण, उत्तर प्रदेश शहरी तथा योजना विकास अधिनियम, 1973 की धारा 32 के साथ पठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अधीन प्राधिकरण या प्राधिकरण द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा किया जायेगा।

(नौ) भू–विन्यास योजना के संशोधन की दशा में रु. 0.50 प्रति वर्गमीटर की दर से भूखण्ड के उस भाग के क्षेत्रफल के लिए अनुज्ञा शुल्क देय होगा, जिसकी स्वीकृति अथवा पूर्णता के लिए भू–विन्यास मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।

(दस) आवेदक द्वारा निर्माण के पूरा होने का शुल्क निम्न प्रकार से जमा किया जायेगा :–

(क) सभी प्रकार के भवनों के लिए–सभी मंजिलों के आच्छादित क्षेत्रफल पर रु0 10.0 प्रति वर्गमीटर ;

(ख) अभिन्यास योजना के लिए–4.0 हेक्टेयर तक के भूखण्ड क्षेत्र के लिए रु0 0.50 प्रति वर्ग मीटर और 4.0 हेक्टेयर से अधिक के क्षेत्र के लिये रु0 0.25 प्रति वर्ग मीटर;

(ग) प्राधिकरण द्वारा दो आपत्ति पत्र जारी किये जाने के पश्चात भी यदि सभी आपत्तियों का निराकरण नहीं कर लिया जाता है तो प्रत्येक परवर्ती निरीक्षण के लिये रु. 500/– स्थल निरीक्षण शुल्क उद्ग्रहित की जायेगी।

(ग्यारह) आवेदक द्वारा श्रमिकों के अस्थायी भवनों से भिन्न अस्थायी संरचना हेतु भवन अनुज्ञा–पत्र अनुज्ञा शुल्क का 25 प्रतिशत संरचना के व्यक्तिगत प्रयोग के अनुसार जमा किया जायेगा। श्रमिकों के अस्थायी मकानों के लिये, आच्छादित क्षेत्रफल पर अनुज्ञा शुल्क रु0 0.25 प्रति वर्गमीटर होगा। अस्थाई भवन निर्माण की पूर्णता तक अनुमन्य होंगे।

(बारह) पानी, मलनाली तथा अन्य सेवा संयोजन प्रभारों का भुगतान प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दर पर उद्ग्रहित किया जायेगा।

(तेरह) प्राधिकरण इस खण्ड में उल्लिखित शुल्क/प्रभार की दर को पुनरीक्षित करने के लिये सक्षम होगा।

6.3.15 आवेदन पत्र का वापस लेना–आवेदक भवन अनुज्ञा–पत्र के लिये अपना आवेदन स्वीकृति से पूर्व किसी भी समय वापस ले सकता है और इस प्रकार वापस लेने पर आवेदन के संबंध में समस्त कार्यवाही समाप्त हो जाएगी, परन्तु भुगतान की गई फीस किसी भी दशा में लौटाई नहीं जायेगी।

6.3.16 भवन अनुज्ञा–पत्र की संवीक्षा :–

(एक) प्राधिकृत अधिकारी भूखण्डों पर अनुज्ञा पत्र के लिये दिये गये आवेदन–पत्रों और उसके संलग्नकों में दिये गये तथ्यों का सत्यापन करेगा अथवा करायेगा। भूमि के हक का भी सत्यापन किया जाएगा। मानचित्रों के साथ जमा कराये गये सभी अभिलेखों का स्वतः सत्यापन स्वामी तथा वास्तुविद/अधिकृत तकनीकी कार्मिक द्वारा किया जायेगा।

(दो) प्राधिकृत अधिकारी भूखण्डों पर (फ्लैटनुमा सामूहिक आवास से भिन्न) आवासीय भवनों के संबंध में खण्ड 6.3 में सूचीबद्ध सूचना का परीक्षण करेगा।

(तीन) अभिन्यास योजना, अन्य भवनों एवं अन्य अस्थायी संरचना के लिए, लाइसेन्स प्राप्त तकनीकी व्यक्ति क्रमशः खण्ड 6.1, 6.2 तथा 6.3 के अनुसार और अग्नि सुरक्षा आवश्यकता की व्यवस्था, सार्वजनिक सुविधा, सुरक्षा व्यवस्था और अन्य सुसंगत विधि के संबंध में सूचना प्रदान करेगा। प्राधिकृत/तकनीकी व्यक्ति, भवन विनियमों, योजना एवं विकास निर्देशों, राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016, भारतीय मानक संस्था के मानकों और प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर यथा अपेक्षित ऐसे अन्य उपबन्धों के अनुसार समस्त अन्य उपबन्धों के लिये भी उत्तरदायी होगा।

(चार) शहरी तथा क्षेत्रीय विकास योजनाओं के निर्माण और कार्यान्वयन दिशा–निर्देशों और राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016 के उपबन्धों के अधीन जारी इन विनियमों, योजना तथा विकास निर्देशों के उल्लंघन हेतु स्वामी तथा तकनीकी व्यक्ति संयुक्त रुप से तथा गंभीर रुप से उत्तरदायी होंगे और उन सभी को प्राधिकरण के पक्ष में क्षतिपूर्ति बांड प्रस्तुत करना होगा।

(पाँच) तथापि प्राधिकरण के पास अनुमोदन के लिए प्रस्तुत योजनाओं में से किसी योजना की पूर्ण संवीक्षा करके परीक्षण जॉच कराने का अधिकार सुरक्षित रहेगा।

(छः) किसी अतिक्रमण की दशा में तकनीकी व्यक्ति को संबंधित पंजीकरण संगठन को सूचित करके औद्योगिक विकास क्षेत्र में 5 वर्ष की अवधि तक कार्य करने से वंचित करते हुये काली सूची में रख दिया जायेगा।

(सात) अतिक्रमण के लिए स्वामी को उत्तरदायी पाये जाने की दशा में पट्टा विलेख के उपबन्धों के अनुसार कार्रवाई की जायेगी।

6.3.17 <u>भवन अनुज्ञा–पत्र की स्वीकृति या उसकी अस्वीकृति</u> :–

(एक) परिशिष्ट–4 के अनुसार तकनीकी व्यक्ति द्वारा भवन अनुज्ञा–पत्र के लिये सम्यक रुप से प्रमाणित आवेदन–पत्र दाखिल करने के पश्चात, आवेदक विकास योजना/महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमों व इन विनियमों या योजना और विकास निर्देशों तथा पट्टा विलेख की शर्तो की अपेक्षाओं के अनुसार निर्माण शुरू कर सकता है। योजना की संवीक्षा के दौरान कोई आपत्ति पाई जाने की दशा में आवेदक द्वारा उसका परिशोधन कराया जाएगा और यदि निर्माण के दौरान या उसके पश्चात कोई उल्लंघन पाया जाता है तो स्वामी से यह अपेक्षा की जायेगी कि वह ऐसे उल्लंघन के सम्बन्ध में उसको सूचित किये जाने के दिनांक से तीस दिन की अवधि के भीतर प्राधिकरण के समाधानप्रद रुप में आपत्तियों का परिशोधन कर ले। स्वामी द्वारा अनुपालन न कर पाने की दशा में, प्राधिकरण अनुपालन सुनिश्चित करायेगा और ऐसा करने में हुये व्यय की वसूली समापन प्रमाण पत्र के जारी होने के पूर्व स्वामी से की जायेगी।

(दो) यदि आवेदन प्राप्त होने से साठ दिन के भीतर अस्वीकृति या स्वीकृति नहीं दी जाती है, तो आवेदन स्वीकार किया गया समझा जायेगा और अनुज्ञा पत्र स्वीकृत समझा जायेगा, यदि इस तथ्य से तत्काल मुख्य कार्यपालक अधिकारी को उक्त साठ दिन की अवधि समाप्ति होने के बाद बीस दिनों के अन्दर आवेदक द्वारा लिखित रूप में अवगत करा दिया जाता है, किन्तु इससे यह नहीं समझा जायेगा कि इससे किसी व्यक्ति को इस विनियमावली और उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 8 के अधीन तैयार की गयी योजना एवं विकास निर्देशों के प्रतिकूल किसी कार्य को करने का अधिकार मिल गया है।

(तीन) अस्वीकृत किये जाने की दशा में ,–

(क) प्राधिकृत अधिकारी यथा सम्भव प्रथम बार में ही कारणों का उल्लेख करेगा और विनियमावली के सुसंगत प्राविधानों का, जिनका योजना से उल्लंघन होता हो, हवाला देगा और यह सुनिश्चित करेगा कि आपत्ति का निराकरण करने के पश्चात पुनः प्रस्तुत होने पर कोई नई आपत्ति न उठाई जाये।

(ख) प्राधिकरण स्वामी/पट्टेदार/उप–पट्टेदार के व्यय पर अनधिकृत निर्माण को ध्वस्त कर देगा। यदि स्वामी/पट्टेदार/उप–पट्टेदार उपरिलिखित व्यय का भुगतान करने में असफल रहता है, तो इसे भू–राजस्व के बकाये की भाँति वसूल किया जायेगा।

(चार) एक बार भवन योजना की जांच कर लेने और आपत्तियां यदि कोई हो, इंगित कर देने पर, आवेदक उठाई गई आपत्ति का निराकरण करने के लिए योजना में उपान्तर करेगा और उसे फिर से प्रस्तुत करेगा। यदि आपत्तियों को साठ दिन की अवधि तक दूर नहीं किया जाता है तो योजना अस्वीकृत कर दी जायेगी तथा जमा किया गया शुल्क जब्त कर लिया जायेगा।

(पाँच) आवंटी द्वारा भवन के वास्तविक कार्यसमापन के बिना कार्य समापन प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये आवेदन प्रस्तुत करने पर 30 दिनों में निरीक्षण कराया जायेगा। यदि निरीक्षण के दौरान कोई भवन अपूर्ण पाया जाता है तो आवंटी को अधिभोग प्रभारों के 50 प्रतिशत या रु. 5000 जो भी अधिक हो, से दण्डित किया जायेगा तथा अधिभोग हेतु दिया गया आवेदन निरस्त कर दिया जायेगा। आवेदन के इस तरह के निरस्तीकरण के उपरान्त आवंटी को दण्ड की राशि एवं समयवृद्वि शुल्क, यदि आवश्यक हो, के साथ पुनः अधिभोग हेतु आवेदन करना होगा। समस्त सम्बन्धित तकनीकी व्यक्तियों के विरुद्व कार्यवाही निम्नलिखित चरणों में की जायेगी ,–

(एक) प्रथम बार–संबंधित तकनीकी व्यक्ति को चेतावनी।

(दो) दूसरी बार–प्राधिकरण में एक वर्ष के लिए काली सूची में डाल दिया जायेगा।

(तीन) तीसरी बार–काउंसिल ऑफ आर्किटैक्चर/आई0टी0पी0आई0/एम0आई0सी0 को पंजीकरण रद्द करने के लिए भेज दिया जायेगा।

6.3.18–<u>किसी भवन के अनुज्ञा–पत्र की अस्वीकृति या उपान्तरों सहित स्वीकृति के विरुद्व अपील</u>–किसी भवन के अनुज्ञा–पत्र की अस्वीकृति या उपान्तरों सहित स्वीकृति से व्यथित कोई आवेदक ऐसे आदेश की प्राप्ति के दिनांक से तीस दिन के भीतर प्राधिकरण के अध्यक्ष के समक्ष अपील कर सकता है। ऐसी अपील के साथ उस आदेश की सत्य प्रति, जिसके विरुद्व अपील की गयी है, तथा अपील फीस जो मूल मानचित्र शुल्क की 50 प्रतिशत होगी, की रसीद संलग्न करनी होगी।

इस प्रकार की अपील पर अध्यक्ष का निर्णय अंतिम, निर्णायक तथा बाध्यकारी होगा। विवादित मानचित्र के संबंध में अध्यक्ष द्वारा सभी पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान किया जायेगा।

60 दिन के उपरान्त भी अपील की जा सकती है यदि 60 दिन की अवधि पूर्ण होने के बाद 30 दिन के अन्दर व्यक्ति अध्यक्ष को इस बात के लिये संतुष्ट कर दे कि वास्तविक कारणों से वह अपील नहीं कर सका। परन्तु यह अवसर इसके बाद नही दिया जायेगा।

6.3.19–भवन अनुज्ञा–पत्र की विधिमान्यता की अवधि–

(एक) इस विनियमावली के अधीन स्वीकृत अभिन्यास योजना या भवन अनुज्ञा–पत्र की विधिमान्यता की अवधि 5 वर्ष होगी। भूखण्ड पर आंशिक समापन की दशा में अभिन्यास योजना या भवन अनुज्ञा–पत्र की विधिमान्यता केवल 5 वर्ष तक होगी। यदि मानचित्र में परिवर्तन/परिवर्धन होगा तो नये संशोधित मानचित्र अनुज्ञा-पत्र की आवश्यकता होगी।

(दो) किसी अस्थायी संरचना हेतु भवन अनुज्ञा–पत्र की विधिमान्यता 5 वर्ष होगी। भवन का निर्माण पूर्ण होने के तत्काल बाद अस्थाई संरचनाओं को हटाना होगा।

(तीन) विधि मान्यता अवधि के व्यतीत हो जाने के पश्चात् आवेदक को ऐसी समस्त संरचनाओं/निर्माण को हटाना होगा और ऐसी संरचना को बिना हटाये समापन प्रमाण–पत्र प्रदान नहीं किया जायेगा।

6.3.20–निर्माण के दौरान परिवर्धन या परिवर्तन –

यदि स्वीकृत योजना में कोई बाहरी परिवर्धन या परिवर्तन आशातीत हो तो प्रस्तावित परिवर्धन/परिवर्तन करने के पूर्व मुख्य कार्यकारी अधिकारी की लिखित स्वीकृति प्राप्त की जाएगी। आवेदक, जिसे भवन अनुज्ञा–पत्र स्वीकृत किया गया हो, के लिये यह बाध्यकारी होगा कि वह ऐसे परिवर्धनों या परिवर्तनों के लिए संशोधित योजना प्रस्तुत करे। अनुज्ञा–पत्र के लिए आवेदन से संबंधित प्राविधान इस उपान्तर के साथ ऐसी संशोधित योजना पर भी यथावत् लागू होंगे जैसा कि विनियम 13 (दो) में निर्दिष्ट है।

6.3.21–भवन क्रियाकलापों के लिए अनुज्ञा–पत्र को रद्द करना–

यदि भवन क्रियाकलाप करने के लिये अनुज्ञा–पत्र की स्वीकृति के उपरान्त किसी भी समय मुख्य कार्यपालक अधिकारी का समाधान हो जाय कि आवेदन पत्र में तथ्यों से सम्बन्धित गलत बयान या कपटपूर्ण कथन प्रस्तुत किये गये हैं तो मुख्य कार्यकारी अधिकारी सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् अनुज्ञा–पत्र को रद्द कर सकता है और अनुज्ञा–पत्र के अधीन किया गया कोई निर्माण अनुमति के बिना किया गया माना जायेगा। इसके लिए उत्तरदायी तकनीकी व्यक्ति को पाँच वर्ष तक अधिसूचित क्षेत्र में कार्य करने से वंचित कर दिया जायेगा/काली सूची में डाला जायेगा। यदि स्वामी को उत्तरदायी पाया जाता है तो पट्टा विलेख के अनुसार कार्यवाही की जा सकती है।

6.3.22–कार्य का निष्पादन परिक्षेत्रीय विनियमों, भवन विनियमों और निदेशों के पूर्ण अनुसरण में किया जायेगा–

न तो अनुज्ञा की स्वीकृति, न आरेख एवं विनिर्दिष्ट के अनुमोदन, न ही भवन निर्माण के दौरान प्राधिकारी द्वारा किये गये निरीक्षण से ऐसे भवन या स्वामी महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमों, इन विनियमों या योजना और विकास निर्देशों के अनुसार कार्य कराये जाने के पूर्ण उत्तरदायित्व से मुक्त नहीं हो सकता। यदि निर्माण के दौरान या समापन प्रमाण–पत्र प्राप्त करने के पश्चात् कोई अतिक्रमण पाया जाता है तो स्वामी से अपेक्षा की जायेगी कि वह ऐसे अतिक्रमण के सम्बन्ध में सूचित होने के सम्बन्ध में 30 दिन की अवधि के भीतर प्राधिकारी के समाधानप्रद रूप में उक्त अतिक्रमण का निराकरण कर लें। यदि स्वामी उक्त का अनुपालन करने में विफल रहता है, तो प्राधिकारी अनुपालन किया जाना सुनिश्चित करेगा और ऐसा करने में उपगत हुये व्यय की वसूली समापन प्रमाण–पत्र के जारी होने से पूर्व स्वामी से ली जायेगी। यदि समापन प्रमाण-पत्र पहले ही प्राप्त कर लिया गया है, तो ऐसे व्यय को, यदि नियत समय के भीतर भुगतान न किया गया हो, भू–राजस्व के बकाये के रूप में स्वामी से वसूल किया जाएगा।

6.3.23–दस्तावेजों का स्थल पर होना –

भवन निर्माण के दौरान और तत्पश्चात् ऐसी अवधि के दौरान जैसा कि प्राधिकारी द्वारा अपेक्षा की जाय, निम्नलिखित दस्तावेज स्थल पर उपलब्ध रखे जायेंगे :–

(एक) भवन अनुज्ञा–पत्र की एक प्रति;

(दो अनुमोदित आरेख की प्रति।

यदि प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी द्वारा किये गये लगातार दो निरीक्षण के दौरान उपर्युक्त दस्तावेज उपलब्ध नहीं पाये जाते हैं तो ऐसी प्रत्येक गलती के लिये रु0 1000 का अर्थदण्ड लगाया जाएगा। यदि भवन अनुज्ञा-पत्र स्वीकृत न किया गया हो और आवेदक ने भवन अनुज्ञा-पत्र के लिए आवेदन किया हो, तो दस्तावेजों की प्राप्ति की रसीद भी रखी (जहाँ लागू हो) जाएगी।

6.3.24–अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करने की सूचना–

प्रत्येक स्वामी को परिशिष्ट–9 के अनुसार भवन अनुज्ञा–पत्र में वर्णित कार्य के समापन के सम्बन्ध में तथा परिशिष्ट–9 से संलग्न चेकलिस्ट के अनुसार दस्तावेजों के साथ में भवन के कार्य समापन की सूचना प्राधिकरण को प्रस्तुत करनी होगी।

6.3.25–अधियोग के लिये अधिभोग प्रमाण-पत्र आवश्यक होगा–

किसी भी परिनिर्मित, पुनः निर्मित या परिवर्तित भवन का पूर्णतः या अंशतः अधिभोग तब तक नहीं किया जायेगा जब तक कि परिशिष्ट–11 में दिए गए प्रपत्र में मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी न कर दिया जाय। परन्तु यह कि यदि मुख्य कार्यपालक अधिकारी कार्य समापन प्रमाण-पत्र की प्राप्ति के दिनांक से 90 दिनों के भीतर अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करने में विफल रहता है या ऐसा प्रमाण–पत्र जारी करने में अपनी असमर्थता दर्शाते हुये कोई सूचना प्रेषित करता है तो ऐसे प्रमाण–पत्र के लिये प्रतीक्षा किये बिना भवन का अधिभोग किया जा सकता है। स्वामी द्वारा भवन का अधिभोग करने के पूर्व प्राधिकरण को इस आशय की सूचना प्रेषित की जायेगी और प्राधिकरण में स्वामी द्वारा उक्त सूचना उपलब्ध कराने के 30 दिन बाद ही भवन का अधिभोग किया जा सकता है।

मुख्य कार्यपालक अधिकारी अथवा उसके द्वारा अधिकृत अधिकारी द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी न किये जाने के सम्बन्ध में आपत्तियाँ सूचित करने की दशा में भू–स्वामी द्वारा आपत्तियों का निराकरण करने के लिये आवश्यक कार्यवाही की जायेगी। यदि आपत्तियों का निराकरण 6 माह तक नहीं होता है तो अधिभोग प्रमाण के लिए किया गया आवेदन स्वतः निरस्त हो जायेगा। तदोपरान्त मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अनधिकृत निर्माण को हटाने के लिये शुल्क सहित यथोचित कार्यवाही की जायेगी। इसके उपरान्त, आवेदक द्वारा अधियोग प्रमाण-पत्र के लिये पुनः नये रूप में शुल्क सहित आवेदन करना होगा एवं ऐसी स्थिति में समय विस्तार की आवश्यकता नहीं होगी।

6.3.26–बहुमंजिला भवनों के संबंध में अधिभोग प्रमाण-पत्र का जारी किया जाना–

विनियम 3.61, 6.3.24, 6.3.25 के उपबंधों के प्रति किसी पूर्वाग्रह के बिना बहुमंजिले भवनों के सम्बन्ध में अनधिकृत निर्माण को हटाने के उपरान्त आवंटी द्वारा पुनः नये रूप में शुल्क सहित अधिभोग हेतु आवेदन करना होगा, इस प्रकार के प्रकरण में समय वृद्वि आवश्यक नहीं होगी। कार्य का सत्यापन मुख्य अग्निशमन अधिकारी द्वारा भी किया जायेगा तथा मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र मुख्य अग्निशमन अधिकारी द्वारा भवन में अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी कार्यो के पूर्णता के सम्बन्ध में स्वीकृति प्रदान किये जाने के उपरान्त निर्गत किया जायेगा। पूर्णता मानचित्रों के साथ शुल्क, अन्य प्रमाण-पत्र यथा स्ट्रक्चरल सुरक्षा, जल संचयन आदि भी प्रस्तुत करने होंगे।

6.3.27–"असुरक्षित भवन" असुरक्षित भवन वे भवन हैं, जो संरचनात्मक रूप से असुरक्षित हैं तथा अस्वास्थ्यकर हैं या जिनमें निकास के पर्याप्त साधन न हो या जिनमें आग लगने का खतरा हो या जो मानवजीवन के लिये अन्यथा रूप से खतरनाक हो या जो विद्यमान उपयोग के सम्बन्ध में अपर्याप्त अनुरक्षण, जीर्णशीर्णता या निषिद्धता के कारण सुरक्षा, स्वास्थ्य या लोक कल्याण के प्रति संकटकारी हो गये हों।

6.3.28–"अनधिकृत विकास" अनधिकृत विकास के मामले में, मुख्य कार्यपालक अधिकारी–

(एक) ऐसी समुचित कार्यवाही करेगा जिसमें अनधिकृत निर्माणों को ढहाया जाना, परिसरों का बंद किया जाना तथा प्रवृत्त संगत अधिनियमों के अनुसरण में अपराधियों के विरुद्ध अभियोग चलाया जाना एवं दण्डित कार्यवाहियाँ किया जाना सम्मिलित है।

(दो) सम्बन्धित तकनीकी व्यक्ति जिसने योजना बनाया तथा पर्यवेक्षण किया हो के विरुद्ध समुचित कार्यवाही करेगा।

6.3.29–"अस्थायी अधिभोग"–

जहां मुख्य कार्यपालक अधिकारी का लाईसेंस प्राप्त तकनीकी कर्मी के प्रमाण-पत्र के आधार पर समाधान हो जाता है कि कार्य पूरा होने के पूर्व किसी भवन या उसके किसी भाग के अधिभोग से लोक कल्याण पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ता है वहाँ वह ऐसी अवधि, जैसा वह उचित समझे यथा स्थिति ऐसे भवन या उसके आंशिक भाग के, परिशिष्ट 11 में दिये प्रपत्र में, अस्थाई अधिभोग की अनुज्ञा दे सकता है।

अध्याय–तीन
सामान्य अपेक्षायें
कार्य स्थल अपेक्षायें

सामान्य स्थल की अपेक्षायें

7–(7.1) विद्युत तारों से दूरी–

भवन और उपरिगामी विद्युत आपूर्ति तारों के मध्य में अधोलिखित प्रकार से दी गई दूरी के भीतर किसी भवन में कोई बरामदा, बालकोनी या तत्सदृश निर्माण या भवन में कोई परिवर्धन या परिवर्तन किये जाने की अनुमति नहीं दी जायेगी :–

	लम्बत	क्षैतिजीय
(क) निम्न और मध्यम वोल्टेज	2.4 मीटर	1.2 मीटर
(ख) उच्च वोल्टेज लाईन 33,000 वोल्ट तक	3.7 मीटर	1.8 मीटर
(ग) अतिरिक्त उच्च वोल्टेज लाइनें	3.7 मीटर + प्रत्येक अतिरिक्त वोल्ट के लिए 0.305 मीटर	1.8 मीटर + प्रत्येक अतिरिक्त 33,000 वोल्ट के लिए 0.305 मीटर

7.2–कार्य स्थल एवं भूमि उपयोग प्रतिमान–

इस विनियमावली में किसी बात के होते हुए भी किसी कार्य का स्थल का भवन अनुज्ञा–पत्र स्वीकृत नहीं किया जाएगा, यदि–

(एक) प्रस्तावित भूमि उपयोग विकास योजना/महायोजना/तलपट योजना में दिये गये भूमि उपयोग के समरूप नहीं है;

(दो) किसी भवन का निर्माण सार्वजनिक पूजन के लिये है जो कि प्राधिकरण की राय में इसके पास–पड़ोस के किसी वर्ग या व्यक्तियों की धार्मिक भावना को प्रभावित कर सकती है;

(तीन) वह स्थान पड़ोस में रहने वाले निवासियों के लिये कष्ट का कारण बने या स्वास्थ्य के लिये हानिकारक हो।

7.3–पहुँचने के साधन–ऐसे किसी भवन का परिनिर्माण नहीं किया जायेगा जिससे कि कोई अन्य भवन पहुँचने के साधन से वंचित हो जाये।

7.4–भू-आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, ऊँचाई और सेटबैक।

7.4.1–भूखण्डों पर आवासीय भवन (फ्लैटदार सामूहिक आवास से भिन्न)–

1–**भू–आच्छादन**, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, ऊँचाई तथा सेटबैक इस विनियमावली से संलग्न तालिका–1 के अनुसार होंगी। तथापि, सेट बैक, सेक्टर में प्रारम्भिक आवंटन के समय प्रचलित विनियमावली के अनुसार लागू होंगे।

2. अन्य उपबंध–

(एक) पार्श्व, पीछे कस सेटबैक तथा फाटक की स्थिति प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर तैयार किये गये सैट बैक/भू–विन्यास योजनाओं और निर्देशों के अनुसार होगे।

(दो) भूखण्डो के समामेलित किये जाने की दशा में सामने की ओर तथा लगी हुई पार्श्व की सम्पत्ति सेटबैक की रेखाएं सैट बैक योजना के अनुसार रखे जाएंगे।

(तीन) निजी आवासीय भूखण्ड या उस पर निर्मित भवन का उपविभाजन अनुमन्य नही होगा।

(चार) 100 वर्ग मीटर भूखण्ड पर केवल दो आवासीय इकाई तथा एक नौकर आवास अनुमन्य किया जाएगा। 100 वर्ग मीटर से अधिक तथा 500 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर अधिकतम तीन आवासीय इकाई अनुमन्य की जाएगी। 500 वर्ग मीटर से अधिक के भूखण्डों पर चार आवासीय इकाई अनुमन्य की जाएगी। सभी प्रकार के आवासीय भूखण्डों में जनसंख्या घनत्व की गणना 4.5 व्यक्ति प्रति आवासीय इकाई के आधार पर होगी। प्रत्येक नौकर आवास (Servent Quarter) की गणना आधी आवासीय इकाई के रूप में की जाएगी।

(पाँच) 112.00 वर्ग मीटर तथा इससे अधिक बड़े, भूखण्डों पर धरातल से बीम (Beam) के नीचे तक 2.40 मीटर ऊँचा स्टिल्ट तल पार्किंग के लिए अनुमन्य होगा। तथापि, स्टिल्ट का प्राविधान न होने की दशा में सेट बैक में पार्किंग अनुमन्य की जा सकती है।

(छः) निम्नलिखित के सिवाय भवन परिधि के बाहर (सेटबैक्स पर) किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी :–

(क) लिंटल या छत के बराबर पर 0.75 मीटर की अधिकतम चौड़ाई का छज्जा। प्रक्षेपों के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नही होगा;

(ख) संलग्न भूमि के स्तर के साथ टाप–फ्लश सहित भूमिगत जल टंकियाँ;

(ग) 200 वर्ग मीटर तथा इससे ऊपर के भूखण्डों में यदि अपेक्षित हो तो, प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन के पश्चात् 1.5 मी. x 1.5 मी. के पोर्टा केबिन के एक अस्थायी रक्षक कक्ष (गार्डरूम) की अनुमति दी जाएगी;

(घ) ऐसे भूखण्डों में जहाँ सामने का सेटबैक 4.5 मीटर या इससे अधिक है वहाँ सामने या पार्श्व सेटबैक (अधिकतम 2 संख्या में) में 4.5 मीटर x 2.4 मीटर का सायवान (कैनोपी) निकालने और जहाँ सामने का सेटबैक 4.5 मीटर से कम हो वहाँ पार्श्व सेटबैक में ऐसी केवल एक सायवान (कैनोपी)। इन सायवान प्रक्षेपों के ऊपर किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी। इन सायवानों को अधिकतम 30 से.मी. व्यास के या 30 से.मी. x 30 से.मी. के आयताकार स्तम्भों की आधारिक टेक दी जा सकती है।

(ङ) ओपन प्लिंथ स्टेप्स (खुली हुई कुर्सी सीढ़ियाँ)–

(एक) सामने के तथा पीछे के सेटबैक में खुली हुई कुर्सी सीढ़ियाँ एवं कुर्सी ढलान;

(दो) पार्श्व सेटबैक में 0.6 मीटर की गहराई से परे खुली हुई कुर्सी सीढ़ियाँ तथा कुर्सी ढलान;

(च) 200 वर्ग मीटर तक श्रेणी के कोने के भूखण्ड की दशा में पार्श्व सेटबैक में अधिकतम 2 की संख्या में 300 मि.मी. x 300 मि.मी. की अधिकतम माप के भार वहन करने योग्य स्तम्भों की अनुमति दी जा सकती है;

(छ) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषतायें (फीचर्स);

(ज) केवल पार्श्व सेटबैक में वाहनों के परिचालन हेतु खुले ढलान;

(झ) 1.50 मीटर चौड़ाई तक बालकनी (जहाँ सेट बैक 3.00 मीटर कम है वहां 1.00 मीटर चौड़ाई तक);

(ञ) बालकनी पर किसी प्रकार का घेरा (Enclosure) अनुमन्य नहीं होगा, न ही यह शमनीय होगा;

(ट) आंतरिक आंगन को छत की सतह से 1.50 मीटर ऊँचाई पर अस्थाई रूप से आच्छादित किया जा सकता है। छत के स्तर पर आच्छादित करना अनुमन्य नहीं होगा;

(ठ) भवन के क्षेत्र की परिधि के अन्दर बिना किसी पुनरीक्षण आवेदन के आंतरिक परिवर्तन (Change) अनुमन्य होंगे।

(सात) फर्श क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे:–

(क) बीच का तल (मैजेनाइन);

(ख) पैरागोला, यदि तीन या अधिक दिशाओं में बंद है तो फर्श क्षेत्रफल अनुपात की गणना में सम्मिलित होगा।

(3) **फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होगा :–**

(क) सेन्टल या छत के स्तर पर 0.75 मीटर चौड़ाई का (सेटबैक में) छज्जा प्रक्षेप। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण प्रक्षेपों के ऊपर अनुमन्य न होगा।

(ख) ऐसे भूखण्ड जिनमें आगे सेटबैक 4.5 मी. या उससे अधिक है, 4.5 मी. x 2.4 मी. का सायवान (कैनोपी) प्रक्षेप सामने या पार्श्व के सेटबैक में (अधिकतम दो संख्या में) और ऐसा मात्र एक सायवान (कैनोपी) पार्श्व सेटबैक में जहाँ कि आगे का सेटबैक 4.5 मी. से कम है;

(ग) भू–आच्छादन के बराबर बेसमेन्ट (केवल एक बेसमेंट) की अनुमति होगी, यदि उसे पार्किंग, सेवा कार्य तथा भण्डारण के लिए उपयोग किया जाता है;

(घ) पार्किंग, भू दृश्यादि के लिए प्रस्तावित रूप से उपयोग किया जाने वाला अनावासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र (स्टिल्ट);

(ङ) 1.5 मी. तक की ऊँचाई की मचान (लाफ्ट);

(च) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ (फीचर्स);

(छ) केवल पार्श्व सेटबैक में वाहनों के परिचालन हेतु खुले ढलान;

(ज) बालकनी (1.50 मीटर चौड़ाई तक, यदि बालकनी 1.50 मीटर से अधिक प्रस्तावित की गयी तो इसके 1/4 क्षेत्रफल की एफ.ए.आर. में गणना की जाएगी), अलमारी (0.60 मीटर चौड़ी), जीना, लिफ्ट, जीने की मम्टी, निर्गत खिड़कियाँ;

(झ) बेसमेन्ट (भू–गेह)–

(एक) बेसमेन्ट का क्षेत्र भवन की सीमा/परिधि से अधिक नहीं होगा।

(दो) किसी बेसमेन्ट की ऊँचाई बाहरी जल निकास नाली के ऊपरी स्तर के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर (स्लैब को मिलाकर) होगी। बेसमेन्ट की फर्श से लेकर छत तक की अधिकतम ऊँचाई 4.5 मीटर होगी।

(तीन) कोने के भूखण्ड को छोड़कर संरचना स्थिरता प्रमाण-पत्र के आधार पर पार्श्व के भूखण्ड से 1.15 मीटर दूरी तक भू–गेह अनुमन्य किया जायेगा।

(चार) पार्किंग, सेवाओं तथा भण्डारण के लिये उपयोग किये जाने पर भू–आच्छादन के बराबर कोने वाले भूखण्डों में बेसमेन्ट की अनुमति दी जायेगी।

(ञ) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम अपेक्षाएं–

अधिकतम अनुज्ञेय भू–आच्छादन का 50% या 40 वर्गमीटर, जो भी अधिक हो, के साथ अधिकतम अनुज्ञेय भू–आच्छादन के अधीन रहते हुए कियाशील प्रसाधन/स्नानघर और रसोई का प्राविधान। समापन प्रमाण पत्र जारी किए जाने के लिए भवन में निम्नलिखित मदों का होना आज्ञायक होगा–

(एक) फ्लोरिंग (फर्श);

(दो) विद्युत वायरिंग (तारतंत्र) जब कि विद्युत उपकरण (फिटिंग्स) जरूरी न होंगे;

(तीन) प्लम्बिंग (नल सम्बन्धी कार्य) तथा फिटिंग्स कम से कम एक शौचालय एवं रसोई में;

(चार) तालिका संख्या 6 या समय–समय पर जारी निर्देशानुसार पेड़–पौधे;

(पाँच) नम्बर प्लेट;

(छः) चहारदीवारी अनिवार्य होगी;

(सात) आन्तरिक एवं बाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर तथा रंगाई–पुताई अनिवार्य नहीं है);

(आठ) मकान ताला बन्द करने योग्य होगा अर्थात् सभी बाहरी दरवाजों और खिड़कियों की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिए जाने की दशा में खिड़कियों की चौखटों में शीशा लगाना अनिवार्य नहीं होगा;

(नौ) अधिभोग प्रमाण–पत्र जारी किये जाने के समय समग्र भवन/कॉम्प्लैक्स में कुल मिलाकर भवन उपविधियों, परिक्षेत्रीय योजना, विनियमों और महायोजना का कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

7.4.2–सामूहिक आवास (फ्लैटेड एवं सामूहिक प्रकार के)–

(एक) न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र – 2000 वर्गमीटर । तथापि, प्राधिकरण द्वारा कारणों का उल्लेख करते हुए किसी परियोजना के लिए 2000.00 वर्गमीटर से अधिक न्यूनतम क्षेत्रफल निर्धारित किया जा सकता है।

(दो) अधिकतम अनुमन्य –

(क) भू–आच्छादन	40000 वर्ग मीटर तक 35 % और 40000 वर्ग मीटर से अधिक 40 %।
(ख) एफ.ए.आर.	2.75
(ग) ऊँचाई	कोई सीमा नहीं। 30 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवनों के लिए एयरपोर्ट एथॉरिटी (विमानपत्तन प्राधिकरण) से अनापत्ति पत्र लेनी होगी।
(घ) जनसंख्या घनत्व (परिवार का आकार 4.5)	प्राधिकरण द्वारा सेक्टर भू–विन्यास मानचित्र या किसी विशेष परियोजना के लिए यथा उल्लेखित।

7.4.2.1–अन्य उपबन्ध :–

(1) निम्नलिखित के सिवाय भवन सीमा (परिधि) से बाहर (सेटबैक पर) किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति न होगी :–

(एक) लिंटेल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. चौड़ाई का एक छज्जा (प्रेक्षप)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।

(तीन) निम्नलिखित उपबन्धों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर।

(चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।

(पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मी. और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा–

क्रम संख्या	भूखण्ड आकार	चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर हेतु कुल क्षेत्रफल	प्रत्येक चौकीदार आश्रय स्थल के अधीन अधिकतम क्षेत्र	प्रत्येक निगरानी टावर के अधीन अधिकतम क्षेत्र
1	0.5 एकड़ तक	15 वर्ग मीटर	15 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
2	0.5 एकड़ से अधिक 10 एकड़ तक	30 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
3	10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक	45 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
4	25 एकड़ से अधिक 50 एकड़ तक	60 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
5	50 एकड़ से ऊपर अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु	अतिरिक्त 10 वर्ग मीटर तथा उसका भाग	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर

(छः) अग्नि सुरक्षा वाहनों के लिए न्यूनतम 6 मीटर गलियारा छोड़ने के उपरान्त निम्नलिखित विशेषताओं को अनुमन्य किया जायेगाः–

(क) विद्युत प्राधिकरण के मानकों के अनुसार मीटर कक्ष;

(ख) अनिवार्य सुरक्षा अपेक्षाओं को ध्यान में रखते हुए बिना किसी स्थायी घेराव के खुले ट्रांसफार्मर;

(ग) सारणी 3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएं;

(घ) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों और अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वारा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, जल निकास पर पुलियां;

(ङ) ऐसी कोई अन्य विशेषता जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो, जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढ़कती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है;

(च) खुला हुआ जेनरेटर सेट, फिल्टरेशन संयंत्र (छनाई संयंत्र), विद्युत वितरण उपस्कर, पोषक खम्भे, टेलीफोन वितरण उपस्करों की अनुमति खुले सेटबैक में एक सेवा इकाई (यूटिलिटी) के रूप में दी जा सकती है, प्रतिबन्ध यह कि अग्निशमन कार्यालय से सम्यक रूप से अनापत्ति प्राप्त की गई हो।

(2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मलित होंगे :–

(एक) बीच का तल (Mezzanine)।

(दो) लिफ्ट के लिए प्राविधानित शाफ्ट को केवल एक तल पर आच्छादन के गणना में सम्मिलित किया जाएगा तथा यह भू–आच्छादन की गणना में भी सम्मिलित होगी।

(तीन) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बन्द किया गया हो तो फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जाएगा।

(चार) विद्युत प्राधिकरण मानकों के अनुरूप मीटर रूम।

(3) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे :–

(एक) लिंटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) प्रत्येक फर्श पर सेट बैक लाईन के भीतर बेसमेन्ट, दोहरे बेसमेन्ट तक अनुमन्य होगा। तथापि बेसमेन्ट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा:–

(क) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू–आच्छादन के बराबर होगा;

(ख) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र/पाडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा;

(ग) यदि भूखण्ड 10000 वर्गमीटर से अधिक है तो बेसमेन्ट सेटबैक तक, 6.00 मीटर सेटबैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।

(तीन) यदि बेसमेन्ट का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात मे जोड़ा जायेगा।

(चार) बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर गैर पर्यावासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू–दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।

(पाँच) बालकनी 1.5 मीटर चौडाई तक का निर्माण सेटबैक में 6.00 मीटर की चौडाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(छः) सारणी–3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएं।

(सात) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वारा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, अनाच्छादित जीना (तीनों तरफ से बिना घिरा हुआ हो, सिवाय 0.9 मीटर की ऊँचाई की रेलिंग/दीवार के और प्रकाश की ओर खुला हो) भवनों की छत पर ओवर हेड पानी टंकी, खुले हुए शाफ्ट, जल निकास पर पुलिया।

(आठ) खुली हुई ढलान जिसके नीचे कोई क्षेत्र घेरा न गया हो। यदि भवन में घुसने हेतु प्रयुक्त हो रहा हो, तब आवश्यकतानुसार ऊँचाई मान्य होगी। रैम्प के नीचे का स्थान किसी व्यवसायिक उपयोग हेतु प्रयुक्त नहीं किया जायेगा व इस स्थान को भू–दृश्य हेतु प्रयुक्त किया जा सकता है तथापि इस प्रकार के प्रकरणों का अनुमोदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी से मामला दर मामला प्राप्त किया जायेगा।

(नौ) प्रांगण (atrium) को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू–आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा। यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य आकृति, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू–आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू–आच्छादन में जोड़ा जायेगा।

(दस) ऐसी कोई अन्य विशेषता जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

(ग्यारह) बहुमंजिली कार पार्किंग हेतु 10,000.00 वर्गमीटर (हरित क्षेत्रों को अपवर्जित करते हुए) से बड़े भूखण्डों पर 5% अतिरिक्त भू–आच्छादन अनुमन्य किया जायेगा।

(बारह) बहुमंजिली इमारतों में चार तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा। एक भवन में अधिकतम तीन सेवा तल अनुमन्य होंगे। सेवा तल फर्शी अनुपात क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की अधिकतम ऊँचाई तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी।

(4) निम्नलिखित सभी सामान्य सुविधाओं का प्राविधान समूह आवासीय योजनाओं में किया जायेगा तथा इनकी गणना निर्धारित फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में की जायेगी।

पूर्व पट्टा विलेख में यथा विनिर्दिष्ट रूप से जनसंख्या मानकों के अनुसार दुकानें तथा सामुदायिक सुविधाएं। ऐसे भूखण्डों की दशा में जहाँ सुगमतापूर्वक दूकानदारी के प्राविधान हेतु अपेक्षित न्यूनतम जनसंख्या प्राप्त न हुई हो तो –

(क) कुल भूखण्ड क्षेत्र पर अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात 1.0% के बराबर क्षेत्र दुकानों तथा वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु क्षेत्र अनुमन्य किया जायेगा;

(ख) 4 वर्ग मीटर के कार्पेट एरिया की न्यूनतम 4 गुमटियां और 10 वर्ग मीटर कार्पेट एरिया की दो दुकानें अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराई जायेंगी;

(ग) दुकानों व गुमटियों की भूतल के फर्श से लेकर छत तक की अधिकतम ऊँचाई 3.50 मीटर होगी।

(5) विहित फर्श क्षेत्रफल अनुपात का 15% सामान्य क्षेत्रों के प्रति जोड़ा जाएगा जिसमें निम्नलिखित निर्मित भाग सम्मिलित होंगे। भूतल पर निर्मित भाग भू–आच्छादन में सम्मिलित किये जाएंगे:–

(क) तालिका संख्या चार में यथा उल्लिखित केनोपी परिक्षेप, जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षप के रूप में निर्मित है तथा 2.4mx4.5m आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू–आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी;

(ख) अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान (Loft);

(ग) वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि;

(घ) चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर;

(ङ) कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्गमीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए);

(च) अग्नि पलायन सोपान;

(छ) आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवरों), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह;

(ज) ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष;

(झ) 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियां;

(ञ) 0.60 मीटर गहराई तथा 2.0 मीटर लम्बाई तक निर्गत खिड़की;

(ट) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र;

(ठ) सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इकट्ठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं सब्जी स्थल, विद्यालय, क्रैच;

(ड) आच्छादित रास्ते;

(ढ) आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवायें एवं सुविधायें।

(6) दो भवन समूह के बीच की दूरी–

दो आस–पास भवन समूह के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी तथापि अधिकतम दूरी राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन समूह ऐसे स्थान पर जहां पर कोई अन्य भवन नहीं है, तब भवन समूह के बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आवंटी द्वारा दो भवन समूह के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

(7) जहाँ ऐसी सामूहिक आवास की चहारदीवारी की रेखा से डेढ़ किलोमीटर की त्रिज्या के भीतर कोई संरक्षित क्षेत्र, प्राचीन या ऐतिहासिक स्मारक हो, वहाँ प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह भवन के मंजिलों (तलों) की संख्या और उसकी ऊँचाई की सीमा के बारे में कारणों का उल्लेख करते हुए ऐसे प्रतिबन्ध और सीमाएं आरोपित करे जैसा वह उचित समझे।

(8) घनत्व की गणना में प्रत्येक नौकर आवास को अर्ध रिहायशी इकाई के रूप में गिना जाएगा। (घनत्व के उद्देश्य से एक आवासीय इकाई के लिए परिवार का मानक आकार 4.5 व्यक्ति होगा)।

(9) कोई सामूहिक आवास, सेटबैक, भू–आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और ऊँचाई प्रतिबन्ध, आदि कोई हों, तो क्षेत्र के सेक्टर प्लान और जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के उपबन्धों की संपुष्टि में होगा।

(10) इस खण्ड में दिये गये उपबंध, आर्थिक रूप से निर्बल वर्गों, निम्न आय समूहों, प्राधिकरण या राज्य सरकार द्वारा इस निमित अनुमोदित कोई अन्य सार्वजनिक निकाय के लिए आवासों पर लागू नहीं होंगे। प्राधिकरण ऐसी परियोजनाओं के लिए भू–आच्छादन फर्शी तल अनुपात (एफ.ए.आर.), ऊँचाई, घनत्व, पार्किंग आदि विशेष परियोजना के लिए कारणों का उल्लेख करते हुए भूखण्ड के आकार सड़क की चौड़ाई एवं मूलभूत सुविधाओं की उपलब्धता आदि पर निर्धारित करेगा।

(11) भू–गेह की आंतरिक ऊँचाई (फर्श से छत तक) बीम के नीचे तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधिकतम 4.5 मीटर होगी, जहां पर विद्युत जेनरेटर, एयर कंडीशनर, फायर हाईड्रेन्ट आदि यंत्रों की ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक होगी वहां पर यंत्रों के ऊँचाई के आधार पर भू–गेह की अधिक ऊँचाई अनुमन्य की जा सकती है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा स्वचालित/अर्द्धस्वचालित/यांत्रिक पार्किंग सुविधाओं हेतु तकनीकी एवं स्थान की आवश्यकता के अनुसार भू–गेह की अतिरिक्त ऊँचाई अनुमन्य की जा सकेगी।

(12) किसी भी बेसमेन्ट की ऊँचाई उसके स्लैब (छत) को मिलाकर नाली के ऊपरी सतह के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर होगी। बेसमेन्ट के भूमि की सतह के बराबर से होने की दशा में पर्याप्त प्रकाश और वातायन की व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।

(13) भूतल पर आगन्तुकों, परिचालकों आदि के लिए एक शौचागार, एक स्नानागार तथा 2 मूत्रालयों को मिलाकर एक प्रसाधन समूह का प्राविधान किया जायेगा।

(14) दो से अधिक मंजिल (तलों) वाले सामूहिक आवासों के मामले में उच्चतर तलों पर पानी की व्यवस्था को सुनिश्चित करने के लिए उपाय किया जाना आवश्यक है। इस प्रयोजनार्थ बूस्टर पम्प तथा छत के ऊपर पानी की टंकियाँ (ओवरहेड टैंक) स्थापित किया जाना आवश्यक है।

(15) लगाई गई लिफ्टों में कम से कम एक लिफ्ट माल ढोने की लिफ्ट के विनिर्देशों के अनुसार होनी चाहिए।

(16) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता – स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल पट्टा प्रलेख अथवा ज्ञापन पत्र के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगा :–

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य एफ.ए.आर. का प्रतिशत)
1	4000 वर्ग मीटर तक	50%
2	4000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	40%
3	10000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	35%
4	20000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	30%

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य एफ.ए.आर. का प्रतिशत)
5	100000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	25%
6	200000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	20%
7	400000 वर्गमीटर से बड़े	15%

टिप्पणी :–

(एक) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया हो तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा प्रलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है।

(दो) तथापि न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच–पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है।

(तीन) 40 हेक्टेयर या इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्डवार अस्थायी अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र अनुमन्य होगा, निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(17) समापन प्रमाण–पत्र जारी किये जाने के लिए भवनों में निम्नलिखित मद होने आवश्यक हैं :–

(एक) फर्श (फ्लोरिंग); सामान्य (Common) क्षेत्रों तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श।

(दो) विद्युत वायरिंग (तार तंत्र)।

(तीन) नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण।

(चार) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू–दृश्यादि कमशः सारणी 5 और सारणी 6 के अथवा समय–समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।

(पाँच) नम्बर प्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय–समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।

(छः) आंतरिक तथा बाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)।

(सात) चहारदिवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।

(आठ) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् समस्त बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिये जाने की दशा में खिड़कियो के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।

(नौ) अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

(दस) पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबन्ध।

(ग्यारह) सम्पूर्ण परियोजना के समापन की दशा में सभी अस्थायी निर्माण हटा लिए जाएंगे। यदि पट्टा विलेख या समझौता ज्ञापन में कोई विशेष खण्ड का उल्लेख हो तो उसमें उल्लिखित अपेक्षाएं लागू होंगी।

7.4.3–**औद्योगिक भवन :–**

भू–आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और ऊँचाई–

क्रम संख्या	भूखण्ड क्षेत्र (वर्ग मीटर)	अधिकतम भू–आच्छादन (%)	आधारभूत फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	अधिकतम ऊँचाई (मीटर में)
1	1000 तक	65	1.50	18
2	1000 से अधिक किन्तु 12000 से अनधिक	60	1.30	24
3	12000 से अधिक	55	1.00	कोई सीमा नहीं
4	फ्लैटेड फैक्ट्रीज (न्यूनतम भूखण्ड आकार 4000 वर्गमीटर)	35	1.40	24
5 (क)	भांडागारण / लॉजिस्टिक पार्क 1860 से अधिक किन्तु 12000 से अनधिक	60	1.30	कोई सीमा नहीं
(ख)	12000 से अधिक	60	1.00	कोई सीमा नहीं

7.4.3.1–अन्य उपबन्ध :–

(1) निम्नलिखित के सिवाय भवन सीमा (परिधि) से बाहर (सेटबैक पर) किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति न होगी :–

(एक) इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।

(तीन) निम्नलिखित उपबन्धों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर।

(चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।

(पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मीटर और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा :–

क्रम संख्या	भूखण्ड आकार	चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर हेतु कुल क्षेत्रफल	प्रत्येक चौकीदार आश्रय स्थल के अधीन अधिकतम क्षेत्र	प्रत्येक निगरानी टावर के अधीन अधिकतम क्षेत्र
1	0.5 एकड़ तक	15 वर्ग मीटर	15 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
2	0.5 एकड़ से अधिक 10 एकड़ तक	30 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
3	10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक	45 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
4	25 एकड़ से अधिक 50 एकड़ तक	60 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
5	50 एकड़ से ऊपर अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु	अतिरिक्त 10 वर्ग मीटर तथा उसका भाग	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर

(छः) अग्नि सुरक्षा वाहनों के लिए न्यूनतम 6.00 मीटर गलियारा छोड़ने के उपरान्त निम्नलिखित आकृतियों को अनुमन्य किया जायेगा :–

(क) विद्युत प्राधिकरण के मानकों के अनुसार मीटर कक्ष;

(ख) अनिवार्य सुरक्षा अपेक्षाओं को ध्यान में रखते हुए बिना किसी स्थायी घेराव के खुले ट्रांसफार्मर;

(ग) सारणी 3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताऐं;

(घ) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वारा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, जल निकास पर पुलियां;

(ङ) ऐसी कोई अन्य विशेषता जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो, जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढ़कती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है;

(च) खुला हुआ जेनरेटर सेट, फिल्टरेशन संयंत्र (छनाई संयंत्र), विद्युत वितरण उपस्कर, पोषक खम्भे, टेलीफोन वितरण उपस्करों की अनुमति खुले सेटबैक में एक सेवा इकाई (यूटिलिटी) के रूप में दी जा सकती है, प्रतिबन्ध यह कि अग्निशमन कार्यालय से सम्यक् रूप से अनापत्ति प्राप्त की गई हो।

(2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मलित होंगे :–

(एक) बीच का तल (Mezzanine)।

(दो) लिफ्ट के लिए प्राविधानित शाफ्ट को केवल एक तल पर आच्छादन के गणना में सम्मिलित किया जाएगा तथा यह भू–आच्छादन की गणना में भी सम्मिलित होगी।

(तीन) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बन्द किया गया हो तो फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जाएगा।

(चार) विद्युत प्राधिकरण मानकों के अनुरूप मीटर रूम।

(3) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे :–

(एक) लिंटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) प्रत्येक फर्श पर सेट बैक लाईन के भीतर बेसमेन्ट, दोहरे बेसमेन्ट तक अनुमन्य होगा। तथापि बेसमेन्ट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा :–

(क) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू–आच्छादन के बराबर होगा;

(ख) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र/पाडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा

(ग) यदि भूखण्ड 10000 वर्गमीटर से अधिक है तो बेसमेन्ट सेटबैक तक, 6.00 मीटर सेटबैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।

(तीन) यदि बेसमेन्ट का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जायेगा।

(चार) बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर गैर पर्यावासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू–दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।

(पाँच) बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक फर्शी क्षेत्रफल अनुपात से मुक्त) का निर्माण सेटबैक में 6.00 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(छः) सारणी–3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएं।

(सात) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वारा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, अनाच्छादित जीना (तीनों तरफ से बिना घिरा हुआ हो, सिवाय 0.9 मीटर की ऊँचाई की रेलिंग/दीवार के और आकाश की ओर खुला हो) भवनों की छत पर ओवर हेड पानी टंकी, खुले हुए शाफ्ट, जल निकास पर पुलियां।

(आठ) खुली हुई ढ़लान जिसके नीचे कोई क्षेत्र घेरा न गया हो। यदि भवन में घुसने हेतु प्रयुक्त हो रहा हो, तब आवश्यकतानुसार ऊँचाई मान्य होगी। रैम्प के नीचे का स्थान किसी व्यावसायिक उपयोग हेतु प्रयुक्त नहीं किया जायेगा व इस स्थान को भू–दृश्य हेतु प्रयुक्त किया जा सकता है तथापि इस प्रकार के प्रकरणों का अनुमोदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी से प्राप्त किया जायेगा।

(नौ) प्रांगण **(atrium)** को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू–आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा। यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य आकृति, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू–आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू–आच्छादन में जोड़ा जायेगा।

(दस) ऐसी कोई अन्य विशेषता जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

(ग्यारह) बहुमंजिली कार पार्किंग हेतु 10,000.00 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों पर **5%** अतिरिक्त भू–आच्छादन अनुमन्य किया जायेगा।

(बारह) बहुमंजिली इमारतों में चार तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा। एक भवन में अधिकतम तीन सेवा तल अनुमन्य होंगे। सेवा तल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की अधिकतम ऊँचाई बीम तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी।

(4) विहित फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का **15%** सामान्य क्षेत्रों के प्रति जोड़ा जाएगा जिसमें निम्नलिखित निर्मित भाग सम्मिलित होंगे। भूतल पर निर्मित भाग भू–आच्छादन में सम्मिलित किये जायेंगे:–

(क) तालिका संख्या चार में यथा उल्लिखित केनोपी परिक्षेप, जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षप के रूप में निर्मित है तथा **2.4mx4.5m** आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू–आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी;

(ख) अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान **(Loft)**;

(ग) वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टकियाँ आदि;

(घ) चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर;

(ङ) कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्गमीटर लॉबी;

(च) अग्नि पलायन सोपान;

(छ) आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवरों), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह;

(ज) ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष;

(झ) 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियां;

(ञ) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र;

(ट) सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इकट्ठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट;

(ठ) आच्छादित रास्ते;

(ड) आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवायें एवं सुविधायें।

(5) दो अगल–बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी–

दो पास–पास भवन खण्डों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी तथापि अधिकतम दूरी राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन खंडों के बंद हिस्से वाले पार्श्व आमने–सामने हो तो भवन खण्डों के बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आवंटी द्वारा दो भवन खंडों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

(6) जहाँ ऐसे भवन की चहारदीवारी की रेखा से डेढ़ किलोमीटर की त्रिज्या के भीतर कोई संरक्षित क्षेत्र, प्राचीन या ऐतिहासिक स्मारक हो, वहाँ प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह भवन के मंजिलों (तलों) की संख्या और उसकी ऊँचाई की सीमा के बारे में कारणों का उल्लेख करते हुए ऐसे प्रतिबन्ध और सीमाएं आरोपित करे जैसा वह उचित समझे।

(7) भू–गेह की आंतरिक ऊँचाई (फर्श से छत तक) बीम के नीचे तक न्यूनतम 2.0 मीटर तथा अधिकतम 3.5 मीटर होगी, जहां पर विद्युत जेनरेटर, एयर कंडीशनर, फायर हाईड्रेन्ट आदि यंत्रों की ऊँचाई 3.5 मीटर से अधिक होगी वहां पर यंत्रों के ऊँचाई के आधार पर भू–गेह की अधिक ऊँचाई अनुमन्य की जा सकती है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा स्वचालित/अर्द्धस्वचालित/यांत्रिक पार्किंग सुविधाओं हेतु तकनीकी एवं स्थान की आवश्यकता के अनुसार भू–गेह की 4.5 मीटर से अधिक अतिरिक्त ऊँचाई अनुमन्य की जा सकेगी।

(8) किसी भी बेसमेन्ट की ऊँचाई उसके स्लैब (छत) को मिलाकर नाली के ऊपरी सतह के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर होगी। बेसमेन्ट के भूमि की सतह के बराबर से होने की दशा में पर्याप्त प्रकाश और वातायन की व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।

(9) भूतल पर आगन्तुकों, परिचालकों आदि के लिए एक शौचागार, एक स्नानागार तथा 2 मूत्रालयों को मिलाकर एक प्रसाधन समूह का प्राविधान किया जायेगा।

(10) लगाई गई लिफ्टों में कम से कम एक लिफ्ट माल ढोने की लिफ्ट के विनिर्देशों के अनुसार होनी चाहिए।

(11) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता – स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल पट्टा विलेख अथवा ज्ञापन-पत्र के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगाः–

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य एफ0ए0आर0 का कुल प्रतिशत)
1	4000 वर्ग मीटर तक	50%
2	4000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	40%
3	10000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	35%

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य एफ0ए0आर0 का कुल प्रतिशत)
4	20000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	30%
5	100000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	25%
6	200000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	20%
7	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

टिप्पणी :–

(एक) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिय गया हो तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा विलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है।

(दो) तथापि न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच–पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है।

(तीन) 40 हेक्टेयर या इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्ड वार अस्थायी अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र अनुमन्य होगा, निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(12) समापन प्रमाण–पत्र जारी किये जाने के लिए भवनों में निम्नलिखित मदों का प्रावधान होना आवश्यक है :–

(एक) फर्श (फ्लोरिंग); सामान्य (Common) क्षेत्रों तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श।

(दो) विद्युत वायरिंग (तार तंत्र)।

(तीन) नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण।

(चार) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू–दृश्यादि क्रमशः सारणी 5 और सारणी 6 के अथवा समय–समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।

(पाँच) नम्बर प्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय–समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।

(छः) आंतरिक तथा बाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)।

(सात) चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।

(आठ) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् समस्त बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।

(नौ) अधिभोग प्रमाण–पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

(दस) पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबन्ध।

(ग्यारह) सम्पूर्ण परियोजना के समापन की दशा में समस्त अस्थायी निर्माण हटा लिए जाएंगे। यदि पट्टा विलेख या समझौता ज्ञापन में कोई विशेष खण्ड का उल्लेख हो तो उसमें उल्लिखित अपेक्षाएं लागू होंगी।

7.4.4–वाणिज्यिक भवन –

7.4.4.1–भू–आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और ऊँचाई :–

क्रम संख्या	उपयोग	अधिकतम भू–आच्छादन	आधारभूत फ0 क्षे0 अनुपात	अधिकतम ऊंचाई (मीटर में)
1	सुगम विपणन केन्द्र न्यूनतम क्षेत्र 4000 वर्गमीटर; विद्यमान सड़क 24 मीटर चौड़ा	40%	2.00	24.0
2	सेक्टर विपणन केन्द्र न्यूनतम क्षेत्र 4000 वर्गमीटर; विद्यमान सड़क 24 मीटर चौड़ा	40%	2.00	24.0
3	उप जिला केन्द्र, महायोजना मार्ग किनारे विपणन तथा वाणिज्यिक उपयोग तथा सेक्टरों में अन्य महायोजना स्तरीय विपणन वाणिज्यिक केन्द्र			
	(एक) 30 मी0 तक चौड़े मार्ग पर	30%	3.00	सीमा नहीं
	(दो) 45 मी0 से अधिक चौड़े मार्ग पर	30%	4.00	सीमा नहीं
4	होटल न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 1000 वर्गमीटर तथा विद्यमान सड़क 18 मीटर चौड़ा	30%	3.00	सीमा नहीं
5	बैंक	30%	1.50	सीमा नहीं
6	सिनेमा / मल्टीप्लेक्स / सिनेप्लेक्स (न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 4000 वर्गमीटर तथा विद्यमान सड़क 24 मीटर चौड़ा)	30%	शासकीय नीति अनुसार	सीमा नहीं
7	गोदाम	60%	1.50	सीमा नहीं

7.4.4.2–अन्य उपबन्ध–

(1) शेड और निम्नलिखित के सिवाय भवन सीमा (परिधि) से बाहर (सेटबैक पर) किसी प्रकार के स्थायी निर्माण की अनुमति न होगी:–

(एक) लिंटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मीटर की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।

(तीन) निम्नलिखित उपबन्धों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर।

(चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।

(पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मीटर और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा :–

क्रम संख्या	भूखण्ड आकार	चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर हेतु कुल क्षेत्रफल	प्रत्येक चौकीदार आश्रय स्थल के अधीन अधिकतम क्षेत्र	प्रत्येक निगरानी टावर के अधीन अधिकतम क्षेत्र
1	0.5 एकड़ तक	15 वर्ग मीटर	15 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
2	0.5 एकड़ से अधिक 10 एकड़ तक	30 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
3	10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक	45 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
4	25 एकड़ से अधिक 50 एकड़ तक	60 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
5	50 एकड़ से ऊपर अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु	अतिरिक्त 10 वर्ग मीटर तथा उसका भाग	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर

(छः) अग्नि सुरक्षा वाहनों के लिए न्यूनतम 6.00 मीटर गलियारा छोड़ने के उपरान्त निम्नलिखित आकृतियों को अनुमन्य किया जायेगा :–

(क) विद्युत प्राधिकरण के मानकों के अनुसार मीटर कक्ष;

(ख) अनिवार्य सुरक्षा अपेक्षाओं को ध्यान में रखते हुए बिना किसी स्थायी घेराव के खुले ट्रांसफार्मर;

(ग) सारणी 3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएं;

(घ) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वारा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, जल निकास पर पुलियां;

(ङ) ऐसी कोई अन्य विशेषता जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढ़कती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

(च) खुला हुआ जेनरेटर सेट, फिल्टरेशन संयंत्र (छनाई संयंत्र), विद्युत वितरण उपस्कर, पोषक खम्भे, टेलीफोन वितरण उपस्करों की अनुमति खुले सेटबैक में एक सेवा इकाई (यूटिलिटी) के रूप में दी जा सकती है, प्रतिबन्ध यह कि अग्निशमन कार्यालय से सम्यक् रूप से अनापत्ति प्राप्त की गई हो।

(2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मलित होंगे :–

(एक) बीच का तल (Mezzanine)।

(दो) लिफ्ट के लिए प्राविधानित शाफ्ट को केवल एक तल पर आच्छादन के गणना में सम्मिलित किया जाएगा तथा यह भू–आच्छादन की गणना में सम्मिलित होगी।

(तीन) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बन्द किया गया हो तो फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जाएगा।

(चार) विद्युत प्राधिकरण मानकों के अनुरूप मीटर कक्ष।

(3) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे :–

(एक) लिंटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मीटर की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) प्रत्येक फर्श पर सेट बैक लाईन के भीतर बेसमेन्ट, दोहरे बेसमेन्ट तक अनुमन्य होगा। तथापि बेसमेन्ट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा :–

(क) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू–आच्छादन के बराबर होगा;

(ख) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र/पोडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा;

(ग) यदि भूखण्ड 10000 वर्गमीटर से अधिक है तो बेसमेन्ट सेटबैक तक, 6.00 मीटर सेटबैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।

(तीन) यदि बेसमेन्ट का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जायेगा।

(चार) बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर गैर पर्यावासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू–दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।

(पाँच) बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक फर्शी क्षेत्रफल अनुपात से युक्त) का निर्माण सेटबैक में 6.00 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(छः) सारणी–3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएं।

(सात) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वारा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, अनाच्छादित जीना (तीनों तरफ से बिना घिरा हुआ हो, सिवाय 0.9 मीटर की ऊँचाई की रेलिंग/दीवार के और प्रकाश की ओर खुला हो) भवनों की छत पर ओवर हेड पानी टंकी, खुले हुए शाफ्ट, जल निकास पर पुलियां।

(आठ) खुली हुई ढलान जिसके नीचे कोई भी क्षेत्र घेरा न गया हो। यदि भवन में घुसने हेतु प्रयुक्त हो रहा हो, तब आवश्यकतानुसार ऊँचाई मान्य होगी। रैम्प के नीचे का स्थान किसी व्यावसायिक उपयोग हेतु प्रयुक्त नहीं किया जायेगा, इस स्थान को भू–दृश्य हेतु प्रयुक्त किया जा सकता है तथापि इस प्रकार के प्रकरणों का अनुमोदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी से प्राप्त किया जायेगा।

(नौ) प्रांगण **(atrium)** को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू–आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा। यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य आकृति, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू–आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू–आच्छादन में जोड़ा जायेगा।

(दस) ऐसी कोई अन्य विशेषता जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

(ग्यारह) बहुमंजिली कार पार्किंग हेतु 10,000 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों पर 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू–आच्छादन अनुमन्य किया जायेगा।

(बारह) बहुमंजिली इमारतों में चार तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा। एक भवन में अधिकतम तीन सेवा तल अनुमन्य होंगे। सेवा तल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की अधिकतम ऊँचाई बीम तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी।

(4) विहित फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का 15% सामान्य क्षेत्रों के प्रति जोड़ा जाएगा जिसमें निम्नलिखित निर्मित भाग सम्मिलित होंगे। भूतल पर निर्मित भाग भू–आच्छादन में सम्मिलित किये जाएंगे :–

(क) सारणी संख्या चार में यथा उल्लिखित केनोपी परिक्षेप, जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षप के रूप में निर्मित है तथा 2.4mx4.5m आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू–आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी;

(ख) अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान (Loft);

(ग) वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि;

(घ) चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर;

(ङ) कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्गमीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए);

(च) अग्नि पलायन सोपान;

(छ) आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवरों), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह;

(ज) ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष;

(झ) 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियां;

(ञ) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र;

(ट) सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इकट्ठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट;

(ठ) आच्छादित रास्तें;

(ड) आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवायें एवं सुविधायें।

(5) दो अगल–बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी–

दो अगल–बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी तथापि अधिकतम दूरी राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। खंडों के बंद हिस्से वाले भाग आमने–सामने हो तो भवन खंडों के बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आवंटी द्वारा दो भवन खंडों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

(6) जहाँ ऐसे भवन की चहारदीवारी की रेखा से डेढ़ किलोमीटर की त्रिज्या के भीतर कोई संरक्षित क्षेत्र, प्राचीन या ऐतिहासिक स्मारक हो, वहाँ प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह भवन के मंजिलों (तलों) की संख्या और उसकी ऊँचाई की सीमा के बारे में ऐसे प्रतिबन्ध और सीमाएं आरोपित करे जैसा वह उचित समझे।

(7) भू–गेह की आंतरिक ऊँचाई (फर्श से छत तक) बीम के नीचे तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधिकतम 4.5 मीटर होगी, जहां पर विद्युत जेनरेटर, एयर कंडीशनर, फायर हाईड्रेन्ट आदि यंत्रों की ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक होगी वहां पर यंत्रों के ऊँचाई के आधार पर भू–गेह की अधिक ऊँचाई अनुमन्य की जा सकती है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा स्वचालित/अर्द्धस्वचालित/यांत्रिक पार्किंग सुविधाओं हेतु तकनीकी एवं स्थान की आवश्यकता के अनुसार भू–गेह की 4.5 मीटर से अधिक ऊँचाई अनुमन्य की जा सकेगी।

(8) किसी भी बेसमेन्ट की ऊँचाई उसके स्लैब (छत) को मिलाकर नाली के ऊपरी सतह के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर होगी। बेसमेन्ट के भूमि की सतह के बराबर से होने की दशा में पर्याप्त प्रकाश और वातायन की व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।

(9) भूतल पर आगन्तुकों, परिचालकों आदि के लिए एक शौचागार, एक स्नानागार तथा 2 मूत्रालयों को मिलाकर एक प्रसाधन समूह का प्राविधान किया जायेगा।

(10) लगाई गई लिफ्टों में कम से कम एक लिफ्ट माल ढोने की लिफ्ट के विनिर्देशों के अनुसार होनी चाहिए।

(11) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता :– स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल पट्टा विलेख अथवा समझौता ज्ञापन के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगा :–

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एफ0ए0आर0 का कुल प्रतिशत)
1	4000 वर्ग मीटर तक.	50%
2	4000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	40%
3	10000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	35%
4	20000 वर्गमीटर से बडे किन्तु 100000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	30%
5	100000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	25%
6	200000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	20%
7	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

टिप्पणी :–

(एक) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया हो तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा विलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है।

(दो) तथापि न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच–पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है।

(तीन) 40 हेक्टेयर या इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्ड वार अस्थायी अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्गमीटर निर्मित हेतु अनुमन्य होगा, निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(12) समापन प्रमाण–पत्र जारी किये जाने के लिए भवनों में निम्नलिखित मदों का प्रावधान होना आवश्यक है :–

(चार) फर्श (फ्लोरिंग); अर्थात सामान्य (Common) क्षेत्रों या/जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श–

(पाँच) विद्युत वायरिंग (तार–तंत्र);

(छः) नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण;

(सात) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू–दृश्यादि क्रमशः सारणी 5 और सारणी 6 के अथवा समय–समय पर जारी निर्देशों के अनुसार जो भी उच्चतर हो।

(आठ) नम्बर प्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय–समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।

(नौ) आंतरिक तथा बाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)

(दस) चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।

(ग्यारह) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् समस्त बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।

(बारह) अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

(तेरह) पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबन्ध (11) सम्पूर्ण परियोजना के समापन की दशा में सभी अस्थायी निर्माण हटा लिए जाएंगे। यदि पट्टा विलेख या समझौता ज्ञापन में कोई विशेष खण्ड का उल्लेख हो तो उसमें उल्लिखित अपेक्षाएं लागू होंगी।

7.4.5 संस्थागत

7.4.5.1 सामान्य उपबन्ध

क्रम संख्या	उपयोग	अधिकतम जमीनी कवरेज	बुनियादी एफ.ए.आर.	अधिकतम ऊंचाई मीटर
1	सभी उच्च शिक्षा शिक्षण संस्थान, जैसे तकनीकी, प्रबन्धन, डिग्री कॉलेज, अनुसंधान एवं प्रशिक्षण केन्द्र, फिल्म/ऑडियो/विडियो स्टूडियों विश्वविद्यालय, वोकेशनल संस्थान इत्यादि।	35%	1.50	सीमा नहीं
2	सीनियर सेकेंडरी स्कूल	40%	1.50	24.0
3	नर्सरी स्कूल/क्रेच/प्राथमिक स्कूल।	40%	1.50	15.0
4	धार्मिक भवन	35%	1.20	सीमा नहीं
5	डिस्पैन्सरी, स्वास्थ्य एवं सोशल असिस्टेन्स सेवा एवं क्लिनिक, क्लिनिक लैब	30%	1.50	20.0
6	दवा की किसी भी प्रणाली का अस्पताल, नैचरोपैथी केन्द्र, नर्सिंग होम, विशेष स्वास्थ्य संस्थान, ट्रामा सेन्टर। न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 500 वर्गमीटर और 12 मीटर चौड़ी सड़क।	30%	2.75	सीमा नहीं
7	सरकारी, अर्ध–सरकारी, निगमित एवं अन्य कार्यालय।	30%	2.0	सीमा नहीं
8	संग्रहालय, कला दीर्घा, प्रदर्शनी केंद्र, कला केंद्र।	30%	1.50	सीमा नहीं
9	सूचना प्रौद्योगिकी और सूचना प्रौद्योगिकी अर्हित सेवाएं, बॉयो टेक पार्क।	30%	2.00	सीमा नहीं

क्रम संख्या	उपयोग	अधिकतम जमीनी कवरेज	बुनियादी एफ.ए.आर.	अधिकतम ऊंचाई मीटर
10	सामुदायिक केंद्र, क्लब भवन व बरात घर/व्यायामशाला/स्पा/स्वास्थ्य क्लब, फायर स्टेशन, पुलिस स्टेशन, डाकघर, पुस्तकालय व ऐसी अन्य सुविधाएं।	30%	1.50	24.0
11	धर्मशाला/लॉज/गेस्ट हाऊस/हॉस्टल	30%	2.50	सीमा नहीं
12	धर्मकांटा, पैट्रोल पम्प व गैस गोदाम।	30%	0.50	15.0
13	वृद्धाश्रम, अनाथालय, रिफारमेंटरी	30%	1.50	15.0
14	सम्मेलन केन्द्र/कॉन्फरेन्श/सामाजिक सांस्कृतिक/सामाजिक कल्याण केन्द्र	30%	1.50	सीमा नहीं
15	अन्य उपयोगिताएँ	30%	1.00	15.00

7.4.5.2—अन्य उपबन्ध :–

(1) निम्नलिखित के सिवाय भवन सीमा (परिधि) से बाहर (सेटबैक पर) किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति न होगी।

(एक) लिंटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।

(तीन) निम्नलिखित उपबन्धों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर।

(चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।

(पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मीटर और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा।

क्रम संख्या	भूखण्ड आकार	चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर हेतु कुल क्षेत्रफल	प्रत्येक चौकीदार आश्रय स्थल के अधीन अधिकतम क्षेत्र	प्रत्येक निगरानी टावर के अधीन अधिकतम क्षेत्र
1	0.5 एकड़ तक	15 वर्ग मीटर	15 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
2	0.5 एकड़ से अधिक 10 एकड़ तक	30 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
3	10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक	45 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
4	25 एकड़ से अधिक 50 एकड़ तक	60 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
5	50 एकड़ से अधिक अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु	अतिरिक्त 10 वर्गमीटर तथा उसका भाग	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर

(छ) अग्नि सुरक्षा वाहनों के लिए न्यूनतम 6 मीटर गलियारा छोड़ने के उपरान्त निम्नलिखित आकृतियों को अनुमन्य किया जायेगा।

(क) विद्युत प्राधिकरण के मानकों के अनुसार मीटर कक्ष।

(ख) अनिवार्य सुरक्षा अपेक्षाओं को ध्यान में रखते हुए बिना किसी स्थायी घेराव के खुले ट्रांसफार्मर।

(ग) सारणी 3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएं।

(घ) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वारा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिरालपट्टी वाले झूले, जल निकास पर पुलियां।

(ङ) ऐसी कोई अन्य विशेषता जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

(च) खुला हुआ जेनरेटर सेट, फिल्टरेशन संयंत्र (छनाई संयंत्र), विद्युत वितरण उपस्कर, पोषक खम्भे, टेलीफोन वितरण उपस्करों की अनुमति खुले सेटबैक में एक सेवा इकाई (यूटिलिटी) के रूप में दी जा सकती है, प्रतिबन्ध यह कि अग्निशमन कार्यालय से सम्यक रूप से अनापत्ति प्राप्त की गई हो।

(2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मलित होंगे :–

(एक) बीच का तल (Mezzanine)।

(दो) लिफ्ट के लिए प्राविधानित शाफ्ट को केवल एक तल पर आच्छादन के गणना में सम्मिलित किया जाएगा तथा यह भू–आच्छादन की गणना में भी सम्मिलित होगी।

(तीन) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बन्द किया गया हो तो फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जाएगा।

(चार) विद्युत प्राधिकरण मानकों के अनुरूप मीटर रूम।

(3) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे :–

(एक) 0.75 मी. की चौड़ाई के किसी भी स्तर पर (सेटबैक में) एक ब्रैकेट प्रक्षेपक। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) प्रत्येक फर्श पर सेट बैक लाईन के भीतर बेसमेन्ट, दोहरे बेसमेन्ट तक अनुमन्य होगा। तथापि बेसमेन्ट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा।

(क) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू–आच्छादन के बराबर होगा।

(ख) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र/पोडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा।

(ग) यदि भूखण्ड 10000 वर्गमीटर से अधिक है तो बेसमेन्ट सेटबैक तक, 6.00 मीटर सेटबैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।

(तीन) यदि बेसमेन्ट का उपयोग ऊपर उल्लिखित के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में जोड़ा जायेगा।

(चार) बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर गैर वासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू–दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।

(पाँच) बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात से युक्त का निर्माण सेटबैक में 6 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(छ) सारणी 3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएं।

(सात) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वारा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी, झूले, अनाच्छादित जीना (तीनों तरफ से बिना घिरा हुआ हो, सिवाय 0.9 मीटर की ऊँचाई की रेलिंग/दीवार के और आकाश की ओर खुला हो) भवनों की छत पर ओवर हेड पानी टंकी, खुले हुए शैफ्ट, जल निकास पर पुलियां।

(आठ) खुली हुई ढलान जिसके नीचे प्रयोग करने योग्य ऊँचाई का कोई क्षेत्र घेरा न गया हो। यदि भवन में घुसने हेतु प्रयुक्त हो रहा हो, तब आवश्यकतानुसार ऊँचाई मान्य होगी। रैम्प के नीचे का स्थान किसी व्यवसायिक उपयोग हेतु प्रयुक्त नहीं किया जायेगा व इस स्थान को भू–दृश्य हेतु प्रयुक्त किया जा सकता है तथापि इस प्रकार के प्रकरणों का अनुमोदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी से मामला दर मामला प्राप्त किया जायेगा।

(नौ) प्रांगण (atrium) को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू–आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा। यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य संरचना, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू–आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू–आच्छादन में जोड़ा जायेगा।

(दस) ऐसी कोई अन्य विशेषता जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढंकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

(ग्यारह) बहुमंजिली कार पार्किंग/पोडियम पार्किंग हेतु 10,000 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों पर 5% अतिरिक्त भू–आच्छादन अनुमन्य किया जायेगा (हरित क्षेत्रों को छोड़कर) ।

(बारह) बहुमंजिली भवनों में 4 तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा। एक भवन में अधिकतम 3 सेवा तल अनुमन्य होंगे। सेवा तल फर्शी अनुपात क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की अधिकतम ऊँचाई बीम तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी।

(4) विहित फर्श क्षेत्रफल अनुपात का 15% सामान्य क्षेत्रों के प्रति जोड़ा जाएगा जिसमें निम्नलिखित निर्मित भाग सम्मिलित होंगे। भूतल पर निर्मित भाग भू–आच्छादन में सम्मिलित किये जायेंगे।

(क) तालिका संख्या 4 में यथा उल्लिखित केनोपी परिक्षेप, जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षप के रूप में निर्मित है तथा 2.4 मीटर x 4.5 मीटर आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू–आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी।

(ख) अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान (Loft)।

(ग) वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि।

(घ) चौकीदार/आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर।

(ड) कूड़ा शाफ्ट और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्गमीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए)।

(च) अग्नि पलायल सोपान।

(छ) आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवरों), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह।

(ज) ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष।

(झ) 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियां।

(ञ) 0.60 मीटर गहराई तथा 2.0 मीटर लम्बाई तक निर्गत खिड़की।

(ट) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र।

(ठ) सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इकट्ठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट।

(ड) आच्छादित रास्ते।

(ढ) आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवायें एवं सुविधायें।

(5) दो अगल–बगल के भवन समूह के बीच की दूरी।

दो अगल–बगल के भवन समूह के बीच की दूरी न्यूनतम 6 मीटर से 16 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6 मीटर रखी जाएगी तथा हर 3 मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1 मीटर रखी जाएगी तथापि अधिकतम दूरी राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार 16 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन समूह ऐसे स्थान पर जहां पर कोई अन्य भवन नहीं है, तब भवन समूह के बीच की दूरी अधिकतम 16 मीटर के स्थान पर 9 मीटर रखी जाएगी। तथापि आवंटी द्वारा दो भवन समूह के बीच की दूरी 16 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

(6) जहाँ ऐसे भवन की चहारदीवारी की रेखा से डेढ़ किलोमीटर की त्रिज्या के भीतर कोई संरक्षित क्षेत्र, प्राचीन या ऐतिहासिक स्मारक हो, वहाँ प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह भवन के मंजिलों (तलों) की संख्या और उसकी ऊँचाई की सीमा के बारे में कारणों का उल्लेख करते हुए ऐसे प्रतिबन्ध और सीमाएं आरोपित करे जैसा वह उचित समझे।

(7) भू–गेह की आंतरिक ऊँचाई (फर्श से छत तक) बीम के नीचे तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधिकतम 4.5 मीटर होगी, जहां पर विद्युत जेनरेटर, एयर कंडीशनर, फायर हाईड्रेन्ट आदि यंत्रों की ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक होगी वहां पर यंत्रों के ऊँचाई के आधार पर भू–गेह की अधिक ऊँचाई अनुमन्य की जा सकती है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा स्वचालित/अर्द्धस्वचालित/यांत्रिक पार्किंग सुविधाओं हेतु तकनीकी एवं स्थान की आवश्यकता के अनुसार भू–गेह की अतिरिक्त ऊँचाई अनुमन्य की जा सकेगी।

(8) किसी भी बेसमेन्ट की ऊँचाई उसके स्लैब (छत) को मिलाकर नाली के ऊपरी सतह के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर होगी। बेसमेन्ट के भूमि की सतह के बराबर से होने की दशा में पर्याप्त प्रकाश और वातायन की व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।

(9) भूतल पर आगन्तुकों, परिचालकों आदि के लिए न्यूनतम एक शौचागार, एक स्नानागार तथा 2 मूत्रालयों को मिलाकर एक प्रसाधन समूह का प्राविधान किया जायेगा।

(10) लगाई गई लिफ्टों में कम से कम एक लिफ्ट माल ढोने की लिफ्ट के विनिर्देशों के अनुसार होनी चाहिए।

(11) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता–स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आच्छादित क्षेत्र पट्टा विलेख अथवा ज्ञापन-पत्र के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगा :–

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का प्रतिशत)
1	4000 वर्ग मीटर तक.	50%
2	4000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	40%
3	10000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	35%
4	20000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	30%
5	100000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	25%
6	200000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	20%
7	400000 वर्गमीटर से बड़े	15%

टिप्पणी :–

(एक) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया हो तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा विलेख अथवा पूर्व परिचलित उपबन्धों का अनुसरण किया जा सकता है।

(दो) तथापि न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच–पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है।

(तीन) 40 हेक्टेयर और इससे बडी परियोजना के भवन खण्ड वार अस्थायी अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र हेतु अनुमन्य होगा, निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(12) समापन प्रमाण–पत्र जारी किये जाने के लिए भवनों में निम्नलिखित मद होने आवश्यक हैं :–

(एक) फर्श (फ्लोरिंग); अर्थात सामान्य (Common) क्षेत्रों या/तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श

(दो) विद्युत वायरिंग (तार तंत्र)।

(तीन) नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण।

(चार) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू–दृश्यादि कमशः सारणी संख्या 5 और सारणी संख्या 6 के अथवा समय–समय पर जारी निर्देशों के अनुसार जो भी उच्चतर हो।

(पाँच) नम्बर प्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय–समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।

(छः) आंतरिक तथा बाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)।

(सात) चहारदिवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।

(आठ) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् समस्त बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिये जाने दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।

(नौ) अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

(दस) पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबन्ध (11) सम्पूर्ण परियोजना के समापन की दशा में सभी अस्थायी निर्माण हटा लिए जाएंगे। यदि पट्टा विलेख या समझौता ज्ञापन में कोई विशेष खण्ड का उल्लेख हो तो उसमें उल्लिखित अपेक्षाएं लागू होंगी।

7.4.6 हरित क्षेत्र–

7.4.6.1 सामान्य उपबन्ध–

क्रम संख्या	उपयोग	अधिकतम भू–आच्छादन	अधिकतम फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	अधिकतम ऊंचाई (मीटर में)
1	क्रीड़ा एवं आमोद संकुल (स्पोर्ट एवं एम्यूजमेंट कॉम्पलैक्स), स्टेडियम तरणताल, शूटिंग रेंज, मनोरंजन ग्रीन/पार्क कॉम्पलैक्स खेल सुविधाओं सहित	20%	0.40 + 0.20 क्रय योग्य	24.0
2	निम्न घनत्व क्रीड़ा एवं एएमपी आमोद संकुल, मनोरंजन क्लब, सामाजिक सांस्कृतिक केन्द्र	10%	0.20 + 0.10 क्रय योग्य	24.0
3	संस्थागत हरित	35%	0.80+0.20 क्रय योग्य	केवल संस्थागत सुविधाओं के लिए
4	नर्सरी	50 वर्गमीटर	50 वर्गमीटर	6.0

7.4.6.2–**अन्य उपबन्ध** –

(1) निम्नलिखित के सिवाय भवन सीमा (परिधि) से बाहर (सेटबैक पर) किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति न होगी :–

(एक) लिंटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।

(तीन) निम्नलिखित उपबन्धों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर।

(चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।

(पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मीटर और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा।

क्रम संख्या	भूखण्ड आकार	चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर हेतु कुल क्षेत्रफल	प्रत्येक चौकीदार आश्रय स्थल के अधीन अधिकतम क्षेत्र	प्रत्येक निगरानी टावर के अधीन अधिकतम क्षेत्र
1	0.5 एकड़ तक	15 वर्ग मीटर	15 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
2	0.5 एकड़ से अधिक 10 एकड़ तक	30 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
3	10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक	45 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
4	25 एकड़ से अधिक 50 एकड़ तक	60 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
5	50 एकड़ से ऊपर अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु	अतिरिक्त 10 वर्ग मीटर और उसका भाग	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर

(छः) अग्नि सुरक्षा वाहनों के लिए न्यूनतम 6 मीटर गलियारा छोडने के उपरान्त निम्नलिखित आकृतियों को अनुमन्य किया जायेगा :–

(क) विद्युत प्राधिकरण के मानकों के अनुसार मीटर कक्ष।

(ख) अनिवार्य सुरक्षा अपेक्षाओं को ध्यान में रखते हुए बिना किसी स्थायी घेराव के खुले ट्रांसफारमर।

(ग) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ।

(घ) शैलउद्यान (रॉकरी) कूप तथा कूप संरचनायें जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वारा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, जल निकास पर पुलियां।

(ङ) ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

(च) खुला हुआ जनरेटर सेट, फिल्टरेशन संयंत्र (छनाई संयंत्र), विद्युत वितरण उपस्कर, पोषक खम्भे, टेलीफोन वितरण उपस्करों की अनुमति खुले सेटबैक में एक सेवा इकाई (यूटिलिटी) के रूप में दी जा सकती है, प्रतिबन्ध यह कि अग्निशमन कार्यालय से सम्यक् रूप से अनापत्ति प्राप्त की गई हो।

(2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे :–

(एक) बीच का तल (Mezzanine)।

(दो) लिफ्ट के लिए प्राविधानित शाफ्ट को केवल एक तल पर आच्छादन के गणना में सम्मिलित किया जाएगा तथा यह भू–आच्छादन की गणना में भी सम्मिलित होगी।

(तीन) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बंद किया गया हो तो फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जाएगा।

(चार) विद्युत प्राधिकरण मानकों के अनुरूप मीटर रूम।

(3) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे :–

(एक) लिंटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मीटर की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) यदि बेसमेंट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू–आच्छादन के बराबर होगा।

(तीन) यदि बेसमेंट का उपयोग ऊपर उल्लिखित के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में जोड़ा जायेगा।

(चार) बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर अन्य आवासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू–दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।

(पाँच) बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात से मुक्त का निर्माण सैट बैक में 6 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(छः) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियां।

(सात) शैलउद्यान (रॉकरी) कूप तथा कूप संरचनायें जल कुंड, तरणताल (यदि आच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वारा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, अनाच्छादित जीना तीनों तरफ से बिना घिरा हुआ हो, सिवाय 0.9 मीटर की ऊँचाई की रेलिंग/दीवार के और आकाश की ओर खुला हो, भवनों की छत पर ओवर हेड पानी टंकी, खुले हुए शाफ्ट, जल निकास पर पुलियां।

(आठ) खुली हुई ढलान जिसके नीचे कोई भी क्षेत्र घेरा न गया हो। यदि भवन में घुसने हेतु प्रयुक्त हो रहा हो, तब आवश्यकतानुसार ऊँचाई मान्य होगी। रैम्प के नीचे का स्थान किसी व्यावसायिक उपयोग हेतु प्रयुक्त नहीं किया जायेगा व इस स्थान को भू–दृश्य हेतु प्रयुक्त किया जा सकता है तथापि इस प्रकार के मामलों का अनुमोदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी से प्राप्त किया जायेगा।

(नौ) ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

(4) विहित फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का 15 प्रतिशत सामान्य क्षेत्रों के प्रति जोड़ा जाएगा जिसमें निम्नलिखित निर्मित भाग सम्मिलित होंगे। भूतल पर निर्मित भाग भू–आच्छादन में सम्मिलित किये जायेंगे:–

(क) तालिका संख्या 4 में यथा उल्लेखित केनोपी परिक्षेप के ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षप के रूप में निर्मित है तथा 2.4 मीटर X 4.5 मीटर आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू–आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी।

(ख) अधिकतम 1.5 मीटर ऊँची मचान (Loft)।

(ग) वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि।

(घ) चौकीदार सुरक्षा आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर।

(ङ) कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्ग मीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए)।

(च) अग्नि पलायन सोपान।

(छ) आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवरों), रक्षक आदि के लिए भूतल पर प्रसाधन समूह।

(ज) ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष।

(झ) 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियां।

(ञ) 0.60 मीटर गहराई तथा 2.0 मीटर लम्बाई तक निर्गत खिड़की।

(ट) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र।

(ठ) सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इकट्ठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट।

(ड) आच्छादित रास्ते।

(ढ) आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवाएं एवं सुविधाएं।

(5) दो अगल–बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी–

दो अलग-बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी न्यूनतम 6 मीटर से 16 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6 मीटर रखी जाएगी तथा हर 3 मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1 मीटर रखी जाएगी। तथापि अधिकतम दूरी राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार 16 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन खंडों के बन्द हिस्से वाले भाग आमने–सामने हों तो भवन खंडों के बीच की दूरी अधिकतम 16 मीटर के स्थान पर 9 मीटर रखी जाएगी। तथापि आबंटी द्वारा दो भवन खंडों के बीच की दूरी 16 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

(6) जहाँ ऐसे भवन की चहारदीवारी की रेखा से डेढ़ किलोमीटर की त्रिज्या के भीतर कोई संरक्षित क्षेत्र, प्राचीन या ऐतिहासिक स्मारक हो, वहाँ प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह भवन के मंजिलों (तलों) की संख्या और उसकी ऊँचाई की सीमा के बारे में कारणों का उल्लेख करते हुए ऐसे प्रतिबन्ध और सीमाएं आरोपित करे जैसा वह उचित समझे।

(7) भू–गेह की आंतरिक ऊँचाई (फर्श से छत तक) बीम के नीचे तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधिकतम 4.5 मीटर होगी, जहां पर विद्युत जेनरेटर, एयर कंडीशनर, फायर हाईड्रेन्ट आदि यंत्रों की ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक होगी वहां पर यंत्रों के ऊँचाई के आधार पर भू–गेह की अधिक ऊँचाई अनुमन्य की जा सकती है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा स्वचालित/अर्द्धस्वचालित/यांत्रिक पार्किंग सुविधाओं हेतु तकनीकी एवं स्थान की आवश्यकता के अनुसार भू–गेह की अतिरिक्त ऊँचाई अनुमन्य की जा सकेगी।

(8) किसी भी बेसमेंट की ऊँचाई उसके स्लैब (छत) को मिलाकर नाली के ऊपरी सतह के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर होगी। बेसमेंट के भूमि की सतह के बराबर से होने की दशा में पर्याप्त प्रकाश और वातायन की व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।

(9) भूतल पर आगन्तुकों, परिचालकों आदि के लिये न्यूनतम एक शौचागार, एक स्नानागार तथा 2 मूत्रालयों को मिलाकर एक प्रसाधन समूह का प्राविधान किया जायेगा।

(10) लगाई गई लिफ्टों में कम से कम एक लिफ्ट माल ढोने की लिफ्ट के विनिर्देशों के अनुसार होनी चाहिए।

(11) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता :– स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आच्छादित क्षेत्र पट्टा विलेख अथवा समझौता ज्ञापन के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगा।

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का प्रतिशत)
1	4000 वर्ग मीटर तक	50%
2	4000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	40%
3	10000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	35%

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का प्रतिशत)
4	20000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	30%
5	100000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	25%
6	200000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	20%
7	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

टिप्पणी :–

(एक) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया है तो आगे समय वृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होंगी। पुराने आवंटन में परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा प्रलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है।

(दो) तथापि न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच–पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है।

(तीन) 40 हेक्टेयर और इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्डवार अस्थाई अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र हेतु अनुमन्य होगा। निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(12) समापन प्रमाण–पत्र जारी किये जाने के लिये भवनों में निम्नलिखित मदों का प्राविधान होना आवश्यक है :–

(एक) फर्श (फ्लोरिंग)/अर्थात् सामान्य (Common) क्षेत्रों या/तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श।

(दो) विद्युत वायरिंग (तार–तंत्र)

(तीन) नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण।

(चार) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू–दृश्यादि क्रमशः तालिका संख्या 5 और तालिका संख्या 6 के अथवा समय–समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।

(पाँच) नंबर प्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय–समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।

(छः) आंतरिक और वाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)

(सात) चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।

(आठ) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।

(नौ) अधिभोग प्रमाण–पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

(दस) पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबंध।

(ग्यारह) सम्पूर्ण परियोजना के समापन की दशा में सभी अस्थायी निर्माण हटा लिए जाएंगे। यदि पट्टा विलेख या समझौता ज्ञापन में कोई विशेष खण्ड का उल्लेख हो तो उसमें उल्लिखित अपेक्षाएं लागू होंगी।

7.4.7–यातायात :–

7.4.7.1–सामान्य उपबंध–

क्रम संख्या	उपयोग	अधिकतम भू–आच्छादन	अधिकतम फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	अधिकतम ऊंचाई मीटर में
1	बस टर्मिनल, आई0एस0 बी0टी0, लाइट रेल ट्रांजिट/ टर्मिनल, बस डिपो/वर्क शॉप, बुकिंग ऑफिस, ट्रांसपोर्ट नगर	30%	2.00	सीमा नहीं
2	कोई अन्य मद जो उपरोक्त तालिका में वर्णित नहीं है	प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जायेगा	प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जायेगा	प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जायेगा

7.4.7.2–अन्य उपबंध :–

(1) निम्नलिखित के सिवाय भवन सीमा (परिधि) से बाहर (सेटबैक पर) किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति न होगी :–

(एक) लिंटल या छत के स्तर पर 0.75 मीटर की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।

(तीन) निम्नलिखित उपबंधों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर।

(चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।

(पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मीटर और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसी आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा :–

क्रम संख्या	भूखण्ड आकार	चौकीदार आश्रय तथा निगरानी टावर हेतु कुल क्षेत्रफल	प्रत्येक चौकीदार आश्रय के अधीन अधिकतम क्षेत्र	प्रत्येक निगरानी टावर के अधीन अधिकतम क्षेत्र
1	0.5 एकड़ तक	15 वर्ग मीटर	15 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
2	0.5 एकड़ से अधिक 10 एकड़ तक	30 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
3	10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक	45 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
4	25 एकड़ से अधिक 50 एकड़ तक	60 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
5	50 एकड से ऊपर अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु	अतिरिक्त 10 वर्ग मीटर तथा उसका भाग	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर

(छः) अग्नि सुरक्षा वाहनों के लिए न्यूनतम 6 मीटर गलियारा छोड़ने के उपरान्त निम्नलिखित आकृतियों को अनुमन्य किया जायेगा :–

(क) विद्युत प्राधिकरण के मानकों के अनुसार मीटर कक्ष।

(ख) अनिवार्य सुरक्षा अपेक्षाओं को ध्यान में रखते हुए बिना किसी स्थायी घेराव के खुले ट्रांसफार्मर।

(ग) तालिका 3 में उल्लिखित अन्य आकृतियां।

(घ) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप संरचनाएं, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वारा, बेंच, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, जल निकास पर पुलियां।

(ङ) ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

(च) खुला हुआ जनरेटर सेट, फिल्टरेशन संयंत्र (छनाई संयंत्र), विद्युत वितरण उपस्कर, पोषक खम्भे, टेलीफोन वितरण उपस्करों की अनुमति खुले सेटबैक में एक सेवा इकाई (यूटिलिटी) के रूप में दी जा सकती है, प्रतिबन्ध यह कि अग्निशमन कार्यालय से सम्यक रूप से अनापत्ति प्राप्त की गई हो।

(2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे–

(एक) बीच का तल मेजेनाइन।

(दो) लिफ्ट के लिए प्राविधानित शाफ्ट को केवल एक तल पर आच्छादन के गणना में सम्मिलित किया जाएगा तथा यह भू–आच्छादन की गणना में भी सम्मिलित होगी।

(तीन) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बन्द किया गया हो तो फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जाएगा।

(चार) विद्युत प्राधिकरण मानको के अनुरूप मीटर रूम।

(3) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे :–

(एक) लिंटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मीटर की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) प्रत्येक फर्श पर सैट बैक लाईन के भीतर बेसमेंट, दोहरे बेसमेंट तक अनुमन्य होगा। तथापि बेसमेंट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा : –

(क) यदि बेसमेंट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू–आच्छादन के बराबर होगा।

(ख) यदि बेसमेंट क्षेत्र/पोडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा।

(ग) यदि भूखण्ड 10000 वर्ग मीटर से अधिक है तो बेसमेंट सैट बैक क्षेत्र तक, 6.00 मीटर सैट बैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।

(तीन) यदि बेसमेंट का उपयोग ऊपर उल्लिखित के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन के लिए है इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में जोड़ा जायेगा।

(चार) बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर अन्य आवासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू–दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।

(पाँच) बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात से मुक्त का निर्माण सेट बैक में 6 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(छः) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियां।

(सात) शैल उद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप संरचनायें, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छित चबूतरा, टंकी, फौव्वारा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी सिवाय 0.9 मीटर की ऊँचाई की रेलिंग/दीवार के और आकाश की ओर खुला हो, भवनों की छत पर ओवर हेड पानी टंकी, खुले हुए शाफ्ट, जल निकास पर पुलियां।

(आठ) खुली हुई ढलान जिसके नीचे प्रयोग करने योग्य ऊँचाई का कोई भी क्षेत्र घेरा न गया हो। यदि भवन में घुसने हेतु प्रयुक्त हो रहा हो, तब आवश्यकतानुसार ऊँचाई मान्य होगी। रैम्प के नीचे का स्थान किसी व्यावसायिक उपयोग हेतु प्रयुक्त नहीं किया जाएगा व इस स्थान को भू–दृश्य हेतु प्रयुक्त किया जा सकता है तथापि इस प्रकार के प्रकरणों का अनुमोदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी से प्राप्त किया जायेगा।

(नौ) प्रांगण (atrium) को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू–आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य संरचना, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू–आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू–आच्छादन में जोड़ा जायेगा।

(दस) ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

(ग्यारह) बहुमंजिली कार पार्किंग (हरित क्षेत्रों को छोड़कर) हेतु 10,000/– वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों पर 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू–आच्छादन का अनुमन्य किया जायेगा।

(बारह) बहुमंजिली भवनों में 4 तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा। एक भवन में अधिकतम 3 सेवा तल अनुमन्य होंगे। सेवा तल फर्शी अनुपात क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की ऊँचाई बीम तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी।

(4) विहित फर्श क्षेत्रफल अनुपात का 15 प्रतिशत सामान्य क्षेत्रों के प्रति जोड़ा जायेगा जिसमें निम्नलिखित निर्मित भाग सम्मिलित होंगे। भूतल पर निर्मित भाग भू–आच्छादन में सम्मिलित किये जाएंगे।

(क) तालिका संख्या 4 में यथा उल्लेखित केनोपी परिक्षेप जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षक के रूप में निर्मित है तथा 2.4 मीटर x 4.5 मीटर आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू–आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी।

(ख) अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान।

(ग) वातानुकूलन संयंत्र विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि।

(घ) चौकीदार सुरक्षा आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर।

(ङ) कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्ग मीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए)

(च) अग्नि पलायन सोपान।

(छ) आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवरों), रक्षक आदि के लिए भूतल पर प्रसाधन समूह।

(ज) ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष।

(झ) 0.60 मीटर गहराई तथा 1.80 मीटर लम्बाई तक आलमारियां।

(ञ) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र।

(ट) सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इकट्ठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट।

(ठ) आच्छादित रास्ते।

(ड) आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवाएं एवं सुविधाएं।

(5) दो अगल-बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी

दो अगल-बगल के भवनों खण्डों के बीच की दूरी न्यूनतम 6 मीटर से 16 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18 मीटर ऊँचे भवनों के बीच की दूरी 6 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1 मीटर रखी जाएगी। तथापि अधिकतम दूरी राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार 16 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन खण्डों के बन्द हिस्से वाले भाग आमने सामने हों तो भवन खण्ड की बीच की दूरी अधिकतम 16 मीटर के स्थान पर 9 मीटर रखी जाएगी। तथापि आवंटी द्वारा दो भवन खण्ड के बीच की दूरी 16 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

(6) जहाँ ऐसे भवन की चहारदीवारी की रेखा से डेढ किलोमीटर की त्रिज्या के भीतर कोई संरक्षित क्षेत्र, प्राचीन या ऐतिहासिक स्मारक हो, वहाँ प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह भवन के मंजिलों (तलों) की संख्या और उसकी ऊँचाई की सीमा के बारे में कारणों का उल्लेख करते हुए ऐसे प्रतिबन्ध और सीमाएं आरोपित करे जैसा वह उचित समझे।

(7) भू–गेह की आंतरिक ऊंचाई (फर्श से छत तक), बीम के नीचे तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधिकतम 4.5 मीटर होगी। जहाँ पर विद्युत जनरेटर, एयर कंडीशनर, फायर हाइड्रेंट आदि यंत्रों की ऊंचाई 4.5 मीटर से अधिक होगी वहाँ पर यंत्रों के ऊंचाई के आधार पर भू–गेह की अधिक ऊँचाई अनुमन्य की जा सकती है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा स्वचालित/अर्द्ध स्वचालित/यांत्रिक पार्किंग सुविधाओं हेतु तकनीकी एवं स्थान की आवश्यकता के अनुसार भू–गेह की अतिरिक्त ऊंचाई भी अनुमन्य की जा सकती है। .

(8) किसी भी बेसमेंट की ऊँचाई उसके स्लैब (छत) को मिलाकर नाली के ऊपरी सतह के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर होगी। बेसमेंट की भूमि की सतह के बराबर से होने की दशा में पर्याप्त प्रकाश और वातायन की व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।

(9) भूतल पर आगंतुकों, परिचालकों आदि के लिए न्यूनतम एक शौचागार, एक स्नानागार तथा 2 मूत्रालयों को मिलाकर एक प्रसाधन समूह का प्राविधान किया जायेगा।

(10) लगाई गई लिफ्टों में कम से कम एक लिफ्ट माल ढोने की लिफ्ट के विनिर्देशों के अनुसार होनी चाहिए।

(11) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता – स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आच्छादित क्षेत्र पट्टा परिलेख अथवा ज्ञापन पत्र के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगा :–

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का प्रतिशत)
1	4000 वर्ग मीटर तक	50%
2	4000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	40%

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का प्रतिशत)
3	10000 वर्ग मीटर से पूरा करने के लिए आवश्यक 20000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	35%
4	20000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	30%
5	100000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	25%
6	200000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	20%
7	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

टिप्पणी :–

(1) यदि आवंटी द्वारा उपर्युक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया है तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपर्युक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा प्रलेख अथवा पूर्व परिचलित उपबंधों का अनुसरण किया जा सकता है।

(2) तथापि, न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच वर्ष के गुणकों योजनाओं की वैधता आवंटी को अनुमन्य की जा सकती है।

(3) 40 हेक्टेयर या इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्ड वार अस्थाई अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्गमीटर निर्मित हेतु अनुमन्य होगा। निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(12) समापन प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिए भवनों में निम्नलिखित मदों का होना आवश्यक है :–

(एक) फर्श (फ्लोरिंग) सामान्य क्षेत्रों तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श।

(दो) विद्युत वायरिंग (तार–तंत्र)

(तीन) नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण।

(चार) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू–दृश्यादि क्रमशः तालिका–5 और तालिका–6 के अथवा समय–समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।

(पाँच) नम्बरप्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय–समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।

(छः) आंतरिक तथा वाहय फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य नही होगा)

(सात) चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।

(आठ) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिडकियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।

(नौ) अधिभोग प्रमाण–पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

(दस) पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबंध।

(ग्यारह) सम्पूर्ण परियोजना के समापन की दशा में सभी अस्थायी निर्माण हटा लिए जाएंगे। यदि पट्टा विलेख या समझौता ज्ञापन में कोई विशेष खण्ड का उल्लेख हो तो उसमें उल्लिखित अपेक्षाएं लागू होंगी।

(13) अध्याय तीन के अनुसार भवन/परियोजनाओं के लिए सामान्य उपबंध।

(क) (एक) उपर्युक्त परिशिष्टों में इंगित भवनों के प्रकार केवल सांकेतिक है। यदि विकास योजना/महायोजना की क्षेत्रीय (जोनिंग) विनियमावली में कोई अन्तर/ परिवर्तन है तो महायोजना के उपबन्ध प्रभावी होंगे।

(दो) मिश्रित उपयोग में भू–आच्छादन एवं फर्शी क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) भूखण्ड के मुख्य उपयोग/योजना में निर्धारित क्रिया के आधार पर निर्धारित होंगे।

(ख) निम्नलिखित को छोड़कर भवनों की कुल ऊँचाई नाली के शीर्ष से भवन के शीर्ष तक नापी जायेगी ।

- प्रकाश युक्त बोर्ड।
- पानी की टंकिया, ममटी एवं यांत्रिक कमरा।
- अनुपयोगी ऊंचाई वाले अन्य संरचनाएं।

(ग) न्यूनतम सेट बैक तालिका 1 व 2 के अनुसार होंगे। यदि पट्टा अभिलेख में कुछ नहीं इंगित है तो आवंटन के समय प्रचलित भवन विनियमावली लागू होगी।

(घ) अधिकतम अनुमन्य घनत्व पट्टा अभिलेख के अनुसार होगा। सामूहिक आवास में अधिकतम घनत्व–50 प्रतिशत तथा + 5 प्रतिशत की भिन्नता पर अनुमन्य होगी।

(ड) उपर्युक्त समस्त विनियम सामान्य उपयोगों हेतु हैं।

(च) प्रत्येक व्यावसायिक परियोजना हेतु प्राधिकरण द्वारा वास्तुकला नियंत्रित मानचित्र/वास्तुकला नियंत्रित तैयार किये जायेंगे और उपलब्ध कराये जायेंगे। प्रत्येक वाणिज्यिक परियोजना के लिए ड्राइंगवास्तुकला नियंत्रण।

(छ) इन विनियमावली में किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी, प्राधिकरण जहाँ ऐसा करना समीचीन समझता है, विकास योजना से संपृक्त किसी विशिष्ट क्षेत्र जोन/सेक्टर और मार्ग की चौड़ाई की विशेष बातों को ध्यान में रखते हुए, और लिखित में कारणें को देते हुए किसी भवन या भवन समूह के सम्बन्ध में ऐसे भू–आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, ऊँचाई और सेटबैक की अनुमति दे सकता है।

(ज) सूचना प्रौद्योगिकी (आईटी) और औद्योगिक भूखंडों में सूचना प्रौद्योगिकी और सक्षम सेवाओं हेतु औद्योगिक क्षेत्र में भू–आच्छादन फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, ऊँचाई पार्किंग हेतु उपबंध संस्थागत भूखण्डों में उपबोधित सूचना प्रोद्योगिकी और सूचना और सूचना प्रोद्योगिकी और सक्षम सेवाएं भूखण्डों के अनुसार लागू होंगे। यह उपबंध उन भूखंडों के लिए लागू होगा जिनका मूलतः आवंटन आई0टी0/ आई0टी0ई0एस0 हेतु किया गया था।

(झ) उपर्युक्त सूचीबद्ध विनियमों के अतिरिक्त किसी अन्य गतिविधि के मामले में प्राधिकरण द्वारा इन विनियमों में उल्लिखित इसी तरह की गतिविधियों को ध्यान में रखते हुए भू–आच्छादन और फर्शी क्षेत्रफल अनुपात निर्धारित किया जाएगा।

(ञ) भवन की ऊंचाई 30.00 मीटर से अधिक होने पर आवेदक को भारत के उड्डयन प्राधिकरण (इंडियन एयर पोर्ट अथारिटी) से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा। भवन की कुल उँचाई बिना छूट के बाहरी नाले से भवन की ऊपरी सतह तक नापी जायेगी।

(ट) उपर्युक्त विनियम सामान्य उपयोगों के लिए हैं।

(ठ) विक्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात केवल उन्हीं आवंटियों के लिए उपलब्ध होगा जिनका आवंटन किसी विशिष्ट फर्शी अनुपात क्षेत्रफल पर किया गया हो।

(ड) बागवानी पौधशाला हेतु, निम्नलिखित उपबंध लागू होंगे :–

(एक) भूखण्ड क्षेत्र का अधिकतम 10 प्रतिशत क्षेत्र हरित भवन।

(दो) चौकीदार आश्रय स्थल 3.10.1 के उपखण्ड के खंड (पाँच) के अनुसार तथा सेट बैक में भी अनुमन्य होंगे।

(तीन) मीटर रूम विद्युत प्राधिकरण के अनुसार होगा एवं सेटबैक में भी अनुमन्य होगा।

(चार) दुकानों तथा समर्थन सुविधाएं अनुमन्य भू–आच्छादन से 15.00 वर्ग मीटर की अधिकतम सीमा तक अनुमन्य होंगे।

(पांच) सेटबैक तालिका 2 के अनुसार होगा।

(छः) जो आवेदक 5000.00 वर्ग मीटर अथवा इसके अधिक के भूखण्ड पर हरित भवन निर्मित करेगा उसको अनुमन्य/उपलब्ध एफ0ए0आर0 का 5 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्रफल अनुपात निशुल्क अनुमन्य होगा (इस एफ0ए0आर0 में सुविधाओं का 15 प्रतिशत क्षेत्र सम्मिलित नही होगा), परंतु यह कि लीडरशिप इन एनर्जी एण्ड एनवायर्नमेंटल डिजाइन लीडरशिप इन एनर्जी एंड एनवायरनमेंटल डिजाइन निम्नलिखित शर्तें पूर्ण करता हो।

(एक) भवन पूर्ण कर लिया गया है एवं ... द्वारा भवन को 'गोल्ड या प्लैटिनम' रेटिंग प्रदान की गई है।

(दो) भवन की संस्तुति ब्यूरो आफॅ इनर्जी एफिशियेंसी भारत सरकार द्वारा प्रदत्त है।

(तीन) भवन द्वारा प्रचालित विनियमों का पार्किंग एवं भू–दृश्य के पूरा करते हुए प्र्याप्त का पालन किया गया है।

(चार) आवेदक ने अतिरिक्त फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के उपयोग के लिए उपबंध किया है।

टिप्पणी :–

आवेदक को हरित भवन हेतु लीडरशिप इन एनर्जी एंड एनवायर्नमेंटल डिजाइन (एल.ई.ई.डी.) ब्यूरो ऑफ एनर्जी एफिशिएंसी द्वारा प्रत्येक तीन वर्ष पश्चात आज्ञा पूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर प्रेषित करना होगा। यदि उसके द्वारा यह प्रमाण-पत्र प्राधिकरण में प्रेषित नही किया जाता है तो एक माह के नोटिस पर प्राधिकरण द्वारा उसको निःशुल्क प्रदत्त फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का प्रशमन शुल्क क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का 200 प्रतिशत की दर से वसूल किया जा सकता है।

(ढ) प्राधिकरण कारणों का उल्लेख करते हुए जहां कहीं भी उचित समझें, केन्द्र बिंदुओं की अतिरिक्त ऊँचाई के लिए अनुमति प्रदान करने के लिए प्राधिकृत है।

(ण) किसी भी प्रकार के भवन में बालकनी को घेरना अनुमन्य या/और शमनीय नहीं होगा। बालकनी को घेरना गैर कानूनी निर्माण माना जायेगा।

7.4.8–अनौपचारिक क्षेत्रक :–

7.8.1– सामान्य उपबन्ध–

(1)	भूखण्ड विकास			
	एक	भूखण्ड का आकार	:	20–25 वर्ग मीटर
	दो	भू–आच्छादन	:	80 प्रतिशत
	तीन	फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	:	2.00
	चार	ऊँचाई	:	अधिकतम 10 मीटर
	पांच	सेट बैक	:	1.5 मीटर अग्रभाग में
	छः	सड़कें	:	वाहनों के लिए मुख्य मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से कम नहीं होगी तथा भूखण्डो के लिए न्यूनतम 6.00 मीटर चौड़े मार्ग एवं रास्ते से पहुँच का उपबंध किया जायेगा
	सात	खुली जगह	:	एक समूह या क्लस्टर में प्रदान किया जा सकता है

(2)	फ्लैटेड विकास			
	एक	भू–आच्छादन	:	40 प्रतिशत
	दो	फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	:	2.00
	तीन	सेट बैक	:	9.00 फ्रंट 3.00 मीटर पृष्ठभाग में और 3.00 मीटर पार्श्व में
	चार	ऊंचाई	:	कोई सीमा नहीं
	पाँच	बालकनी	:	0.9 मीटर चौड़ा
	छः	सडकें	:	मुख्य वाहन सड़कें 12 मीटर
	सात	अन्य स्थान	:	60 प्रतिशत (खुली, सडकें, पार्क)
	आठ	व्यक्तिगत/ अथवा समूह में शौचालय का उपबंध किया जा सकता है		
(3)	शयनशाला			
	एक	भू–आच्छादन/ फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	:	40 प्रतिशत/1.60
	दो	सेट बैक	:	9.00 मीटर अग्र भाग में तथा 3.00 मीटर पृष्ठ भाग में
	तीन	ऊंचाई	:	15 मीटर (अधिकतम)
	चार	बालकनी	:	0.9 मीटर चौड़ा

विकास के लिए सामान्य सुविधाएं –

(एक) शौचालय खण्ड।

(दो) सड़क के किनारे प्रस्तावित वृक्षारोपण सदैव हरित वृक्षयुक्त होगा जो कि 10.00 मीटर की दूरी पर होंगें।

(तीन) जनसंख्या के अनुसार सामुदायिक सुविधाओं का उपबंध किया जायेगा।

(चार) इकाई का जनसंख्या का आकार 2.5 व्यक्ति प्रति इकाई या जैसा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित होगा।

(पाँच) अनुमन्य आवासीय इकाइयों की संख्या रजिस्ट्रीकृत समिति में सदस्यों की संख्या के समतुल्य होगी अथवा जैसा कि +10 प्रतिशत विचलन के साथ प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया गया हो।

7.8.2–भू–विन्यास एवं भूमि का उप–विभाजन–

(1) सभी प्रावधान प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित महायोजन में सम्मिलित उप विभाजन विनियम के अनुसार होंगे। पट्टा विलेख में विशेष उपबंध होने की स्थिति में पट्टा विलेख के प्राविधान व्याप्त होंगे।

(2) उप–विभाजित भूखण्ड पर अनुमन्य सैट बैक फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, भू–आच्छादन तथा ऊंचाई इस विनियमावली में व्यक्तिगत उपयोग पर अनुमन्य अधिकतम सीमा के अन्तर्गत होंगे।

7.8.3–समूह आवास परियोजनाओं के लिए सुविधाओं के मानक निम्नलिखित जनसंख्या मानदण्डों के अनुसार होंगे :–

क्रम संख्या	उपयोग परिसर	प्रति इकाई सेवित जनसंख्या	न्यूनतम क्षेत्रफल प्रति इकाई (हेक्टेयर में)
(क)	शिक्षा		
	नर्सरी स्कूल/क्रेच	10000	0.10
	उच्च माध्यमिक विद्यालय	20000–30000	0.80
	महाविद्यालय	80000–100000	1.0

क्रम संख्या	उपयोग परिसर	प्रति इकाई सेवित जनसंख्या	न्यूनतम क्षेत्रफल प्रति इकाई (हेक्टेयर में)
(ख)	**स्वास्थ्य**		
	नर्सिंग होम /औषधालय	15000–20000	0.10
	अस्पताल	100000	2.0
(ग)	**सामाजिक–सांस्कृतिक**		
	सामुदायिक भवन एवं पुस्तकालय	25000	0.40
	मनोरंजन केन्द्र	100000	1.00
(घ)	**दुकानें**		
	सुविधाजनक दुकानें	अनुमेय का 1 प्रतिशत	
	स्थानीय/सेक्टर स्तरीय दुकानें	समूह आवासीय फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	
(ङ)	**उपयोगिताएं**		
	ओवरहेड टैंक	आवश्यकता के अनुसार	
	विद्युत उपकेन्द्र	आवश्यकता के अनुसार	
	आटो सह टैक्सी स्थल	25000	0.050
	पुलिस चौकी	25000	0.050
	पेट्रोल पंप/गैस स्टेशन	50000–100000	0.200

टिप्पणी :–

(एक) समूह आवास/आवासीय योजनाओं में इन सुविधाओं का उपबंध अनिवार्य है। तथापि, प्राधिकरण द्वारा किसी भी योजनाओं के लिए अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के अर्न्तगत यथा आवश्यकतानुसार सामाजिक/सामुदायिक सुविधाओं (गैर–व्यावसायिक) तथा अधिक क्षेत्रफल को अनुमन्य किया जा सकता है।

(दो) नर्सरी स्कूल/क्रेच, नर्सिंग होम, औषधालय, सुविधाजनक दुकानों इत्यादि उपयोगों हेतु पृथक भूखण्डों का प्रावधान करने के बजाय समूह आवास खण्डों के भूतल पर या भू–आच्छादन की सीमान्तर्गत पृथक खण्ड में प्राविधान किया जा सकता है, सुविधाओं के प्रावधान भूखण्ड अथवा भवन खण्ड में करने के लिये आवंटी स्वतंत्र होगा।

7.8.4–सेक्टर स्तर (जोन आर) पर सामाजिक/भौतिक अवस्थापना सुविधाओं का उपबंध (यदि किसी एक समूह आवासीय पाकेट में सेक्टर स्तर के मानकों के अनुसार सुविधाओं का प्रावधान किया गया है तो विनियम 7.4.2 में इंगित सुविधाएं लागू नहीं होंगी)

क्रम संख्या	उपयोग परिसर	सेवित जनसंख्या प्रति यूनिट	इकाई क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
(क)	**शिक्षा**		
1	क्रेच और दैनिक देखभाल केन्द्र	5000–25,000	0.100
2	नर्सरी स्कूल	5,000–7,500	0.100
3	प्राथमिक स्कूल	7,500–15,000	0.200
4	उच्च माध्यमिक विद्यालय	15,000–25,000	0.800

क्रम संख्या	उपयोग परिसर	सेवित जनसंख्या प्रति यूनिट	इकाई क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
(ख)	**स्वास्थ्य**		
1	औषधालय	7,500 –15,000	0.100
2	नर्सिंग होम	5,000–7,500	0.100
(ग)	**खरीदारी**		
1	सुविधाजनक व्यवसायिक केन्द्र सेक्टर व्यवसायिक सह सेवा केन्द्र	7,500–15,000	0.5000
2	कियोस्क/हॉकर क्षेत्र		
(घ)	**अन्य सामुदायिक सुविधाएं**		
1	सामुदायिक केंद्र	7,500–15,000	0.4000
2	दुग्ध और सब्जी बूथ	5,000–7,500	0.020
(ङ)	**मनोरंजन**		
1	पार्क एवं क्रीड़ा स्थल	भूखण्ड/सेक्टर का 15 प्रतिशत	न्यूनतम क्षेत्रफल प्रति इकाई 0.2500
(च)	**उपयोगिताएं**		
1	विद्युत उप केन्द्र के0वी0	आवश्यकतानुसार	0.050
2	ऑटो सह टैक्सी स्थल	आवश्यकतानुसार	0.050

टिप्पणी :–

1–विशेष परिस्थितियों में प्राधिकरण विनियम संख्या 7.4.2.1 द्वारा कारणों को अभिलेखित करके इसके साथ उल्लिखित किसी भी उपबन्ध को शिथिल कर सकता है।

2–वाहनों को खड़ा करने तथा भू–दृश्य की आवश्यकताओं के लिए न्यूनतम प्रावधान क्रमशः तालिका–5 एवं तालिका–6 के अनुरूप होंगे। तथापि प्राधिकरण भविष्य में आवश्यकतानुसार उच्चतर उपबंध कर सकता है तथा इस सम्बन्ध में निर्देश जारी कर सकता है।

अध्याय–चार

संरचनात्मक सुरक्षा–अग्नि सुरक्षा और सेवा

शरण क्षेत्र

8–24 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले सभी भवनों के लिए शरण क्षेत्र, 15 वर्ग मीटर का शरण क्षेत्र निम्नानुसार प्राविधानित किया जाएगा :–

(8.1) शरण क्षेत्र भूखंड की परिधि पर या अधिमानतः एक ब्रैकट प्रक्षेपण पर उपलब्ध कराया जाएगा और उपयुक्त रेलिंग से सुरक्षित कम से कम एक तरफ हवा के लिए खुला होगा;

(8.2) 24 मीटर से ऊपर और 39 मीटर तक के मंजिल– 24 मीटर के ठीक ऊपर के तल पर एक शरण क्षेत्र;

(8.3) 39 मीटर से ऊपर की मंजिलों के लिए – 39 मीटर के ठीक ऊपर के तल पर एक शरण क्षेत्र और इसी तरह प्रत्येक 15 मीटर के बाद;

(8.4) बालकनी के साथ बहुमंजिला भवनों में आवासीय फ्लैटों को शरण क्षेत्र प्रदान करने की आवश्यकता नहीं है, हालांकि बिना बालकनी वाले फ्लैटों में ऊपर के अनुसार शरण क्षेत्र उपलब्ध कराया जाएगा।

9–अग्नि सुरक्षा आवश्यकताएँ :–

(क) भवन की योजना, अधिकल्पना तथा निर्माण इस प्रकार का होगा जिससे अग्नि से सुरक्षा सुनिश्चित हो और यह समय–समय पर यथा संशोधित भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग–चार 'अग्नि सुरक्षा' के अनुसरण में किया जाएगा।

(ख) 15 मीटर से अधिक ऊँचे बहुमंजिला भवनों, तीन मंजिल से अधिक के भवनों, और 400 वर्गमीटर से अधिक के भू–आच्छादन के भवन तथा औद्योगिक, भण्डारण, असेम्बली (संयोजन) के सभी अन्य भवनों तथा परिसंकटमय प्रकार की भवन योजनाओं के मामले में उत्तर प्रदेश अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा अधिनियम, 2005 (अधिनियम संख्या 5, सन् 2006) के उपबंध लागू होंगे।

10–किसी भवन में पक्की चिनाई, लकड़ी, सादा कंक्रीट और स्टील के किसी मद की संरचनात्मक अभिकल्पना, भारतीय मानक संस्थान द्वारा तैयार की गयी कार्यों के निष्पादन के समय यथा–प्रचलित राष्ट्रीय भवन संहिता, की भाग छः (यथा स्थिति संरचनात्मक अभिकल्पना धारा–1, बोर्ड धारा–2, धारा–5 कंकरीट, धारा–6 स्टील) के अनुसरण में कराया जाएगा।

11–सामग्री और कारीगरी की गुणवत्ता :–

समस्त सामग्रियाँ और कारीगरी लोक निर्माण विभाग, उत्तर प्रदेश इण्डियन स्टैण्डर्ड स्पेसिफिकेशन्स और समय–समय पर यथा संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता 2016 के भाग–पाँच भवन सामग्री तथा भाग सात, निर्माण पद्धतियाँ और सुरक्षा में यथा–सम्मिलित संहिताओं में सामान्य रूप से स्वीकार्य मानकों के अनुरूप अच्छी गुणवत्ता की होंगी।

12–भवन सेवाएं :–

भवन में विद्युत संस्थापनाओं की स्थापना, वातानुकूलन, ऊष्माकरण कार्य, लिफ्ट एवं एस्केलेटर की स्थापना मानचित्र अभिकल्प समय–समय पर यथा संशोधित भारतीय मानक संस्थान द्वारा तैयार किए गए और कार्य निष्पादन के समय प्रचालित राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के भाग–आठ (भवन सेवाएं धारा–2, विद्युत संस्थापनाएं धारा–3, वातानुकूलन एवं उष्माकरण, धारा–5 लिफ्ट एवं एस्कलेटरों की स्थापना जैसी भी स्थिति हो) के अनुसरण में कराये जाएंगे।

13–प्लम्बिंग (नलसाजी कार्य) :–

भवनों में जल आपूर्ति, जल निकासी तथा स्वच्छता और गैस आपूर्ति प्रणाली का मानचित्र अभिकल्प; निर्माण तथा संस्थापन समय–समय पर यथा संशोधित भारतीय मानक संस्थान द्वारा तैयार कराये गये राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के भाग–नौ (नलसाजी सेवाएं, जल आपूर्ति, जल निकास एवं स्वच्छता, धारा–1, गैस आपूर्ति, धारा–2 जैसी भी स्थिति हो) के अनुसरण में होगा।

14–जल आपूर्ति आवश्यकताएं :–

भवन में जल आपूर्ति की आवश्यकताएं समय–समय पर यथासंशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के प्रावधान के अनुसार होंगी।

15–स्वच्छता सम्बन्धी (सैनिटरी) फिटिंग :–

(1) तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के उपबन्ध के अधीन रहते हुए किसी भवन में स्वच्छता संबंधी (सैनिटरी) फिटिंग्स एवं संस्थापनाएं समय–समय पर यथा–संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के उपबन्धों के अनुसार होंगी।

(2) क्षेत्र में स्थित प्रत्येक कारखाने में ऐसे शौचालयों और मूत्रालयों का उपबंध किया जाएगा जैसा कि समय–समय पर यथासंशोधित कारखाना अधिनियम, 1948 के उपबन्धों के द्वारा या अधीन विहित किया जाए।

16–प्राकृतिक परिसंकट से संरक्षण हेतु संरचनात्मक सुरक्षा :–

तीन मंजिल से अधिक (भूतल को मिलाकर) या 12.0 मीटर से अधिक ऊंचे भवनों के लिए और महत्वपूर्ण सुविधाओं यथा जल–कल, पानी की टंकी (ओवर हेड टैंक), टेलीफोन एक्सचेंज, पुलों तथा पुलिया, विद्युत उप केन्द्र, ट्रांसमिशन टावर के लिए संरचनात्मक सुरक्षा तथा भवनों के प्राकृतिक जोखिमों से संरक्षण के लिए भारतीय मानक संहिता दिशानिर्देशों एवं अन्य दस्तावेजों में विनिर्दिष्ट अपेक्षाओं का अनुपालन किया जाएगा। सुसंगत संहिताओं एवं दिशा निर्देशों का विवरण परिशिष्ट 8–क/ख/ग/घ में दिया गया है।

17–शारीरिक रूप से दिव्यांगों के लिए प्रावधान :–

सभी भवनों में और जन–सामान्य द्वारा प्रयुक्त सुविधाओं में शारीरिक रूप से दिव्यांग व्यक्तियों के लिए राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के भाग तीन अनुलग्नक–घ के उपबन्धों के अनुसरण में प्रावधान किए जाएंगे।

टिप्पणी–1–भवनों में किए गए ऐसे सभी उपबंध, जो इन विनियमावली में विनिर्दिष्ट रूप से उपबधित नही है, समय–समय पर यथासंशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता, भारतीय मानक संस्थान संहिता के उपबन्धों के अनुसार होंगे। लाइसेंसधारी तकनीकी व्यक्ति परिशिष्ट–4 के अनुसार उसे सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी होगा।

टिप्पणी–2–स्वामी लाइसेंसधारी तकनीकी व्यक्ति, खण्ड 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9 और 6.10 के अनुसरण में सभी प्रावधानों को पूर्ण कराने के लिए पूर्णतया उत्तरदायी होगा। इस आशय का प्रमाण–पत्र परिशिष्ट–4 के अनुसार दिया जाएगा।

अध्याय–पाँच

अपराध और अपराधों का प्रशमन

18–(18.1) प्रशमनीय अपराधों का प्रशमन निम्नानुसार है :–

18.1.1 अधिभोगी द्वारा कोई भी कार्य जो उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (1976 का उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–छः) के किसी भी उपबंध का उल्लंघन करता है, इस विनियमन के अधीन प्रावधान और उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास क्षेत्र में प्रावधान (तैयारी और अंतिमीकरण योजनाओं के) विनियमावली, 2004 और विकास योजनाओं के उपबंध, औद्योगिक विकास क्षेत्र की मानित विकास योजनाएं या अधिनियम की धारा 8 के अधीन प्राधिकरण द्वारा जारी कोई भी निर्देश इन विनियमों के अधीन एक अपराध होगा।

18.1.2 औद्योगिक विकास क्षेत्र में भूखंडों/भूमि पार्सलों पर किए गए अपराध, जैसा कि ऊपर विनियम 6.1 में वर्णित है, प्राधिकरण द्वारा उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अनुसार उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 धारा 32 के साथ पठित के अनुसार प्रशामित किया जा सकता है।

18.1.3 प्रशमनीय अपराधों का प्रशमन इस शर्त के साथ किया जाएगा कि अपराधी अप्रशपमनीय निर्माण के संबंध में अपराध जारी नहीं रखेगा। अधिनियम की धारा 32 के अधीन प्राधिकरण या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी द्वारा जारी आदेश की तारीख से 60 दिनों के भीतर निर्माण या विकास कार्य जिसमें अपराध किया गया है और जो प्रशमन के लिए पात्र नहीं हैं, को ध्वस्त कर दिया जाएगा। इसका अनुपालन न करने की स्थिति में, प्राधिकरण इस अध्याय के विनियम 18.1 के अधीन आने वाले निर्माण को गिराने के लिए आवश्यक कार्रवाई करने का हकदार होगा।

18.1.4 प्राधिकरण इस अध्याय के विनियम 18.1 के अधीन यथाविनिर्दिष्ट अनधिकृत निर्माण/विकास कार्यों के अपराधों के प्रशमन के लिए अनुमति/अस्वीकृति जारी करने से पहले निम्नलिखित पर विचार करेगा;

(क) इस अध्याय की धारा 9.1 के अनुसार अनधिकृत निर्माण/विकास कार्य का स्थान और संरचनात्मक स्थिरता और प्रकाश/वेंटिलेशन और पड़ोसी भवनों और पड़ोसी भूखंडों की गोपनीयता पर इसका प्रभाव।

(ख) यदि भवन का निर्माण अनुमेय सीमा से अधिक है और आस–पास की संपत्तियों और मौजूदा बुनियादी ढांचे पर इसका प्रभाव है।

(ग) यदि इस अध्याय की धारा 18.1.1 के अधीन निर्दिष्ट अनधिकृत निर्माण के लिए अपराधों के प्रशमन की अनुमति पहले खारिज कर दी गई है, यदि ऐसा है तो प्रशमन का औचित्य।

(घ) यदि धारा 9 के अधीन निर्दिष्ट अनधिकृत निर्माण क्षेत्र में मौजूदा भवन लाइन और पड़ोसी भवनों/भूखंडों पर इसके प्रभाव का उल्लंघन करता है।

(ङ) यदि निर्माण सड़क किनारे भूमि नियंत्रण अधिनियम से प्रभावित है। यदि हां, तो सक्षम प्राधिकारी से आवश्यक अनुमति प्राप्त कर ली गई है।

18.1.5–निम्नलिखित अपराधों को प्रशमित नहीं किया जाएगा :–

(क) सार्वजनिक और अर्ध–सार्वजनिक उपयोगिताओं, पार्कों, हरित पट्टी और नेटवर्क सेवाओं जैसे सड़कें, रेलवे लाइन, बस स्टैंडों, सार्वजनिक शौचालयों, फुटपाथ, शक्ति उपकेन्द्र आदि के लिए आरक्षित भूमि पर निर्माण।

(ख) औद्योगिक विकास क्षेत्र के अभिन्यास योजना, विकास योजना/डीम्ड विकास योजना में निर्धारित भू–उपयोग के उल्लंघन में निर्माण। निर्माण जो प्राधिकरण/राज्य सरकार द्वारा उपविभाजित/समामेलित भूखंडों में नियमित नहीं हैं जो इस विनियमन के उपबंधों के अनुसार नहीं हैं।

(ग) सरकारी या सार्वजनिक भूमि में निर्माण जिसके लिए सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त नहीं की गई है।

(घ) विवादित जमीन पर हो रहा निर्माण।

(ङ) स्टिल्ट फ्लोर और पार्किंग स्पेस के लिए आरक्षित क्षेत्र के भीतर निर्माण।

(च) इस अध्याय के विनियम 18.1.6 में यथाविहित सेटबैक की सीमा के भीतर निर्माण एवं भवन के लिए अग्नि–निविदा।

(छ) इस अध्याय के विनियम 18.1.6 में उल्लिखित प्रशमनीय अपराधों की सीमा सहित निर्धारित भू आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, भवन की ऊंचाई और सैटबैक के उल्लंघन में निर्माण।

(ज) अग्निशमन विभाग और उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड में सक्षम प्राधिकारी से आवश्यक अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किए बिना निर्माण।

(झ) विरासत क्षेत्र के भीतर, नागरिक उड्डयन क्षेत्र, स्मारक और भवनों में अधिकतम भवन ऊंचाई के मानदंडों का उल्लंघन करते हुए निर्माण।

(ञ)निर्धारित पार्किंग स्थान की व्यवस्था किए बिना निर्माण।

(ट) छत पर वर्षा जल संचयन प्रणाली की व्यवस्था किए बिना निर्माण जहां कभी आवश्यक हो।

(ठ) अभिन्यास योजना/विकास योजना/डीम्ड विकास योजना/राजस्व अभिलेखों में तालाब/जल निकाय, नदी, नाला के रूप में दर्शाई गई भूमि पर निर्माण।

18.1.6–इस विनियम के अनुसार अनुमेय निर्माण और अनधिकृत निर्माण को भवन योजना में अलग से दिखाया जाएगा। इस अध्याय की धारा 5.1 में यथा निर्धारित अग्र सेट–बैक, साइड सेट–बैक और पश्च सेट–बैक में यथा लागू अनधिकृत निर्माण, मुख्य भवन की समीपता में प्रशमनीय होगा। इस अध्याय के विनियम 18.1 में यथा निर्धारित अनधिकृत निर्माण निम्नलिखित सीमा के भीतर प्रशमनीय होगा:–

(क) औद्योगिक भवनों के अग्र सेट–बैक में निर्माण अधिकतम 1 मीटर चौड़ाई और कुल क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत के भीतर।

(ख) औद्योगिक भवनों के पिछले सेट–बैक में निर्माण कुल क्षेत्रफल के अधिकतम 10 प्रतिशत के भीतर।

(ग) औद्योगिक भवनों के पश्च सेट–बैक में निर्माण, पश्च सेट–बैक चौड़ाई के अधिकतम 25 प्रतिशत के भीतर, बशर्ते अग्नि निविदा के लिए आवश्यक पश्च सेटबैक प्रभावित न हो और अधिभोगी द्वारा आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग से एनओसी जमा की गई हो।

(घ) औद्योगिक भवन के अतिरिक्त अन्य भवनों के सेट–बैक में निर्माण उपर्युक्त क, ख और ग में निर्धारित सीमा के भीतर इस प्रतिबंध के साथ प्रशमनीय होगा कि प्रशमनीय क्षेत्र भूखण्ड क्षेत्र के 10 प्रतिशत से अधिक नहीं है।

(ङ) औद्योगिक (एम0 से एम5), आवासीय (आर1 और आर2), सुविधाओं (एफ1 से एफ3) और कृषि (ए1 और ए2) उपयोग क्षेत्र में स्थित भूखंडों में निर्माण अनुमत भू आच्छादन के 10 प्रतिशत के भीतर और फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के 10 प्रतिशत के भीतर स्वीकृत भवन योजना के अनुसार।

(18.2)–प्रशमन शुल्क :–

इस अध्याय की धारा 18.1 के अनुसार अनधिकृत निर्माण/विकास कार्य के लिए प्रशमन शुल्क का निर्धारण प्राधिकरण या प्राधिकरण द्वारा अधिकृत व्यक्ति द्वारा उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के साथ पठित उत्तर प्रदेश शहरी योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा 32 के अधीन किया जाएगा।

(18.3) – प्रशमन शुल्क का आकलनः–

(क) इस अध्याय के विनियम 18.1.1 के अनुसार अनधिकृत निर्माण के मामले में इस अध्याय के विनियम 18.1.6 के एक या एक से अधिक उप खण्डों में शामिल है, यहां प्रत्येक मंजिल के लिए अलग से प्रत्येक उप खंड के लिए लागू प्रशमन शुल्क को जोड़कर प्रशमन शुल्क का निर्धारण किया जाएगा;

(ख) प्रशमनीय भू आच्छादन के भीतर प्रशमन शुल्क के अतिरिक्त प्रशमन (फर्शी क्षेत्रफल अनुपात) के लिए प्रशमन शुल्क के अलावा देय नहीं होगा;

(ग) प्राधिकरण द्वारा निर्धारित भुगतान की गारंटी के संबंध में ब्याज और अन्य शर्तों के साथ प्राधिकरण द्वारा पुनर्निर्धारित एकल किस्त या किस्तों में प्रशमन शुल्क अधिभोगी द्वारा देय होगा;

(घ) निर्धारित प्रशमन शुल्क जमा करने के अतिरिक्त, अधिभोगी इस अध्याय के विनियम 18.1.5 के अनुसार एक महीने की अवधि के भीतर गैर–प्रशमन अनधिकृत निर्माण के विध्वंस के लिए अपनी लागत और जोखिम पर एक शपथ–पत्र प्रस्तुत करेगा;

(ङ) इस अध्याय के विनियम 18.1.5 के अनुसार गैर प्रशमनीय अनधिकृत निर्माण को ढाने के लिए प्राधिकरण के पास अप्रतिबंधित अधिकार होंगे।

टिप्पणी :–

(क) प्राधिकरण इस अध्याय के विनियम 18.1.1 के अनुसार अनधिकृत निर्माण को ढाने के लिए आवश्यक कार्रवाई करेगा ऐसे मामले में जिसमें अधिभोगी ने इस विनियम और उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के अनुसार प्रशमित अपराधों के प्रशमन के लिए आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है।

(ख) प्रशमित अपराधों के प्रशमन के लिए आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा केवल अग्निशमन विभाग, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, भारतीय हवाई अड्डा प्राधिकरण और प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करने के बाद ही विचार किया जाएगा।

(ग) प्रशमन शुल्क का निर्धारण प्लाट की प्रचलित पट्टा/प्रीमियम दर के आधार पर किया जाएगा या जहां ऐसी दरें उपलब्ध नहीं होंगी, स्थानीय प्रशासन द्वारा विहित सर्किल रेट पर विचार किया जाएगा।

(घ) यदि अधिभोगी द्वारा निर्धारित समय सीमा के भीतर गैर–प्रशमन अनधिकृत निर्माण को ढाया नहीं जाता है, तो प्राधिकरण ऐसे निर्माण को कब्जे के जोखिम और लागत पर ढा देगा।

(प्रशमन शुल्क)

तालिका

क्रम संख्या	निर्माण की प्रकृति	औद्योगिक	आवासीय		व्यावसायिक		संस्थागत	सुविधाएं			इकाई
		एम0–एम6	आर 1	आर 2	सी 1	सी 2	पी.एस 1–पी. एस 5	एफ1	एफ2	एफ3	
1	भवन योजना की स्वीकृति के बिना लेकिन अनुमेय फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और सेटबैक के भीतर	50	25	200	50	400	75	200	200	200	जमीन पर आच्छादित क्षेत्र का रु0 प्रति वर्गमीटर
2	योजना की मंजूरी के बिना लेकिन एफएआर (फर्शी क्षेत्रफल अनुपात), भू–आच्छादन क्षेत्र और एएमपी के लिए इस अध्याय की धारा 8.1.6 में विहित प्रशमनीय अपराधों की सीमा के भीतर , सेटबैक	100	50	400	100	800	125	400	400	400	रु0 प्रति वर्गमीटर भूखंड क्षेत्रफल अतिरिक्त प्रशमन आईएनजी शुल्क के रूप में प्रति क्रमांक और एएमपी 3, इस तालिका के 4 जैसा लागू हो
3	इस विनियम के अध्याय छः के अनुसार विहित भू–आच्छादन के भीतर किन्तु इस अध्याय के खण्ड 5.1.6 में विहित सीमा के भीतर अतिरिक्त एफ ए आर (फर्शी क्षेत्रफल अनुपात) के साथ	आर*पी	आर*पी	2.5* आर*पी	2.5* आर*पी		आर*पी	2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	

4	इस अध्याय के खंड 5.1.6 के अनुसार प्रशमन सीमा के भीतर और प्रशमनीय एफएआर (फर्शी क्षेत्रफल अनुपात) की सीमा के भीतर अतिरिक्त भू आच्छादन–									
	(क) अतिरिक्त भू–आच्छादन सेटबैक क्षेत्र के अन्तर्गत न आता हो	आर*पी	आर*पी	2.5* आर*पी			2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	
	(ख) सेटबैक क्षेत्र में पड़ने वाला अतिरिक्त भू–आच्छादन									
	(क) अग्र सेटबैक क्षेत्र	आर*पी	आर*पी	2.5* आर*पी			2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	
	(ख) पार्श्व सेटबैक क्षेत्र	आर*पी	आर*पी	2.5* आर*पी			2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	
	(ग) पश्च सेटबैक क्षेत्र	आर*पी	आर*पी	2.5* आर*पी			2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	
	आर = औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र के लिए पट्टा प्रीमियम दर या सर्किल दर जहाँ प्रशमन के लिए आवेदन से समय प्रचलित पट्टा प्रीमियम दर उपलब्ध नहीं है। पी = इस अध्याय के विनियम 6.1.6 के अनुसार प्रशमनीय आच्छादन क्षेत्र। *= गुणा करें									

टिप्पणी :–

(1) डेयरी, पोल्ट्री फार्म, बागवानी, रेशम उत्पादन, उच्च मूल्य वाले कृषि–उद्योगों, फूलों की खेती और मत्स्य उद्योगों (परिसर उपयोग–69) के लिए उपयोग क्षेत्र ए–1 में प्रशमन शुल्क वही होगा जो औद्योगिक उपयोग क्षेत्र (एम0–एम5) के लिए लागू है।

(2) उपयोग परिक्षेत्र ए–2 में कृषि आधारित उद्योगों (परिसर उपयोग–70) के लिए फार्म हाउसों के लिए प्रशमन शुल्क आवासीय उपयोग परिक्षेत्र (आर1) के लिए लागू शुल्क के समान होगा।

अध्याय–छः

क्रय योग्य एफ ए आर (फर्शी क्षेत्रफल अनुपात)

19–24 मीटर और उससे अधिक चौड़ी सड़क पर विद्यमान ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक, संस्थागत, औद्योगिक, क्रीड़ा एवं मनोरंजन परिसर, मनोरंजन हरित एवं अल्प घनत्व क्रीड़ा भूखण्डों में क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की अनुमति दी जा सकती है तथापि यदि भूखण्ड, 18 मीटर और उससे अधिक चौड़ी सड़क पर विद्यमान हो तो क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की अनुमति केवल औद्योगिक और संस्थागत उपयोग के लिए दी जाएगी। क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की स्वीकार्यता, नीचे दी गई सारणी के अनुसार अनुमन्य होगी।

19.1 क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात निम्नलिखित प्रावधानों/शर्तों के साथ अनुमन्य की जायेगी:–

भूखण्ड स्थान	अधिकतम क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात
18 मीटर किन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर भूखण्ड	मूल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का 20 प्रतिशत
24 मीटर से अधिक किन्तु 30 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर भूखण्ड	मूल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का 33 प्रतिशत
30 मीटर और उससे अधिक चौडी सड़क पर भूखण्ड	मूल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का 50 प्रतिशत

19.1–क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की अनुमति निम्नलिखित शर्तों के साथ दी जा सकती है:–

(एक) निर्माण प्रारम्भ नहीं किया गया हो।

अथवा

आवंटिती अनुमन्य भू–आच्छादन सीमा के अन्तर्गत नए अतिरिक्त भवन का निर्माण करना चाहता हो।

अथवा

आवंटिती रिक्त भूखण्ड पर नये भवन का निर्माण करना चाहता हो।

अथवा

आवंटिती ने कय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात सीमा के अन्तर्गत निर्माण कर लिया हो।

अथवा

(दो) अधिकतम अनुमन्य भू–आच्छादन की सीमा से अधिक निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(तीन) पार्किंग की सुविधा भूखण्ड के अन्दर ही भवन उप विधियों के अनुसार प्राविधानित की जायेगी।

(चार) भवन की ऊँचाई के लिए भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण/सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जाएगा।

(पांच) जहां अतिरिक्त तलों का निर्माण प्रस्तावित हो, वहाँ भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान/राष्ट्रीय प्रौद्योगिक संस्थान/राजकीय इंजीनियरिंग महाविद्यालय द्वारा सम्यक् रूप से जाँच किया गया एवं सत्यापित किया गया संरचना अभिकल्प, प्रस्ताव सहित प्रस्तुत किया जायेगा।

(छः) अग्नि शमन सुरक्षा एवं पर्यावरणीय व्यवस्था हेतु सक्षम प्राधिकारियों से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जायेगा।

(सात) सुनियोजित और उपलब्ध भौतिक अवसंरचना के निर्धारण के आधार पर ही क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात लागू होगा।

(आठ) क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का उपयोग पट्टा विलेख की निबंधन एवं शर्तों द्वारा शासित होगा।

(नौ) क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की अनुमति की दशा में आवश्यकतानुसार भवन की ऊँचाई की अनुज्ञा दी जायेगी।

(दस) ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात हेतु अतिरिक्त समानुपाती आवासीय इकाई की अनुमति दी जायेगी।

टिप्पणी :–

(एक) क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एक समर्थकारी उपबंध है। यह किसी आवेदक को अधिकार के रूप में अनुज्ञात नहीं होगा।

(दो) यातायात घनत्व, पहुंच मार्ग की स्थिति, भौतिक अवसंरचना की उपलब्धता संरक्षित क्षेत्र एवं विरासत स्थल से दूरी अथवा नियोजन के आलोक में प्राधिकरण ऐसे परिक्षेत्रों या क्षेत्रों की पहचान करेगा जहां क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात अनुज्ञात नहीं होगा।

(तीन) किसी पॉकेट/भूखण्ड पर मिश्रित भू–उपयोग अनुज्ञात होने की दशा में,–

(क) अनुज्ञात फर्शी क्षेत्रफल अनुपात क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात सहित सन्दर्भित उपयोगों हेतु लागू की जायेगी।

(ख) पॉकेट/भूखण्ड की अनुज्ञात फर्शी क्षेत्रफल अनुपात सीमा के अन्तर्गत कुल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात अनुज्ञान होगा।

(ग) क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की गणना पॉकेट/भूखण्ड के पृथक उपयोगों के अनुसार की जायेगी।

19.2–क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात शुल्क दर हेतु गणना की पद्धति : –

क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात हेतु दर निर्धारण की गणना अतिरिक्त निर्मित क्षेत्रफल हेतु भूमि की आवश्यकता के अनुपात में की जाएगी। भूमि के मूल्य के आंशिक भाग की वसूली निम्नलिखित सूत्र के आधार पर आवंटिती से की जायेगी–

सी = एलई X आरसी X पी

सी = शुल्क

एलई = क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के सापेक्ष अपेक्षित आनुपातिक भूमि अर्थात् एफ.पी. X 100 / एफ.ए.आर.

एफपी = क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के अनुसार अनुज्ञात अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)

एफ.ए.आर.=भवन विनियमावली के अनुसार अनुज्ञात तल क्षेत्र अनुपात

आरसी = संबंधित भूखंड का प्रचलित सेक्टर दर या आवंटन दर (नीलामी / मुहरबंद बोली पर आधारित) जो भी अधिक हो

पी = क्रय योग्य कारक जिसका मूल्य निम्नलिखित है:–

समूह आवास = 0.40

वाणिज्यिक = 0.60

संस्थागत / संस्थागत हरित = 0.30

औद्योगिक = 0.30

हरित / क्रीडा / मनोरंजक क्षेत्र = 0.20

टिप्पणी*:–

(एक) संस्थागत हरित भूखण्ड में क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात संस्थागत उपयोग के लिए अनुज्ञात की जायेगी।

(दो) निर्मित भवन के ऊपर विशिष्ठ उपयोग हेतु क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की अनुमति अधिकतम फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के अन्तर्गत दी जाएगी। यदि आवंटिती स्वीकृति करने से पूर्व निर्माण कर लेता है तो अस्वीकृत क्षेत्रफल का प्रशमन शुल्क रू0 200 प्रति वर्गमीटर की दर से देय होगा। यह प्रशमन शुल्क क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल के शुल्क के अतिरिक्त होगा। यदि निर्माण क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की सीमा से अधिक होगा तब प्रथम आवंटी को अतिरिक्त निर्माण को हटाना होगा तदोपरान्त क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात अनुमति प्रदान की जायेगी।

(तीन) 5000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के वाणिज्यक भूखंडों पर अतिरिक्त शुल्क के आधार पर अतिरिक्त भू–आच्छादन की 40 प्रतिशत सीमा तक क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के साथ अनुज्ञात किया जायेगा। क्रय योग्य भू–आच्छादन हेतु अतिरिक्त शुल्क की गणना निम्नानुसार की जायेगी :–

सी = एल x0.30x आर

सी = अतिरिक्त क्रय योग्य भू–आच्छादन का शुल्क

एल = अतिरिक्त –आच्छादन हेतु भूमि की आवश्यकता

आर = प्रति वर्ग मीटर भूमि की दर (वर्तमान आरक्षित मूल्य या नीलामी / निविदा / आवंटन दर जो भी अधिकतम हो)

क्रय योग्य भू–आच्छादन हेतु स्थिर गुणक 0.30 है। अतिरिक्त भू–आच्छादन सेट बैक क्षेत्र में अनुज्ञात नहीं होगी।

(चार) इस विनियमावली के प्रारम्भ होने के पूर्व औद्योगिक भूखंडों में बढी हुई फर्शी क्षेत्रफल शुल्क रहित अनुज्ञात की जायेगी। किन्तु इस विनियमावली में अधिसूचित बढी हुई फर्शी क्षेत्रफल अनुपात क्रय योग्य के आधार पर अनुज्ञात की जायेगी। औद्योगिक भूखंडों में क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात 2.0 एफ.ए.आर. तक अनुमन्य होगी।

अध्याय–सात

पार्किंग, लोडिंग तथा अनलोडिंग स्थान हेतु उपबन्ध–

20–पार्किंग का उपबंध खुले स्थान, स्टिल्ट के नीचे अथवा भूतल के नीचे भू–गेह में अथवा पृथक से बहुमंजिली भवन पार्किंग की सुविधा यांत्रिक प्रकार से अथवा पारम्परिक रूप से किया जा सकता है। दूसरा अन्य विकल्प कुछ चिन्हित स्थानों पर पोडियम पार्किंग के क्रम में किया जा सकता है। पार्क एवं खुले स्थानों में बिना हरित क्षेत्र को व्यवधानित किये हुए भूतल के नीचे प्रावधान विशिष्ट प्रकरणों में प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित नीति के आधार पर किया जायेगा। भूतल पर सैटबैक में पार्किंग इस शर्त के साथ अनुमन्य की जायेगी कि चारों तरफ 7.50 मीटर का खुला स्थान उपलब्ध हो तथा वृक्षारोपण के प्रावधानों का पालन किया गया हो।

20.1–अन्य उपबन्ध

(1) बहुतलीय पार्किंग–

(एक) बहुमंजिले पार्किंग सुविधा का विकास यथासम्भव चिन्हित पार्किंग स्थल/भूखण्ड पर किया जाना चाहिए।

(दो) बहुमंजिले पार्किंग सुविधा जिनका विकास चिन्हित स्थल पर किया गया है पर होने वाले व्यय की क्षतिपूर्ति एवं शहरी क्षेत्र में पार्किंग स्थल हेतु बंद रही आवश्यकता को पूर्ण करने के लिए भूतल के आच्छादित क्षेत्रफल का अधिकतम 25 प्रतिशत का उपयोग व्यवसायिक किया जा सकता है। ऐसे भूखण्ड जिन्हें पार्किंग सुविधा विकसित करने हेतु चिन्हित किया गया है उन पर बचे हुए आच्छादित क्षेत्रफल को ऊपर के तलों पर कार्यालय के विकास हेतु उपयोग किया जा सकता है।

(तीन) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात क्षेत्र के अनुसार अधिकतम अनुमन्य पार्किंग की गणना के साथ–साथ, तीन गुना अतिरिक्त स्थान अतिरिक्त पार्किंग प्राविधानित किया जा सकता है।

(चार) अधिकतम आच्छादन 70 प्रतिशत अनुमन्य होगा।

(पांच) बहुमंजिले पार्किंग सुविधा हेतु ऐसे प्रतिरूप का विकास किया जाये जिसमें बिना व्यवसायिक घटक के निजी क्षेत्र के पहल को बढ़ावा मिले।

(छः) बहुमंजिले पार्किंग सुविधा सभी प्रकार के भूखण्डों पर अनुमन्य होगी।

(2) भू–गेह पार्किंग–

(एक) ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है उनमें भू–गेह न्यूनतम 6 मीटर सैटबैक के साथ अनुमन्य होगी। भू–गेह के तलों पर किसी प्रकार की रोक नही होगी यदि राष्ट्रीय भवन संहिता–2016 के अनुसार यांत्रिक संवातन, जल प्रतिरोधन एवं संरचनात्मक सुरक्षा का प्रावधान किया गया हो। सदाबहार वृक्षों का रोपण सैटबैक में भू–दृश्यकला के अनुसार किया जाना होगा।

(दो) भू–गेह के प्रथम तल की ऊँचाई भूतल से 1.5 मीटर छत के नीचे होगी। जहाँ कहीं स्टिल्ट अथवा पोडियम पार्किंग अनुमन्य है प्रथम भू–गेह का छत भूतल से समतल हो सकता है तथा विस्तृत भू–गेह का क्षेत्रफल आवरण रेखा तक इस प्रकार से नियोजित किया जायेगा कि अग्निशमन की गाड़ियों का भार वहन कर सके।

(तीन) भू–गेह की फर्श से छत तक की अधिकतम ऊँचाई 4.5 मीटर अनुमन्य होगी।

(चार) सैटबैक में रेम्प का प्रावधान इस शर्त के साथ अनुमन्य होगा कि अग्निशमन की गाड़ी के संचालन हेतु खुला स्थान उपलब्ध होगा।

(पाँच) अग्नि सुरक्षा, प्रकाश, संवातन एवं यांत्रिक रूप से हवा बदलाव का समुचित प्रावधान राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार होगा।

(छः) भू–गेह का उपयोग पार्किंग सुविधा, अन्य सुविधाओं जैसे अग्निकक्ष इत्यादि एवं परिसंकट रहित सामान के भण्डारण हेतु अनुमन्य होगा।

(3) **पोडियम पार्किंग–**

समुचित पार्किंग स्थल के प्रावधान हेतु पोडियम पार्किंग अधिकतम दो तलों तक आवरण रेखा के अन्दर पार्किंग एवं केवल पार्किंग के प्रावधान हेतु निम्न शर्त के अनुभन्य की जा सकती है–

(एक) न्यूनतम भूखण्ड का क्षेत्रफल = 10000 वर्गमीटर।

(दो) न्यूनतम सड़क की चौड़ाई = 18 मीटर।

(तीन) भूतल पर न्यूनतम सेट बैक 7.5 मीटर होगा यदि स्टिल्ट और ऊपर एक तल पर पोडियम निर्मित है। अन्य तलों पर पोडियम पार्किंग अधिक सैटबैक के साथ अनुमन्य की जा सकती।

(चार) एक तल पर पोडियम की अधिकतम ऊँचाई 2.4 मीटर होगी जो कि फर्श से बीम के तल तक होगी।

(पाँच) पोडियम के तल को बाहर से किसी भी द्रव्य से बंद नहीं किया जायेगा यद्यपि एक मीटर ऊँची धातु की जाली सुरक्षा हेतु अनुमन्य की जायेगी।

(छह) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के प्रावधानों के अनुरूप सेंचक, निकास, रेम्प, अग्निशमन का प्रावधान किया जायेगा।

(सात) संरचनात्मक सुरक्षा राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुरूप एवं अग्निशमन वाहन की सुगमता से आवागमन का प्रावधान किया जायेगा।

(आठ) पोडियम हेतु रेम्प सैटबैक में अनुमन्य नहीं होगा।

(नौ) सुविधाओं एव भण्डारण हेतु स्थल अधिकतम भू–आच्छादन की सीमा तक अनुमन्य होगा।

(4) **यंत्रीकृत पार्किंग–**

(एक) बहुतलीय यांत्रिक पार्किंग निम्न शर्तों के साथ अनुमन्य होगी।

(दो) न्यूनतम भूखंड का क्षेत्रफल = 1000 वर्ग मीटर।

(तीन) न्यूनतम सड़क की चौड़ाई = 18 मीटर।

(चार) ई०सी०एस० = 18 वग मीटर अथवा डिजाइन एवं तकीनकी के आधार पर।

(पाँच) एक तल की स्पष्ट ऊँचाई = 2.1 मीटर।

(छह) यांत्रिक उपकरणों की सुरक्षात्मक व्यवस्था का प्रावधान।

(सात) स्वचालित जनरेटर से अबाधित विद्युत व्यवस्था का प्रावधान।

(आठ) संस्था द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि संरचनात्मक उपकरणों का सही प्रकार से रखरखाव हो रहा है।

(5) **भूमिगत पार्किंग–**

पार्किंग की व्यवस्था खुले स्थान अथवा पार्क (हैरीटेज पार्क) क्रीड़ा स्थल के नीचे बिना हरित क्षेत्र को व्यवधानिक किये हुए प्रावधान किया जा सकता है।

उपरोक्त कार्य का जन सामान्य की सुनवाई के उपरान्त सम्बंधित प्राधिकरण से अनुमोदन अनिवार्य होगा। क्षेत्र के अनुमोदन हेतु मुख्य बिन्दु निम्नवत है :–

(एक) न्यूनतम खुले स्थान/पार्क/क्रीड़ा स्थल भूखण्ड का क्षेत्रफल = 5000 वर्गमीटर।

(दो) संस्पर्शी सड़क की न्यूनतम चौड़ाई = 18 मीटर।

(तीन) क्षेत्रफल 50 प्रतिशत तक भूमिगत पार्किंग का न्यूनतम दो तलों तक प्रावधान किया जा सकता है।

(चार) रेम्प की ढलान 1:10 से कम का प्रावधान नही होगा।

(पाँच) सड़क के तल से अधिकतम ऊँचाई 0.5 मीटर होगा जिसमें यान्त्रिक संवातन एवं प्रकाश की व्यवस्था होगी।

(छः) पार्क की चार दीवारी से न्यूनतम सैटबैक सीढ़ी एवं रेम्प हेतु 1.5 मीटर होगा।

(सात) अग्नि एवं संरचनात्मक सुरक्षा के प्रावधान राष्ट्रीय भवन संहिता 2016 के अनुरूप होंगे।

(आठ) पौध एवं घास के रोपड़ हेतु मिट्टी की न्यूनतम गहराई 0.5 मीटर होगी।

(नौ) पानी की सिंचाई की समुचित व्यवस्था एवं जल अवरोधक उपचार की व्यवस्था किया जाना अनिवार्य होगा।

(दस) प्राधिकरण न्यूनतम क्षेत्रफल की सीमा को शिथिल करने हेतु किसी विशेष क्षेत्र पर आवश्यकतानुसार निर्णय ले सकता है।

(क) जब पार्किंग का प्रावधान गाड़ियों हेतु किया जाना हो, तब उसका क्षेत्र खुले स्थान में 20 वर्गमीटर से और भू–गेह और स्टिल्ट में 30 वर्गमीटर से कम नही होगा और स्कूटर एवं साईकिल हेतु क्रमशः न्यूनतम 3 वर्गमीटर और 1.40 वर्गमीटर रखा जायेगा।

(ख) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए, पार्किंग के प्रावधान सारिणी संख्या–5 के अनुसार होंगे।

(6) फायर टेंडर की आवाजाही हेतु 6 मीटर का न्यूनतम सैटबैक छोड़ने के बाद, भूखण्ड की चहारदीवारी के चारों तरफ सेटबैक के भीतर केवल पार्किंग उद्देश्य हेतु भू-गेह की अनुमति दी जायेगी। छत के शीर्ष को भूतल के समतल रखा जायेगा तथा छत को यांत्रिक संवातन के साथ फायर टेंडर का भार उठाने के लिए अभिकल्पित किया जायेगा।

संलग्नक :–1–तालिका (1 से 6)

2–परिशिष्ट (1 से12)

अध्याय–आठ

धारणीयता उपबंध

21–धारणीयता उपबंध इस प्रकार हैं –

21.1–पानी का पुनः उपयोग और पुनर्चक्रण–

प्रतिदिन 10,000 लीटर और उससे अधिक के न्यूनतम निस्सारण वाले सभी भवनों को अभिन्यास के भीतर अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण प्रणाली स्थापित करनी चाहिए। केंद्रीय प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड (सीपीसीबी) द्वारा विनिर्दिष्ट पुनर्चक्रित पानी का उपयोग गैर–पीने योग्य उद्देश्यों के लिए किया जाना चाहिए।

21.2–रूफ टॉप सौर ऊर्जा संस्थापन–

रूफ टॉप फोटोवोल्टिक पावर स्टेशन, या रूफ टॉप पीवी प्रणाली, एक फोटोवोल्टिक प्रणाली है जिसमें आवासीय या वाणिज्यिक भवनों की छत पर विद्युत उत्पादन करने वाले सौर पैनल लगे होते हैं। इस तरह की प्रणाली के विभिन्न घटकों में फोटोवोल्टिक मॉड्यूल, माउंटिंग प्रणाली, केबल, सौर इनवर्टर और अन्य विद्युत सहायक उपकरण शामिल हैं। रूफ टॉप पीवी प्रणाली अन्य प्रकार के नवीकरणीय विद्युत संयंत्रों की तुलना में तेज हैं। ये स्वच्छ, शांत और स्पष्टतया सावधानीपूर्ण हैं।

नीचे उप–अनुभाग रूफ टॉप सौर पीवी संस्थापन के लिए मानदंडों का अनुबंध करते हैं।

21.2.1–रूफ टॉप पीवी प्रणाली के लिए मानदंड–

संस्थापना 300 वर्ग मीटर और उससे अधिक के भूखंड क्षेत्र के साथ समस्त आवासीय प्लॉट वाले आवास, शैक्षिक, संस्थागत, वाणिज्यिक, औद्योगिक, व्यापारिक और मनोरंजक भवनों 500 वर्ग मीटर और उससे अधिक के भूखंड के आकार वाले और सभी आवास परियोजनाएं न्यूनतम उत्पादन क्षमता के साथ स्थापित की जाएंगी कनेक्टेड लोड का 5% या 20 W/sq.ft. उपलब्ध छत के स्थान के लिए, जो भी कम हो।

21.2.1.1–नीचे दी गई तालिका में उल्लिखित श्रेणी के सभी भवन सौर जल तापन प्रणाली और सौर छत प्रणाली प्रदान कर सकते हैं :

रूफ टॉप पीवी प्रणाली संस्थापन के लिए मानदंड		
क्र0 सं0	भवन की श्रेणी	क्षमता के निर्धारण के लिए मानक
क	सौर जल तापन प्रणाली :–	
1	अस्पताल	10 लीटर/बिस्तर
2	5 सितारा होटल	15 लीटर/कमरा
3	5 सितारा के अलावा अन्य होटल	10 लीटर/बिस्तर
4	पुलिस/सेना/बैरक	200 एलपीडी
5	कैंटीन/मेस	200 एलपीएस
6	छात्रावास (स्कूल, कॉलेज और अन्य संस्थान जहां गर्म पानी की जरूरत होती है)।	10 लीटर/छात्र
7	प्रयोगशाला और अनुसंधान संस्थान	100 एलपीडी
8	आवासीय संरचनाएं (प्लिंथ क्षेत्र 200 वर्ग मीटर या उससे अधिक)	100 एलपीडी/फ्लैट
9	गेस्ट हाउस/बैंक्वेट हॉल/सर्किट हाउस	200 एलपीडी
ख	ग्रिड से अलग/ग्रिड से जुड़ी सौर रूफ टॉप प्रणाली :–	
1	व्यक्तिगत घर या उससे ऊपर (प्लिंथ क्षेत्र 300 वर्ग मीटर से अधिक)।	न्यूनतम 500 वाट
2	पाँच सितारा होटल	न्यूनतम 5 किलोवाट
3	अन्य होटल	न्यूनतम 2 किलोवाट
4	वाणिज्यिक भवन (500 वर्ग मीटर से अधिक आच्छादित क्षेत्रफल)	2 किलोवाट

21.2.2–सौर जल तापन प्रणाली का संस्थापन–

(एक) नए भवनों के मामले में, उपरोक्त तालिका में उल्लिखित श्रेणियों के ऐसे भवनों के निर्माण के लिए योजना की मंजूरी तभी दी जाएगी यदि उनके पास भवन की छत से लेकर विभिन्न वितरण बिन्दुओं तक एक विद्युत रोधक पाइपलाइन के लिए भवन डिजाइन में ही प्रावधान हो जहां गर्म पानी की आवश्यकता होती है और ऐसे भवन में सौर जल तापन प्रणाली को निरंतर जल आपूर्ति का प्रावधान होना चाहिए और रूफ टॉप पर खुली जगह भी होनी चाहिए, जो सीधे सूर्य की रोशनी प्राप्त करती हो और भार वहन करती हो। छत की क्षमता कम से कम 50 किलो प्रति वर्ग मीटर होनी चाहिए;

(दो) उपरोक्त श्रेणियों के सभी नए भवनों को अपना व्यवसाय शुरू करने के लिए आवश्यक अनुमति प्राप्त करने से पहले सौर जल तापन प्रणालियों की स्थापना को पूरा करना होगा;

(तीन) उपरोक्त तालिका में उल्लिखित श्रेणी में उपयोग के परिवर्तन के समय मौजूदा भवन में सौर सहायक जल तापन प्रणालियों की संस्थापना अनिवार्य होगी, बशर्ते गर्म पानी की आपूर्ति के लिए कोई प्रणाली या संस्थापना हो;

(चार) विभिन्न श्रेणियों के भवनों पर संस्थापित किये जाने वाले सौर जल तापन प्रणाली की क्षमता का निर्धारण प्राधिकरण के परामर्श से किया जायेगा। प्रत्येक बाथरूम और रसोई के लिए न्यूनतम क्षमता 25 लीटर प्रति दिन से कम नहीं होगी, बशर्ते कि कुल छत क्षेत्रफल का अधिकतम 50 प्रतिशत प्रणाली के साथ उपलब्ध किया गया हो।

(पाँच) सौर सहायक जल तापन प्रणाली की स्थापना भारतीय मानक ब्यूरो विनिर्देश आईएस 12933 के अनुरूप होगी और सिस्टम में इस्तेमाल होने वाले सोलर कलेक्टर्स पर भारतीय मानक ब्यूरो प्रमाणन चिह्नांकित होगा;

(छः) जहां भी गर्म पानी की आवश्यकता निरंतर होती है, वहां विद्युत या पर्याप्त क्षमता के तेल के साथ सहायक तापन व्यवस्था प्रदान की जा सकती है।

तालिका संख्या–1

(विनियम 6.2 देखें)

आवासीय भूखंडों में भू–आच्छादन फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और सेट बैक्स

क्रमांक	प्लॉट का आकार (वर्गमीटर)	जमीन कवरेज (आयु में)	फ्रंट सेटबैक (मीटर)	रियर सेटबैक (मीटर)	साइड सेटबैक (मीटर)	अधिकतम एफएआर
1	50 तक	85	1.0	–	–	2.50
2	51 से 75	85	1.0	1.0	–	2.50
3	76 से 120	85	1.5	1.0	–	2.50
4	121 से 200	75	3.0	2.4	–	2.00
5	201 से 300	75	3.5	2.4	–	1.75
6	301 से 400	65	4.0	3.0	3.0	1.75
7	401 से 500	65	4.5	3.5	3.0	1.75
8	501 से 750	60	5.0	3.5	3.0	1.50

टिप्पणी :–

(एक) सभी आकार के भूखण्डों में भवन की अधिकतम ऊंचाई 15 मीटर होगी।

(दो) बिना किसी छूट के, नाले के ऊपर से भवन के शीर्ष तक की कुल ऊंचाई की गणना की जाएगी।

(तीन) यदि सेटबैक के भीतर अनुज्ञेय भू–आच्छादन हासिल नहीं किया जाता है, की दशा में पूर्ववर्ती प्रवर्ग का सैट बैक्स का पालन किया जा सकता है। विशेष मामलों में जहां पूर्ववर्ती प्रवर्ग में भी भू–आच्छादन हासिल नहीं किया गया है, तो मुख्य कार्यकारी अधिकारी सैट बैक्स को उस हद तक शिथिल कर सकते हैं, जहाँ तक वह उचित समझे।

(चार) अनुज्ञेय फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के भीतर आवासीय भूखंडों में और पृष्ठ भाग के सेटबैक निर्माण के 40 प्रतिशत क्षेत्रफल के समतुल्य भू–आच्छादन, पृष्ठभागीय सेटबैक में या तो पार्श्व/दोनों पार्श्व पर अनुज्ञात होगा। कोने के भूखण्ड में शिथलीकरण प्रस्ताव के अनुसार 200 वर्गमीटर तक एक पार्श्वीय सेट बैक उपबंध होगा।

तालिका संख्या–2

(विनियम 7.4 देखें)

समस्त प्रवर्ग के लिए सेट बैक और व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों से भिन्न भूखण्डों का उपयोग

क्रमांक	प्लॉट का आकार (वर्गमीटर में)	सामने (मीटर में)	पृष्ठ भाग (मीटर में)	पार्श्व (1) (मीटर में)	पार्श्व (2) (मीटर में)
1	50 तक	–	–	–	–
2	51 से ऊपर 200 तक	3.0	1.5	0	0
3	201 से ऊपर 300 तक	3.5	3.0	0	0
4	301 से ऊपर 500 तक	4.5	3.0	3.0	0

क्रमांक	प्लॉट का आकार (वर्ग मीटर में)	सामने (मीटर में)	पृष्ठ भाग (मीटर में)	पार्श्व (1) (मीटर में)	पार्श्व (2) (मीटर में)
5	501 से ऊपर 2000 तक	6.0	3.0	3.0	3.0
6	2001 से ऊपर 6000 तक	7.5	6.0	4.5	4.5
7	6001 से ऊपर 12000 तक	9.0	6.0	6.0	6.0
8	12001 से ऊपर 20,000 तक	12.0	7.5	7.5	7.5
9	20,001 से ऊपर 40,000 तक	15.0	9.0	9.0	9.0
10	40,001 से ऊपर	16.0	12.0	12.0	12.0

टिप्पणियाँ :–

(1) जब भी प्राधिकरण द्वारा ऐसी कोई योजना तैयार की जाती है तो प्राधिकरण द्वारा तैयार की गई योजना/अभिन्यास/आंचलिक योजना के अनुसार विशिष्ट सेटबैक होंगे।

(2) अनुज्ञेय आच्छादन सेटबैक के भीतर प्राप्त नहीं होने की दशा में, पूर्ववर्ती प्रवर्ग के सेटबैक का अनुसरण किया जा सकता है।

तालिका संख्या–3

(विनियम 7.4.1, 7.4.2, 7.4.3, 7.4.4, 7.4.4.5, 7.4.6, 7.4.7, 7.4.8) देखें।

फायर टेंडर के लिए 6.0 मीटर खाली जगह छोड़ने के बाद भूखंडों के सेटबैक में अनुज्ञा प्राप्त विशेषताएँ

निविदा

क्र0 सं0	विशेषताएं	विवरण
1	सजावटी कॉलम	सेटबैक में कॉलम विशुद्ध रूप से सजावटी और भार वहन नहीं करने की अनुज्ञा होगी। किसी भी सामग्री और संख्या के ऐसे कॉलम की अनुज्ञा होगी लेकिन प्रत्येक कॉलम का अधिकतम आकार 0.30मी x 0.30मी से अधिक नहीं होगा।
2	बट्रेस	बट्रेस, कोई भी संख्या, सेटबैक में अधिकतम 0.750 मीटर की चौड़ाई तक की अनुज्ञा होगी।
3	सांचा, कॉर्निस और भित्तियाँ	भित्ति चित्र, सांचा और कॉर्निस यदि किसी प्रक्षेपक के अधीन प्रदान किए जाते हैं तो प्रक्षेपक या वितान के अधिकतम अनुज्ञेय आयामों से अधिक 150 मिलीमीटर की अधिकतम चौड़ाई तक की अनुज्ञा दी जाएगी।
4	प्लान्टर्स और सूर्य नियंत्रक युक्तियाँ	सेटबैक में अधिकतम 0.750 मीटर की चौड़ाई तक सूर्य नियंत्रक उपकरणों की अनुमति होगी। ऐसी प्लांटर्स की अधिकतम गहराई 0.600 मीटर से अधिक नहीं होगी।
5	जाली	किसी भी सामग्री की जाली को प्रक्षेपक पर अनुज्ञा दी जाएगी जो मुख्य रूप से विंडो एयर कंडीशनिंग इकाइयों और डेजर्ट कूलर को आच्छादित करने के लिए है। ऐसी जालियों की अधिकतम चौड़ाई 0.75 मीटर से अधिक नहीं होगी।
6	वर्षा जल पाइप को आच्छादित करने के लिए आवरण संलग्नक	बारिश के पानी के पाइप को ढकने के लिए किसी भी सामग्री के आवरण/ बाड़े की अनुज्ञा अधिकतम 0.50 मीटर की गहराई और अधिकतम 0.75 मीटर की चौड़ाई तक सेटबैक में दी जाएगी।

तालिका संख्या–4

(विनियम 3.20 देखें)

आवासीय भवनों से भिन्न अन्य भवनों में वितान के नीचे का क्षेत्रफल

निविदा

क्रमांक	प्लॉट का आकार (वर्गमीटर में)	वितान के नीचे अधिकतम क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
1	150 तक	शून्य
2	150 से अधिक 300 तक	12 (केवल पार्श्व सेटबैक में)
3	300 से अधिक 500 तक	25
4	500 से अधिक 2000 तक	40
5	2000 से अधिक 4000 तक	55
6	4000 से अधिक 10,000 तक	70
7	10,000 से अधिक 20,000 तक	85
8	20,000 से अधिक 40,000 तक	100
9	40,000 . से अधिक	115

टिप्पणी :– वितान की न्यूनतम चौड़ाई 1.8 मीटर होगी।

तालिका संख्या–5

पार्किंग आवश्यकता का उपबंध

क्रमांक	भवन/भूखंड	पार्किंग की जगह
1	(क) सामूहिक आवास	अनुज्ञेय फर्शी क्षेत्रफल अनुपात क्षेत्रफल के प्रति 80 वर्गमीटर में एक ईसीएस/पार्किंग स्थान।
	(ख) छात्रावास, लॉज, गेस्ट हाउस, होटल।	प्रत्येक 2 अतिथि के लिए एक पार्किंग स्थान कमरे।
2	शैक्षिक भवन	अनुमेय एफएआर क्षेत्र के प्रत्येक 100 वर्गमीटर के लिए एक पार्किंग स्थान।
	(क) आईटी/आईटीईएस, कार्यालय	50 वर्गमीटर के लिए एक पार्किंग स्थान और संस्थान की अनुमति एफएआर क्षेत्र।
	(ख) सभागार	प्रति 15 सीटों पर एक पार्किंग स्थान।
	(ग) बस पार्किंग	अनुमेय एफएआर क्षेत्र के 750 वर्गमीटर पर एक बस पार्किंग।
	(घ) ऑफ स्ट्रीट पार्किंग	हायर सेकेंडरी स्कूल 4.5 मीटर। बाउंड्री वॉल के साथ पूरे फ्रंटेज में ऑफ–स्ट्रीट पार्किंग की गहराई को पीछे की ओर शिफ्ट किया गया है और फ्रंट सेट बैक को प्रॉपर्टी लाइन से और अन्य संस्थानों में 4.5 मीटर तक माना जाएगा। 18.0 मीटर या उससे अधिक चौड़ाई की सड़कों पर ऑफ–स्ट्रीट पार्किंग प्रदान करने के लिए प्लॉट के सामने की आधी चौड़ाई की आवश्यकता होगी।
	(ङ) आवासीय क्षेत्र	प्रति 150 वर्गमीटर में एक पार्किंग की जगह। 112 वर्गमीटर और उससे अधिक के आकार के भूखंड में अनुमेय एफएआर क्षेत्र का।

क्रमांक	भवन/भूखंड	पार्किंग की जगह
3	चिकित्सा	अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के प्रत्येक 65 वर्गमीटर के लिए एक पार्किंग स्थान। अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के प्रत्येक 375 वर्गमीटर के लिए एक एम्बुलेंस।
4	व्यावसायिक	अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के 30 वर्ग मीटर के लिए एक पार्किंग स्थान।
5	औद्योगिक	अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के प्रति 100 वर्ग मीटर में एक पार्किंग स्थान।
6	भंडारण	अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के 100 वर्ग मीटर के लिए एक पार्किंग स्थान।
7	लोड करना, अनलोड करना	उद्योगों और भंडारण भवन के लिए प्रत्येक 100 वर्गमीटर के लिए एक पार्किंग स्थान।
8	मल्टीप्लेक्स/सिनेमाघर	प्रति 15 सीटों पर एक पार्किंग की जगह।
9	धार्मिक	अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के प्रति 100 वर्ग मीटर में एक पार्किंग स्थान।
10	उपयोगिताएँ (फायर स्टेशन, पुलिस स्टेशन, डाकघर, टैक्सी स्टैंड आदि)	अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के प्रति 100 वर्गमीटर में एक पार्किंग स्थान।
11	मनोरंजन	अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के प्रति 50 वर्ग मीटर में एक पार्किंग स्थान।
12	एक ईसीएस	=13.75 वर्गमीटर,
13	क्षेत्र की आवश्यकता	30 वर्गमीटर। बेसमेंट/स्टिल्ट/पोडियम/ कवर पार्किंग में प्रति ईसीएस और भूतल पार्किंग के लिए 20 वर्ग मीटर।

टिप्पणी :– (एक) इन निदेशों/विनियमों में किसी भी बात के होते हुए भी, मुख्य कार्यकारी अधिकारी जहां किसी विशेष क्षेत्र की विशेषताओं और किसी भी भवन/भूखंड से लगी सड़क की चौड़ाई और मास्टर प्लान को ध्यान में रखते हुए ऐसा आदेश देना समीचीन समझ सकते हैं। वास्तु नियंत्रण की तैयारी के लिए विशेष रूप से गैर आवासीय प्रकृति की सभी प्रमुख परियोजनाओं में से किसी के लिए विस्तृत चित्र तैयार करना जो इन विनियमों के उपबंधों से आंशिक या पूर्ण रूप से विचलित हो भी सकता है और नहीं भी। ऐसे प्रयोजन के लिए, मुख्य कार्यकारी अधिकारी एक समिति का गठन कर सकता है, जो उसे अपनी रिपोर्ट अंतिम रूप से प्रस्तुत करेगी।

(दो) हवाई अड्डा प्राधिकरण से मंजूरी और आई0आई0टी0/एन0आई0टी0 से संरचनात्मक सुरक्षा के अध्यधीन फैसला 60 मीटर की ऊँचाई से ऊपर के भवनों की छत पर हेलीपैड की अनुमति दी जा सकती है।

(तीन) प्रस्तावित चरणवार विकास के आधार पर आनुपातिक रूप से पार्किंग सुविधाओं के विकास की अनुमति दी जा सकती है। तथापि, पार्किंग सुविधाओं का उपबंध अधिकतम अनुज्ञेय तल क्षेत्र अनुपात के आधार पर किया जाना है।

(चार) पार्किंग मानदंड समय–समय पर संशोधित किए जाते हैं। नए प्रस्तावित निर्माण के लिए संशोधित मानकों के आधार पर पार्किंग की सुविधा उपलब्ध करानी होगी। पुराने निर्माण के लिए पुराने मानदंडों के आधार पर विकसित पार्किंग सुविधा को जारी रखने की अनुमति दी जा सकती है। यदि कोई पार्किंग सुविधा विकसित नहीं की गई है, तो सारे पुराने और प्रस्तावित निर्माण के लिए नए मानदंडों के आधार पर प्रावधान करना होगा।

तालिका संख्या–6

भू–निर्माण के लिए उपबंध

1–(क) संस्थागत, वाणिज्यिक, कार्यालय/औद्योगिक इकाइयों/समूह आवास, फार्म हाउस को अपने परिसरों में निम्नानुसार न्यूनतम पेड़ लगाने की अपेक्षा की जाये।

प्लॉट का आकार (वर्गमीटर में)	अपेक्षित पेड़ों की संख्या	भूनिर्माण के लिए न्यूनतम खुली जगह रखी जानी चाहिए
2000 तक	प्रति 100 वर्ग मीटर खुले स्थान पर एक पेड़ जिसमें से न्यूनतम 50 प्रतिशत सदाबहार वृक्षों की श्रेणी में हो।	औद्योगिक भूखंड के मामले में खुले क्षेत्र का 25 प्रतिशत सॉफ्ट लैंडस्केपिंग की आवश्यकता नहीं है।
2000 से ऊपर 12000	प्रति 100 वर्ग मीटर खुले स्थान पर एक पेड़ जिसमें से न्यूनतम 50 प्रतिशत सदाबहार वृक्षों की श्रेणी में हो।	खुले क्षेत्र का 25 प्रतिशत।
12000 से अधिक	प्रति 100 वर्ग मीटर खुले स्थान पर एक पेड़ जिसमें से न्यूनतम 50 प्रतिशत सदाबहार वृक्षों की श्रेणी में हो।	खुले क्षेत्र का 50 प्रतिशत

(ख) समूह आवास में प्लॉट विकास के मामले में वृक्षारोपण प्रावधान लैंडस्केप मास्टर प्लान के अनुसार होगा और निम्नलिखित मानदंडों का पालन किया जाएगा।

(ग) 18.0 मीटर और 24.0 मीटर चौड़ी सड़क पर 7.5 मीटर की दर से केंद्र से केंद्र तक वैकल्पिक किस्म के सदाबहार और सजावटी पेड़ लगाए जाएंगे।

(घ) सडक पर प्रत्येक पॉकेट में एक ही किस्म के केंद्र से केंद्र तक 5 मीटर की दर से 12 मीटर तक सजावटी पेड़ लगाए जाएंगे।

(ङ) मनोरंजक, संस्थागत हराः खंड में यथाउल्लिखित आवश्यकता के अतिरिक्त

(च) विस्तृत लैंडस्केप योजना को प्राधिकरण द्वारा लैंडस्केप मास्टर प्लान और प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लैंडस्केप मैनुअल में विनिर्देश के अनुसार प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया जाना होगा।

2–समूह आवास फ्लैटेड से भिन्न अन्य आवासीय भूखंड

(एक) 120 वर्ग मीटर तक के प्लाट के आकार के लिए प्रत्येक प्लाट में एक पेड़।

(दो) 120 से अधिक और 300 वर्गमीटर तक के भूखंड के लिये प्रत्येक भूखंड में दो पेड़ मीटर।

(तीन) 300 वर्ग मीटर से ऊपर के भूखंड के लिए प्रत्येक 100 वर्गमीटर में एक पेड़ अतिरिक्त।

3–अधिभोग के समय पौधे के रोपण की न्यूनतम ऊंचाई 3.6 मीटर होनी चाहिए।

* सदाबहार वृक्ष वह वृक्ष जो वर्ष के अधिकांश भाग के लिए हरा रहता है और वर्ष भर धीरे–धीरे छंट जाता है, जिसकी ऊंचाई 2.0 मीटर से अधिक होती है, जिसमें एक विशिष्ट ट्रंक होता है।

परिशिष्ट–एक

(विनियम 5.1 देखें)

खड़ा करने, फिर से खड़ा करने, गिराने या सामग्री बनाने के लिए प्रथम आवेदन के लिए प्रपत्र

एक भवन में परिवर्तन

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गीडा, उत्तर प्रदेश।

महोदय,

मैं एतद्द्वारा आवेदन करता हूं कि मैं प्लॉट संख्या ..... पर भवन को खड़ा करने/पुनः खड़ा करने/गिराने या भौतिक परिवर्तन करना चाहता हूं। गोरखपुर औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमों एवं योजना एवं विकास दिशा–निर्देशों के अनुसार सेक्टर .... जीआईडीए में और मैं इस आवेदन के साथ संलग्न चेकलिस्ट 1–क/1–ख/1–ग/1–घ के अनुसार दस्तावेज संलग्न कर रहा हूँ। मैं अनुरोध करता हूं कि निर्माण को मंजूरी दी जाए और मुझे कार्य निष्पादित करने की अनुमति दी जाए।

आवेदक के हस्ताक्षर

आवेदक का नाम (बड़े अक्षरों में)–

आवेदक का पता–

दिनांक–

टिप्पणी :–जो लागू न हो उसे काट दें।

चेकलिस्ट–1 (क) (व्यक्तिगत आवासीय भूखंडों पर भवनों के लिए)

(एक) स्वामित्व दस्तावेज; आवंटन पत्र की प्रतियां (स्थानांतरण के मामले में स्थानांतरण पत्र/ज्ञापन या नामान्तरण पत्र) कब्जा प्रमाण पत्र, पट्टा विलेख (स्थानांतरण के मामले में हस्तांतरण विलेख), और प्राधिकरण द्वारा जारी आयाम योजना।

(दो) किसी भवन को खड़ा करने, फिर से खड़ा करने, ध्वस्त करने या सामग्री परिवर्तन करने के लिए पहले आवेदन के लिए प्रपत्र (परिशिष्ट-1)

(तीन) तकनीकी व्यक्ति द्वारा पर्यवेक्षण करने के लिए परिशिष्ट–2 में विहित प्रमाण पत्र। निर्माण कार्य के दौरान तकनीकी कर्मियों के किसी भी परिवर्तन की सूचना मुख्य कार्यकारी अधिकारी को लिखित रूप में दी जाएगी।

(चार) परिशिष्ट–3 के अनुसार आर्किटेक्ट/स्ट्रक्चरल इंजीनियर्स से स्ट्रक्चरल स्टेबिलिटी प्रमाण पत्र।

(पांच) परिशिष्ट–4 के अनुसार भवन योजना की स्वीकृति के लिए प्रमाण पत्र।

(छः) जहां बेसमेंट का निर्माण प्रस्तावित है, वहां किसी नोटरी द्वारा सम्यक् रूप से अनु प्रमाणित 100/– रुपये स्टांप पेपर पर क्षतिपूर्ति बंध पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(सात) परिशिष्ट–6 के अनुसार प्रस्तावित भवन की विशिष्टता।

(आठ) परिशिष्ट–7 के अनुसार परिसर की जल निकासी के लिए आवेदन।

(नौ) सम्यक् रूप से अधि प्रमाणित भूखण्ड संख्या के साथ जिसके लिए इसे जमा किया गया है।

(दस) विध्वंस के मामले में विद्यमान भवन की फोटो।

(ग्यारह) सीडी में ड्राइंग की सॉफ्ट प्रति।

(बारह) पुनर्वैधीकरण और संशोधन के मामले में मूल स्वीकृत योजना प्रस्तुत की जानी है।

(तेरह) जमा की गई शुल्क प्राप्ति की छायाप्रति, और ऐसे अन्य शुल्क, यदि कोई हों, जो प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर यथा अपेक्षित है।

(चौदह) तकनीकी व्यक्ति और मालिक द्वारा यथा अपेक्षित हो हस्ताक्षरित ड्राइंग की तीन प्रतियां (एक कपड़ा घुड़सवार)।

(पन्द्रह) प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर यथा अपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज।

चेकलिस्ट–1 (ख) (व्यक्तिगत आवासीय भूखंडों पर उनसे भिन्न भवनों के लिए)

(एक) स्वामित्व दस्तावेज, आवंटन पत्र, कब्जा प्रमाण पत्र, पट्टा विलेख (स्थानांतरण के मामले में हस्तांतरण विलेख), और प्राधिकरण द्वारा जारी आयाम योजना की प्रतियां।

(दो) किसी भवन को खड़ा करने, फिर से खड़ा करने, ध्वस्त करने या सामग्री परिवर्तन करने के लिए पहले आवेदन के लिए प्रपत्र (परिशिष्ट 1)।

(तीन) तकनीकी व्यक्ति द्वारा पर्यवेक्षण करने के लिए परिशिष्ट–2 में विहित प्रमाण-पत्र। निर्माण कार्य के दौरान तकनीकी कर्मियों के किसी भी परिवर्तन की सूचना मुख्य कार्यकारी अधिकारी को लिखित रूप में दी जाएगी।

(चार) परिशिष्ट–3 के अनुसार आर्किटेक्ट/स्ट्रक्चरल इंजीनियर्स से स्ट्रक्चरल स्टेबिलिटी प्रमाणपत्र।

(पाँच) परिशिष्ट–4 के अनुसार भवन योजना की स्वीकृति के लिए प्रमाण-पत्र।

(छः) जहां बेसमेंट का निर्माण प्रस्तावित है, वहाँ किसी नोटरी द्वारा सम्यक रूप से अनु प्रमाणित 100/– रूपये स्टांप पेपर पर क्षतिपूर्ति बंध पत्र प्रस्तुत करना पड़ेगा।

(सात) परिशिष्ट–6 के अनुसार प्रस्तावित भवन की विशिष्टता।

(आठ) परिशिष्ट–7 के अनुसार परिसर की जल निकासी के लिए आवेदन।

(नौ) परिशिष्ट–12 के अनुसार तकनीकी व्यक्ति के पंजीकरण की छायाप्रति।

(दस) जमा की गई शुल्क प्राप्ति की छायाप्रति, और ऐसे अन्य शुल्क, यदि कोई हों, जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर यथाअपेक्षित हो।

(ग्यारह) तकनीकी व्यक्ति और मालिक द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित ड्राइंग की तीन प्रतियां (एक कपड़ा घुड़सवार)।

(बारह) जहाँ कहीं भी लागू हो परिशिष्ट 8(क)/8(ख)/8(ग) के अनुसार भवन के भूकंप प्रतिरोध के संबंध में पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर और मालिक का प्रमाण-पत्र।

(तेरह) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार अग्नि सुरक्षा, सुरक्षा के उपबंधों का विवरण देते हुए ड्राइंग की दो प्रतियां।

(चौदह) खतरनाक भवनों के मामले में सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन।

(पन्द्रह) कॉम्पेक्ट डिस्क में ड्रॉइंग की सॉफ्ट प्रतियां।

(सोलह) विधिमान्य समय विस्तार, जहां भी लागू हो।

(सत्रह) यदि भवन 30.0 मीटर से अधिक ऊंचा है, तो हवाईअड्डा प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण–पत्र।

(अटठारह) यदि आच्छादित क्षेत्र 20,000 वर्ग मीटर से अधिक है तो पर्यावरण मंत्रालय से अनापत्ति प्रमाण-पत्र।

(उन्नीस) प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर यथाअपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज।

(बीस) पुनरीक्षण और पुनर्वेधीकरण के मामले में मूल स्वीकृति योजना को यथास्थिति अभ्यर्पित/प्रस्तुत किया जाना है।

चेकलिस्ट– 1 (ग) (भूखंडों के लेआउट और उप–विभाजन के लिए)

(एक) स्वामित्व दस्तावेज आवंटन पत्र की प्रतियां (स्थानांतरण के मामले में स्थानांतरण/नामान्तरण-पत्र) कब्जा प्रमाण पत्र, पट्टा विलेख (स्थानांतरण के मामले में हस्तांतरण/विलेख) और प्राधिकरण द्वारा जारी डी आयाम योजना।

(दो) विकास, पुनर्विकास या भौतिक परिवर्तन करने के लिए पहले आवेदन के लिए प्रपत्र। (परिशिष्ट 1)।

(तीन) तकनीकी व्यक्ति द्वारा पर्यवेक्षण करने के लिए परिशिष्ट–2 में विहित प्रमाण-पत्र। विकास कार्य के दौरान तकनीकी कर्मियों के किसी भी परिवर्तन की सूचना मुख्य कार्यकारी अधिकारी को लिखित रूप में दी जाएगी।;

(चार) परिशिष्ट–3 के अनुसार आर्किटेक्ट/स्ट्रक्चरल इंजीनियर्स से स्ट्रक्चरल स्टेबिलिटी प्रमाण-पत्र।

(पाँच) परिशिष्ट–4 के अनुसार लेआउट योजना की स्वीकृति के लिए प्रमाण-पत्र।

(छः) परिशिष्ट–6 के अनुसार प्रस्तावित लेआउट विकास की विशिष्टता।

(सात) परिशिष्ट–7 के अनुसार परिसर की जल निकासी के लिए आवेदन।

(आठ) परिशिष्ट–12 के अनुसार तकनीकी व्यक्ति के पंजीकरण की छायाप्रति सम्यक रूप से अप्रमाणित भूखण्ड के साथ जिसके लिए इसे जमा किया गया है;

(नौ) पानी और सीवर कनेक्शन के लिए आवेदन पत्र (जहां लागू हो)।

(दस) जमा की गई शुल्क प्राप्ति की छायाप्रति, और ऐसे अन्य शुल्क, यदि कोई हों, जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर यथाअपेक्षित हो।

(ग्यारह) लाइसेंस प्राप्त तकनीकी व्यक्ति और मालिक द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित ड्राइंग की तीन प्रतियां (एक कपड़ा घुड़सवार)।

(बारह) जहां भी लागू हो परिशिष्ट 8(क)/8(ख)/8(ग) के अनुसार भवन के भूकंप प्रतिरोध के संबंध में पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर और मालिक का प्रमाण-पत्र।

(तेरह) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार अग्नि सुरक्षा, सुरक्षा के उपबंधों का विवरण देते हुए ड्राइंग की तीन प्रतियां।

(चौदह) ड्राइंग की सॉफ्ट प्रति।

(पन्द्रह) विधिमान्य समय विस्तार-पत्र, जहां कहीं लागू हो।

(सोलह) कोई अन्य दस्तावेज जो प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर यथाअपेक्षित हो।

(सत्रह) संशोधन और पुनर्वैधीकरण के मामले में मूल स्वीकृति योजना को यथास्थिर अभ्यर्पित/प्रस्तुत किया जाना है।

चेकलिस्ट–1 (घ) (अस्थायी संरचनाओं के लिए)

(एक) स्वामित्व दस्तावेज; आवंटन पत्र (स्थानांतरण के मामले में स्थानांतरण पत्र) कब्जा प्रमाण-पत्र, पट्टा विलेख (स्थानांतरण के मामले में हस्तांतरण विलेख), और प्राधिकरण द्वारा जारी आयाम योजना की प्रतियां।

(दो) किसी भवन को खड़ा करने, फिर से खड़ा करने, ध्वस्त करने या सामग्री परिवर्तन करने के लिए पहले आवेदन के लिए प्रपत्र (परिशिष्ट 1)।

(तीन) तकनीकी व्यक्ति द्वारा पर्यवेक्षण करने के लिए परिशिष्ट–2 में विहित प्रमाण-पत्र। निर्माण कार्य के दौरान तकनीकी कर्मियों के किसी भी परिवर्तन की सूचना मुख्य कार्यकारी अधिकारी को लिखित रूप में दी जाएगी।

(चार) परिशिष्ट–4 के अनुसार भवन योजना की स्वीकृति के लिए प्रमाण-पत्र।

(पाँच) परिशिष्ट –6 के अनुसार प्रस्तावित भवन की विशिष्टता।

(छः) तकनीकी व्यक्ति के पंजीकरण की छायाप्रति परिशिष्ट-12 के अनुसार सम्यक रूप से अधिप्रमाणित भूखण्ड संख्या के साथ जिसके लिए इसे जमा किया गया है।

(सात) पानी और सीवर कनेक्शन के लिए आवेदन पत्र (जहां लागू हो)।

(आठ) जमा की गई फीस की रसीद की छायाप्रति, और ऐसे अन्य शुल्क, यदि कोई हों, जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर अपेक्षित हो।

(नौ) तकनीकी व्यक्ति और मालिक द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित ड्राइंग की तीन प्रतियां (एक कपड़ा घुड़सवार)।

(दस) विधिमान्य समय विस्तार पत्र, यदि लागू हो।

(ग्यारह) प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर अपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज।

(बारह) पुनरीक्षण और पुनर्वैधीकरण के मामले में मूल स्वीकृति योजना को यथास्थिति/अभ्यर्पित/प्रस्तुत किया जाना है।

परिशिष्ट–2

(परिशिष्ट–1 चेकलिस्ट 1क, 1ख, 1ग और 1घ देखें)

भवन निर्माण कार्य के पर्यवेक्षण के लिए प्रपत्र

सेवा में,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गीडा, उत्तर प्रदेश।

महोदय,

मैं एतद्द्वारा प्रमाणित करता/करती हूं कि निर्माण/पुनः निर्माण और सामग्री परिवर्तन/विध्वंस में/के सेक्टर ———————————— में भूखण्ड संख्या ..... पर बिल्डिंग/साइट गीडा मेरे पर्यवेक्षण में किया जाएगा और मैं प्रमाणित करता हूँ कि सभी सामग्री (प्रकार और ग्रेड) और कार्य की कारीगरी सामान्यतः साथ में प्रस्तुत सामान्य और विस्तृत विनिर्देशों के अनुसार होगी और कार्य स्वीकृत योजना के अनुसार किया जाएगा।

तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर ....

तकनीकी व्यक्ति का नाम ....

तकनीकी व्यक्ति की लाइसेंस संख्या ....

तकनीकी व्यक्ति का पता ....

दिनांक :

नोट–जो लागू न हो उसे काट दें।

परिशिष्ट–3

(परिशिष्ट–1 चेकलिस्ट 1क, 1ख और 1ग देखें)

संरचनात्मक स्थिरता प्रमाणपत्र के लिए

सेवा में।

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण,

गोरखपुर, उत्तर प्रदेश।

मैं एतद्द्वारा प्रमाणित करता हूं कि सेक्टर ..... में भूखण्ड संख्या..... पर भवन का संरचनात्मक डिजाइन ———————————————— ———————— जीआईडीए मेरे/हमारे द्वारा किया जाएगा और अद्यतन संशोधित भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता के संरचनात्मक डिजाइन के अनुसार किया जाएगा।

तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर ....

तकनीकी व्यक्ति का नाम ....

तकनीकी व्यक्ति की लाइसेंस संख्या ....

तकनीकी व्यक्ति का पता ....

दिनांक .....

परिशिष्ट–4

(विनियम 5.10 और 5.11 देखें)

लेआउट योजना/भवन योजना की स्वीकृति का प्रमाण-पत्र

(परिशिष्ट–12 के अनुसार तकनीकी व्यक्ति द्वारा दिया जाने वाला)

यह प्रमाणित किया जाता है कि सेक्टर ..... में भूखण्ड संख्या ..... पर भवन/लेआउट के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की गयी योजनाएं और समस्त अन्य ड्राइंग जीआइडीए को गोरखपुर औद्योगिक क्षेत्र विकास विनियमों के अनुसार तैयार किया गया है।

और ..... योजना और विकास निदेशों (यथासंशोधित अद्यतन), राष्ट्रीय भवन संहिता, भारतीय मानक संस्थान और यथा लागू अध्याय-पाँच में संशोधित), राष्ट्रीय भवन संहिता, भारतीय मानक संस्थान कोड और अन्य सभी प्रावधान जैसा लागू हो, अध्याय बी में दिया गया है।

तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर .....

तकनीकी व्यक्ति का नाम .....

रजिस्ट्रीकरण संख्या .....

तकनीकी व्यक्ति का पता .....

दीवार

–तकनीकी व्यक्ति के प्रमाण-पत्र की प्रमाणित छायाप्रति।

–भवन योजना और सभी निर्धारित दस्तावेज।

दिनांक .....

जगह .....

परिशिष्ट–5

(परिशिष्ट संख्या 1 में चेकलिस्ट 1क, 1ख और 1ग देखें)

क्षतिपूर्ति बांड

इस बात के प्रतिफलस्वरूप कि गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण जो कि उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6 सन 1976) की धारा 3 के साथ पठित धारा 2 (घ) के अधीन गठित एक निकाय है (जिसे आगे "वचनगृहीता" कहा गया है और जिस पद को जब तक कि संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो उसके उत्तराधिकारी और समनुदेशिती भी सम्मिलित होंगें।) ने उत्तर प्रदेश के जिला गोरखपुर में गोरखपुर औद्योगिक विकास क्षेत्र में स्थित सेक्टर ..... गीडा के औद्योगिक/आवासीय/संस्थागत/वाणिज्यिक/रिक्रियेशनल भूखण्ड संख्या ..... पर निर्मित किये जाने वाले घर/कारखाना भवन की भवन योजना के अन्तर्गत तहखाने के निर्माण की स्वीकृति दे दी है। श्री ..... पुत्र ..... आयु लगभग ..... निवासी ..... (जिसे आगे "वचनदाता" कहा गया है, और जिस पद में जब तक संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो उसका/उसकी उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, प्रतिनिधि और अनुज्ञापित समनुदेशिती भी सम्मिलित होंगे) द्वारा उपयुक्त निर्दिष्ट तहखाने के निर्माण के सम्बन्ध में हुई किसी हानि या क्षति सम्बन्धी वचन को कार्यान्वित करने के लिए क्षतिपूर्ति बंध पत्र प्रस्तुत करने पर वचनदाता एतद्द्वारा यह क्षतिपूर्ति बंध पत्र निष्पादित करने के लिए सहमत है।

अतएव, अब, यह विलेख निम्नलिखित का साक्षी है :–

इस बात के प्रतिफलस्वरूप कि वचनगृहीता द्वारा जिला गोरखपुर के गोरखपुर औद्योगिक विकास क्षेत्र में स्थित सेक्टर ..... के औद्योगिक/आवासीय/संस्थागत/वाणिज्यिक/रिक्रियेशनल भूखण्ड संख्या ..... पर निर्मित किये जाने वाले कारखाना/आवासीय भवनों की भवन योजना में तहखाने के निर्माण की स्वीकृति दे दी है और वचनगृहीता गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण को क्षतिपूर्ति करने के लिए वचनदाता सहमत है और उपर्युक्त निर्दिष्ट तहखाने के निर्माण के कारण आस–पास के भवन/भवनों को होने वाली सभी हानि और क्षति के लिए हमेशा स्वयं उत्तरदायी होगा और अग्रसर वचनबद्ध है कि वह वचनगृहीता (गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण) को वह पूरी धनराशि अदा करेगा जो वचनगृहीता द्वारा आस पास के भवन/भवनों में अधिकार रखने वाले व्यक्ति/व्यक्तियों को उक्त तहखाने के निर्माण के कारण से मुआवजे या अन्यथा रूप में भुगतान करनी हो या की जानी अपेक्षित हो और अग्रसर वह सभी लागतों और व्ययों का भी भुगतान करेगा जो वचनगृहीता जो न्यायालय में इससे संबन्धित किसी कार्यवाही की प्रतिरक्षा में व्यय करनी पड़ी हो।

साक्ष्य में वचनदाता जिसका यह क्षतिपूर्ति बंधपत्र गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र, जिला गोरखपुर में दिनांक ..... माह ..... वर्ष ..... को निष्पादित किया।

(वचनदाता)

साक्षी :–

1– _____

2– _____

परिशिष्ट–6

(सामान्य विनिर्दिष्टियों का पत्रक)

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण

प्रस्तावित भवन की विनिर्दिष्टयां

1–कुल भूखण्ड क्षेत्र..... वर्ग मीटर।

विद्यमान तहखाना ..... वर्गमीटर/प्रस्तावित तहखाना ..... वर्गमीटर।

विद्यमान भूतल..... वर्गमीटर/प्रस्तावित भूतल..... वर्गमीटर।

2–विद्यमान प्रथम तल ..... वर्ग मीटर/ प्रस्तावित प्रथम तल ..... वर्ग मीटर।

विद्यमान द्वितीय तल मौजूदा ..... वर्ग मीटर/प्रस्तावित द्वितीय तल ..... वर्ग मीटर।

3–विद्यमान मियानी तल (मैजेनाइने) ..... वर्ग मीटर/प्रस्तावित मियानी तल ..... वर्ग मीटर।

4–प्रयोजन जिसके लिये भवन का प्रयोग तात्पर्यित है .....

5–निम्नलिखित के निर्माण में प्रयोग होने वाली विनिर्दिष्टि :–

(एक) नींव .....

(दो) दीवारें .....

(तीन) तल .....

(चार) छतें .....

6–मंजिलों की संख्या जो भवन में होंगी .....

7–व्यक्तियों की अनुमानित संख्या जिन्हे स्थान दिया जाना प्रस्तावित .....

8–उपलब्ध कराए जाने वाले शौचालयों की संख्या .....

9–क्या स्थल पर पहले निर्माण हुआ है अथवा नहीं .....

10–निर्माण के लिए प्रयोग किए जाने वाले जल का स्रोत .....

आवेदक के हस्ताक्षर .....

पूरा नाम (स्पष्ट अक्षरों में).....

पता.....।

परिशिष्ट–7

(परिशिष्ट–1 चेकलिस्ट 1क, 1ख और 1ग देखें)

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण

(दो प्रतियों में प्रस्तुत किया जाना है)

परिसर के जल निकासी के लिए आवेदन

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण,

गोरखपुर, उत्तर प्रदेश।

महोदय,

मैं/हम, अधोहस्ताक्षरी एतद्द्वारा गीडा सेक्टर ..... के भूखण्ड संख्या..... पर परिसर में नाली की अनुज्ञा के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं। परिसर के लिए स्वच्छता प्रबन्ध और नालियों को संलग्न योजनाओं और उनके अनुभागों को तीन प्रतियों में दिखाया गया है और परिशिष्ट–7 में वर्णित है (दो प्रतियों में प्रस्तुत) और परिसर गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा निरीक्षण के लिए खुला है। मैं/हम वचन देतें है कि कार्य को गोरखपुर औद्यौगिक विकास प्राधिकरण भवन विनियमावली 2022 के उपबंधों के अनुसार कार्य किया जायेगा और प्राधिकरण को सीवर से जोड़ने की लागत शुल्क योजना की दर के अनुसार भुगतान की जायेगी।

आवेदक के हस्ताक्षर .....

(पूरा नाम) स्पष्ट अक्षरों में .....

पता .....

कार्य करने वाले तकनीकी व्यक्ति का नाम.....

रजिस्ट्रीकरण संख्या.....

तकनीकी व्यक्ति का पता .....

परिशिष्ट–8 (क)

(विनियमन संख्या 9 देखें)

कृपया उन सुसंगत संहिताओं (कोड) को चिन्हित (√) करें जिनका अनुसरण किया गया है।

भवनों की संरचनात्मक सुरक्षा और प्राकृतिक परिसंकट से संरक्षण भवनों आदि की संरचनात्मक सुरक्षा तथा प्राकृतिक परिसंकटों से संरक्षण के लिए निम्नलिखित भारतीय मानकों, संहिताओं (कोड) तथा दिशा–निर्देशों और अन्य दस्तावेजों में विनिर्दिष्ट अपेक्षाओं का पालन किये जाने की आवश्यकता है –

(क) सामान्य संरचनात्मक सुरक्षा हेतु–

1–आई.एस. 1905–1987 "कोड आफ प्रैक्टिस फार स्ट्रक्चरल सेफ्टी आफ, बिल्डिंगस, मेसनरी वाल्स", इंडियन स्टैंडर्स इंस्टीट्यूशन, मार्च, 1981।

2–आई.एस. 1904–1978 "कोड आफ प्रैक्टिस फार स्ट्रक्चरल सेफ्टी आफ बिल्डिंगस, फाउन्डेशन", इंडियन स्टैन्डर्ड इंस्टीटयूशन।

3–आई.एस. 456–2000 "कोड आफ प्रैक्टिस फार प्लेन एंड रीइंफोर्स्ड कांकरीट", इंडियन स्टैंडर्डस इंस्टीटयूशन, सितम्बर, 2000।

4–आई.एस. 1904–1978 कोड आफ प्रैक्टिस फार जनरल कंस्ट्रक्शन इन स्टील, फरवरी, 1985।

5–आई.एस. 883–1966 "कोड आफ प्रैक्टिस फार डिजाइन स्ट्रक्चरल टिम्बर्स इन बिल्डिंगस", इंडियन स्टैन्डर्डस इंस्टीटयूशन मार्च, 1967।

इसके अलावा किसी अन्य प्रासंगिक इंडियन स्टैन्डर्ड का भी संदर्भ लिया जा सकता है।

(ख) भूकंप से बचाव के लिए–

1–आई.एस. 1893–1984 "क्राइटेरिया फार अर्थक्वेक रजिस्टेंट डिजाइन आफ स्ट्रक्चर्स (फोर्थ रिवीजन)" जून, 1986

2–आई.एस. 13920–1993 "डक्टाइल डिटेलिंग आफ रीइन्फोर्स्ड कांकरीट स्ट्रक्चर्स सब्जेक्टेड टू सीस्मिक फोर्सेस–कोड आफ प्रैक्टिस" नवंबर, 1993

3–आई.एस. 4326–1993 "अर्थक्वेक रेसिस्टेंट डिजाइन एवं कन्स्ट्रक्शन आफ बिल्डिंगस–कोड आफ प्रैक्टिस (सेकेन्ड रिवीजन)" अक्टूबर, 1993

4–आई.एस. 13828–1993 "इम्प्रुविंग अर्थक्वेक रेजीस्टेंट आफ लो स्ट्रेंगथ मेसनरी बिल्डिंग गाइड लाइन्स" अगस्त, 1993

5–आई.एस. 13827–1993 "इम्प्रुविंग अर्थक्वेक रेजिस्टेंट आफ अर्थक्वेक बिल्डिंग गाइड लाइन्स", अक्टूबर, 1993

6–आई.एस. 13935– 1993 "रिपेयर एंड सीस्मिक स्ट्रेग्थनिंग आफ बिल्डिंगस–गाइड लाइन्स", नवंबर, 1993

7–"इम्प्रुविंग अर्थक्वेज रेसिस्टेंट आफ बिल्डिंग–गाइडलाइन्स", द्वारा विशेषज्ञ समूह, भारत सरकार, मिनिस्ट्री आफ अरबन अफेयर्स एंड एम्प्लायमेंट, बिल्डिंग मेटिरियल एंड टेक्नोलोजी प्रमोशन काउन्सिल द्वारा प्रकाशित, 1998

8–भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता, 1983

भूकंप, चक्रवात या हवा के झोंके और बाढ़ के खतरे वाले क्षेत्र में भवन के अवस्थिति हेतु , निम्नलिखित के संदर्भ में किया जा सकता है :

9–"वल्नरेबिलिटी एटलस आफ इंडिया" द्वारा विशेषज्ञ समूह भारत सरकार, मिनिस्ट्री आफ अरबन अफेयर्स एंड एम्पलायमेंट, बिल्डिंग मैटेरियल एंड टेक्नालाजी प्रमोशन काउन्सिल द्वारा, प्रकाशित, 1997

टिप्पणी :–

1–ऊपर निर्दिष्ट मानकों और दस्तावेजों में से किसी में जैसे और जब भी कोई पुनरीक्षण किया जाता है तो उसके बाद के भवनों की डिजाइन और निर्माण को, प्राधिकरण द्वारा भवन योजना के अनुमोदन के लिए नवीनतम पाठ (संस्करण) के संतोषानुरूप होना आवश्यक होगा।

उपर्युक्त सूचना वास्तव में सही है।
स्वामी के दिनांक सहित हस्ताक्षर

नाम (स्पष्ट अक्षरों में) .....
पता .....

निर्माण का पर्यवेक्षण करने वाले अभियन्ता के हस्ताक्षर (परिशिष्ट–12 में तथा उल्लेखित अर्हता और अनुभव के साथ)

नाम (स्पष्ट अक्षरों में) .....
पता .....
सुपाठ्य मुहर (पता सहित) .....

तकनीकी व्यक्ति के
हस्ताक्षर जो निर्माण कार्य
का पर्यवेक्षण करेगा
नाम (स्पष्ट अक्षरों में) .....
रजिस्ट्रीकरण संख्या .....
पता सहित सुपाठ्य मुहर .....

परिशिष्ट–8 (ख)

4.1 भवन सूचना अनुसूची

1–भवन का पता ..... भूखण्ड संख्या ..... सेक्टर ..... नगर गीडा

2–भवन कार्यकलाप एवं अवस्थिति

2.1 उपयोग संस्थागत वाणिज्यिक औद्योगिक

2.2 महत्व साधारण महत्वपूर्ण परिसंकट

2.3 भूकम्पीय क्षेत्र

प्रयुक्त डिजाइन इंटोसिटी पांच नौ चार (आठ) तीन (सात) दो (छः) आई. एस.: 1893

3–अभिकल्पना भूकंप घटक a o=... 1=... B ah=...आई.एस–1893

4–नीव

4.1 स्थल पर मुद्रा का प्रकार पथरीला/स्टिफ मीडियम/नरम लिक्वफियेबल खर्चीला (टिप्पणी–2) आई.एस.: 1904 (वहन क्षमता)

4.2 नीव का प्रकार स्ट्रिप व्यक्तिगत स्तंभ, फुटिंग्स/राफ्ट बियरिंग पाइल्स प्रिबशन पाईल्स आई.एस. 1893

5–लोड बियरिंग वाल बिल्डिंगस

5.1 भवन श्रेणी A (ah=.05) बी (ah=.05 से 0.06) सी (ah=.06 से 0.08) डी (ah=.08 से 9.12) आई.एस. 4326

5.2 बियरिंग वाल ईट पत्थर ठोसखण्ड खोखला खंड एडोब

5.3 मोरटार (नोट–4) सी:एस=1..... सी:एल:एल=1... एल:एस=1... क्लेमड

5.4 फ्लोर रेनफोर्स कांक्रीट स्लैब शहवीर (जोएस्ट) पर पत्थर प्रीफैब फ्लोरिंग का स्लैब एलेमेंट

5.5 छत आकृति फ्लैट सदृश फर्श/गद्देदार ट्रस्टड/रेफ्टर्ड/एफ्रेम/ढालदार

5.6 छत आवरण सी.जी.आई शीट एस्बेटस शीट क्लेटाइल्स/स्टेल वुडशिंगल

5.7 दीवारों में छिद्र आकारों का नियन्त्रण प्रयोग अवस्थिति पर नियंत्रण प्रयोग आस–पास का सुदृदीकरण ? आई.एस.–4326

हां/ना/लागू नही हां/ना/लागू नहीं हां/ना/लागू नहीं

आई.एस.–4326 आई.एस.13828

5.8 दिये गए बैण्ड प्लिन्थ बैड लिंटल रूफ/इव बैन्ड गेबल/बैन्ड रिज बैन्ड

हां/ना/लागू नहीं हां/ना/लागू नहीं हां/ना/लागू नहीं

5.9 वर्टिकलबार कमरों के कोनों पर खुली जगह के जैम्ब पर

हां/ना/लागू नहीं हां/ना/लागू नहीं

5.10 प्रीफैब आर.सी. पेज और एम्पी (amp) दृढता, बैंड पेरिफेरल बैंड और डाइगोनल प्लैनकस (विकर्ण तरण्तों) और बैंड के चारों ओर फ्लोर (फर्श)/रूप कनेक्टर आई.एस. : 4326

6–स्टील/रीइन्फोर्न्ड कांकरीट आर.सी. फ्रेमयुक्त भवन

6.1 भवन आकार दोनों एक्सेस लगभग समहब एक धुरी लगभग समरूप/समरूप नही (एंठन को विचार कर)

6.2 इमफिल/पार्टिशन आउट आफ प्लेन स्थिरता की जांच ? हां/नहीं इनप्लेन दृढता विचारित हां/नहीं आई.एस. 1893, आईएस 4326

6.3 डेक्टाईल डिटेलिंग बीम? कालम (स्तंभ)/कालम(स्तम्भ) का जोड़ ? शीयर वाल ? आईएस 13920

पुनर्प्रवलित कंक्रीट (आर.सी.)..... हां/नहीं हां/नहीं हां/नहीं हां/नहीं

6.4 डेक्टाईल डिटेलिंग आफ बीम कालम (स्तम्भ)? बीम/कालम (स्तम्भ)? बीम/कालम स्तम्भ जोड़?

एस.पी.–6 (6)

स्टील फ्रेम हां/नहीं हां/नहीं हां/नहीं

टिप्पणियाँ :–

1–लागू आंकडा बिंदु गोलांकित करें या सूचना प्रविष्ट करे।

2–स्टीफ (दृढता) एन > 30 : मीडियम एन = 10.003 साफ्ट एन < 10 ट्रवयोग्यः

निम्न श्रेणी वालू के साथ एन < 15 अन्डर वाटर टेबल (आईएस–1893 में तालिका–1 की टिप्पणी–5 देखें।

जहां एन स्टैन्डर्ड पेनेट्रेशन (1:2131 – 1981)

3–*का तात्पर्य कोई अन्य विनिर्दिष्ट करें

सी = सीमेंट, एस = बालू, एल = चूना

उपयुक्त सूचना वास्तव में सही है।

दिनांक सहित स्वामी के हस्ताक्षर

अभियन्ता के हस्ताक्षर जो निर्माण का पर्यवेक्षण करेगा
(परिशिष्ट 12 में उल्लिखित अर्हता और अनुभव के साथ)

नाम (स्पष्ट अक्षरों में) .....
पता .....

नाम (स्पष्ट अक्षरों में) .....
पता .....
सुपाठ्य मुहर पता सहित

तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर जो निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण करेगा
आर.सी.का तात्पर्य पुनर्प्रबलित कंक्रीट से है।
सीजीआई का तात्पर्य जालीदार जस्ती लोहा से है।
बी.सी. का तात्पर्य वहन समता से है।
ई.क्यू. का तात्पर्य भूकम्प से है।
ए.सी. का तात्पर्य एस्बेटस कारगेटेड से है।
नाम (स्पष्ट अक्षरों में).....
रजिस्ट्रीकरण संख्या .....
सुपाठ्य सील (पता सहित)

परिशिष्ट–8 (ग)

भवन अनुज्ञा

प्रमाण–पत्र

(भवन रेखांकन (ड्राइंग्स) और भवन सूचना अनुसूची सहित भवन अनुज्ञा हेतु आवेदन के साथ में प्रस्तुत किया जाने वाला प्रमाण पत्र)

1–प्रमाणित किया जाता है कि भवन योजना, जो अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया गया है वह भूकम्प सुरक्षा जागरूकता के संबंध में परिशिष्ट–8 (क)(1) में विनिर्दिष्ट इंडियन स्टैन्डर्ड, (कोड), दिशानिर्देशों तथा दस्तावेजों में यथा नियत सुरक्षात्मक अपेक्षाओं के संतोशानुरूप है, और संलग्न भवन सूचना अनुसूची में दी गई सूचना मेरी सर्वोत्तम जानकारी और समझ के अनुसार वास्तव में सही है।

2–यह भी प्रमाणित किया जाता है कि प्राकृतिक परिसंकटों और भूकंप से बचाव को सम्मिलित करते हुए संरचनात्मक अभिकल्पना को सम्यक रूप से अर्ह सिविल अभियन्ता द्वारा परिशिष्ट–12 में यथा उल्लिखित अर्हता एवं अनुभवों के साथ तैयार किया गया है।

3–भवन की अवस्थिति/पता :–

भूखण्ड संख्या.....

सेक्टर .....

नगर गीडा

4–भवन का विवरण

1–भूमि आच्छादन (वर्ग मीटर)

2–कुल आच्छादित क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)

3–भूमि के ऊपर तलों की संख्या।

स्वामी .....के हस्ताक्षर

अभियन्ता के हस्ताक्षर जो निर्माण का पर्यवेक्षण करेगा (परिशिष्ट 12 में यथा उल्लिखित अर्हता एवं अनुभव सहित)

नाम (स्पष्ट अक्षरों में) .....

पता .....

नाम (स्पष्ट अक्षरों में) .....

पता .....

सुपाठ्य मोहर (पता सहित)

तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर जो निर्माण का पर्यवेक्षण करेगा

नाम (स्पष्ट अक्षरों में) .....

रजिस्ट्रीकरण संख्या .....

सुपाठ्य मुहर (पता सहित) .....

परिशिष्ट–8 (घ)

प्रमाण–पत्र

(अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन के साथ जमा किया जाएगा)

1–प्रमाणित किया जाता है कि भवन योजना, जिसकी कार्य समापन योजना जो अनुमोदन के लिए प्रस्तुत की गई है, वह विशषकर भूकम्प को सम्मिलित करते हुए प्राकृतिक परिसंकटों और सामान्यतया संरचनात्मक सुरक्षा के सम्बंध में परिशिष्ट 8 क में दिये गए सुसंगत इंडियन स्टैन्डर्ड कोड तथा राष्ट्रीय भवन संहिता में यथा निर्दिष्ट अपेक्षाओं की संपुष्टि में है।

2–यह भी प्रमाणित किया जाता है कि भवन का निर्माण संरचना अभियन्ता द्वारा उपलब्ध कराये गये अनुमोदित नींव और संरचनात्मक अभिकल्पनाओं के अनुसार किया गया है और प्रमाणित किया जाता है कि ऊपर निर्दिष्ट सुसंगत इंडियन स्टैन्डर्ड कोड राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार है और यह कि भवन अधिभोग के लिये सुरक्षित है।

3–भवन की अवस्थिति पता

भूखण्ड संख्या .....

सेक्टर .....

नगर गीडा

4–भवन का विवरण

भूमि आच्छादन (वर्ग मीटर)

कुल आच्छादित क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)

भूमि के ऊपर तलों की संख्या।

स्वामी के दिनांक सहित हस्ताक्षर

.....

अभियंता का हस्ताक्षर जो निर्माण कार्य पर्यवेक्षण (परिशिष्ट–12) में यथा उल्लेखित अर्हता एवं अनुभव सहित करेगा।

नाम (स्पष्ट अक्षरों में).....

पता .....

नाम (स्पष्ट अक्षरों में).....

पता .....

सुपाठ्य मुहर
(पता सहित)

तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर जो निर्माण का पर्यवेक्षण करेगा

नाम (स्पष्ट अक्षरों में).....

रजिस्ट्रीकरण संख्या .....

सुपाठ्य मुहर (पता सहित) .....

परिशिष्ट–9

भवन कार्य के लिए समापन प्रमाण-पत्र हेतु प्रपत्र

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गीडा, उत्तर प्रदेश।

महोदय,

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि गीडा में सेक्टर ..... के भूखण्ड संख्या में/पर भवन के परिनिर्माण/पुनः परिनिर्माण/मूलभूत परिवर्तन/ध्वस्तीकरण सम्बन्धी कार्य मेरे द्वारा पर्यवेक्षण में किया गया है और इसके साथ अपेक्षित दस्तावेजों सहित समापन योजना संलग्न की गयी है। योजनायें पत्र संख्या ..... दिनांक..... द्वारा स्वीकृत की गयी थीं और कार्य मेरे पूर्ण सन्तोष के अनुसार हुआ है। कर्म–कौशल और प्रयुक्त सभी सामग्री पूर्णतः सामान्य, विस्तृत विनिर्दिष्टियों के अनुसार है। विनियमावली के किसी उपबन्ध, निदेशों, विहित शर्तों या उसके अधीन जारी आदेश को कार्य के दौरान बदला नहीं गया है। भूमि ऐसे निर्माण के लिए, जिसके लिए वह विकसित या पुनः विकसित की गयी है, उपयुक्त है।

तकनीकी व्यक्ति का नाम .....

तकनीकी व्यक्ति का पता .....

.....

दिनांक .....

टिप्पणी :– जो शब्द लागू न हों उन्हें काट दें।

जाँच सूची–9क (व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों पर भवनों के लिए)

(एक) रेखांकन की 3 प्रतियाँ (एक सेट कपड़ा की जिल्दयुक्त) जो तकनीकी व्यक्ति और स्वामी द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित हों।

(दो) समापन शुल्क जो लागू हो।

(तीन) विधिमान्य समय विस्तारण प्रमाण–पत्र, यदि लागू हो।

(चार) सामने और पार्श्व के सेटबैक्स से भवन का फोटोगाफ।

(पाँच) योजना और परिशिष्ट पर हस्ताक्षर करने वाले तकनीकी व्यक्ति के रजिस्ट्रीकरण की छायाप्रति।

(छः) पानी सीवर संयोजन प्रभार, मीटर प्रभार और प्राधिकरण द्वारा तथा अपेक्षित किन्हीं अन्य प्रभारों के भुगतान की रसीद की प्रति।

(सात) प्रस्तुत की गयी भवन योजना की काम्पैक्ट डिश (सी.डी.)।

(आठ) समय–समय पर यथा अपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज।

जाँच सूची–9ख (व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों से भिन्न् भूखण्डों पर भवनों के लिए)

(एक) रेखांकन की 3 प्रतियाँ (एक सेट कपड़ा की जिल्दयुक्त) जो तकनीकी व्यक्ति और स्वामी द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित हों।

(दो) समापन शुल्क।

(तीन) विधिमान्य समय विस्तारण प्रमाण–पत्र , यदि लागू हो।

(चार) सामने और पार्श्व के सेटबैक्स से भवन का फोटोग्राफ।

(पाँच) योजना और परिशिष्ट पर हस्ताक्षर करने वाले तकनीकी व्यक्ति के रजिस्ट्रीकरण की छायाप्रति।

(छः) मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनापत्ति प्रमाण–पत्र जहाँ भी लागू हो।

(सात) विस्फोटक विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र, जहाँ भी लागू हो।

(आठ) परिशिष्ट 8क/8ख /8ग के अनुसार भवन के भूकम्प प्रतिरोध से सम्बंधित संरचना अभियन्ता और स्वामी से प्रमाण–पत्र, यदि लागू हो।

(नौ) पावर कम्पनी में जमा शुल्क की रसीद की प्रति।

(दस) पानी, सीवर संयोजन प्रभार, मीटर प्रभार के भुगतान की रसीद की प्रति, यदि योजना के अनुमोदन के समय प्रस्तुत न किया गया हो, और प्राधिकरण द्वारा यथा–अपेक्षित किन्हीं अन्य प्रभारों के भुगतान की रसीद की प्रति।

(ग्यारह) प्रस्तुत की गयी भवन योजना की काम्पैक्ट डिश (सी.डी.)।

(बारह) समय–समय यथा अपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज।

(तेरह) पर्यावरण विभाग से पर्यावरण के लिए अनापत्ति प्रमाण-पत्र, यदि लागू हो।

(चौदह) रेन वाटर हॉरवेस्टिंग से सम्बन्धित शपथ-पत्र।

(पन्द्रह) भवन/स्थल और आवेदक द्वारा स्वतः प्रमाणित किये गये समस्त दस्तावेजों की फोटोग्राफ।

जाँच–सूची 9ग (भवनों, अभिन्यास और भूमि के उप–प्रभाग के लिए)

(एक) रेखांकन की तीन प्रतियाँ (एक सेट कपड़ा के जिल्दयुक्त) जो तकनीकी व्यक्ति और स्वामी द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित हो।

(दो) समापन शुल्क।

(तीन) विधिमान्य समय विस्तारण शुल्क, यदि लागू हो।

(चार) सभी तरफ से स्थल का फोटोग्राफ।

(पाँच) योजना और परिशिष्ट पर हस्ताक्षर करने वाले तकनीकी व्यक्ति के रजिस्ट्रीकरण की फोटोप्रति।

(छह) मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनापत्ति प्रमाण–पत्र जहाँ भी लागू हो।

(सात) विस्फोटक विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र, जहाँ भी लागू हो।

(आठ) परिशिष्ट 8क/8ख /8ग के अनुसार भवन के भूकम्प प्रतिरोध से सम्बंधित संरचना अभियन्ता और स्वामी से प्रमाण–पत्र, यदि लागू हो।

(नौ) पावर कम्पनी में जमा शुल्क की रसीद की प्रति।

(दस) पानी सीवर संयोजन प्रभार, मीटर प्रभार के भुगतान की रसीद की प्रति, यदि योजना के अनुमोदन के समय प्रस्तुत न किया गया हो, और प्राधिकरण द्वारा यथा–अपेक्षित किन्हीं अन्य प्रभारों के भुगतान की रसीद की प्रति।

(ग्यारह) प्रस्तुत की गयी भवन योजना की काम्पैक्ट डिश (सी.डी.)।

(बारह) समय–समय यथा अपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज।

टिप्पणी :– समस्त दस्तावेज एवं फोटोग्राफ आवंटी और तकनीकी व्यक्ति द्वारा स्वतः प्रमाणित होने चाहिए।

परिशिष्ट–10

भवन अनुज्ञा पत्र की स्वीकृति या अस्वीकृति के लिए प्रपत्र

प्रेषक,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण,

गीडा, उत्तर प्रदेश,

सेवा में,

.....

.....

महोदय,

आपके आवेदन–पत्र संख्या ..... दिनांक ..... जो गीडा में सेक्टर ..... में भूखण्ड संख्या ..... पर भवन के परि–निर्माण/पुनः परिनिर्माण/मूलभूत परिवर्तन/ध्वस्तीकरण के लिए अनुज्ञा–पत्र की स्वीकृत के सन्दर्भ में है, मुझे आपको यह सूचित करना है कि प्राधिकरण द्वारा निम्नलिखित शर्तों पर आपके आवेदन–पत्र पर स्वीकृति प्रदान की गयी/आपका आवेदन पत्र अस्वीकृत कर दिया गया।

1–

2–

3–

4–

कार्यालय स्टाम्प

हस्ताक्षर

कार्यालय संप्रेषण संख्या .....

अधिकारी का नाम .....

अधिकारी का पदनाम .....

दिनांक .....

टिप्पणी :– जो लागू न हो उसे काट दें।

परिशिष्ट–11

(अधिभोग प्रमाण–पत्र हेतु प्रपत्र)

प्रेषक,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण,
गीडा, उत्तर प्रदेश,
सेवा में,

.....

.....

महोदय,

मैं एतद्द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि गीडा में सेक्टर..... में भूखण्ड संख्या ..... पर भवन के परिनिर्माण/पुनः परिनिर्माण/परिवर्तन/ध्वस्तीकरण सम्बन्धी कार्य लाइसेंस प्राप्त तकनीकी व्यक्ति या नाम के पर्यवेक्षण में पूरा किया गया है, उसका निरीक्षण प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा किया गया है और घोषित करता हूँ कि संरचनात्मक सुरक्षा, जो सम्बंधित तकनीकी कार्मिक द्वारा प्रस्तुत संरचनात्मक उपयुक्तता प्रमाण–पत्र और समापन प्रमाण–पत्र पर आधारित है, अग्नि सुरक्षा, आन्तरिक और आस–पास की स्वास्थ्य और स्वच्छता की दशा का सम्बन्ध है, भवन सभी प्रकार से विनियमावली की अपेक्षाओं के अनुरूप है और अधिभोग के लिए उपयुक्त है।

हस्ताक्षर .....
नाम .....
पद .....
दिनांक .....

परिशिष्ट–11 (क)

अस्थायी अधिभोग प्रमाण-पत्र के लिए प्रपत्र

प्रेषक,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण,
गीडा, उत्तर प्रदेश।
सेवा में,

.....

.....

महोदय,

मैं एतद्द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि लाइसेंस प्राप्त वास्तुकार/अभियन्ता/नक्शानवीस/सामूहिक लाईसेंस संख्या ..... के पर्यवेक्षण के अधीन पूर्ण किये गीडा में सेक्टर ..... भूखण्ड संख्या ..... के परिनिर्माण/पुर्नपरिनिर्माण /सारभूत परिवर्तन/विध्वंस का निरीक्षण मेरे द्वारा/प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा किया गया है यह घोषणा करता हूँ कि उक्त भवन अद्यतन रूप से तथा संशोधित ..... विनियमों/निदेशों की उपेक्षाओं के निमित्त निम्नलिखित बिन्दुओं के अनुरूप है:–

1–
2–
3–
4–
5–

तथापि यह अस्थायी अधिभोग प्रमाण–पत्र ..... अवधि तक के लिए इस शर्त के अधीन जारी किया जा रहा है कि ऊपर उल्लेखित त्रुटियों/विसंगतियों को सुधार लिया जायेगा और अग्रतर आवश्यक कार्यवाही के लिए नया समापन प्रमाण-पत्र मुख्य कार्यपालक अधिकारी को प्रस्तुत किया जायेगा।

कार्यालय स्टाम्प ..... हस्ताक्षर.....

नाम .....

संख्या ..... पदनाम .....

दिनांक .....

टिप्पणी :– जो शब्द लागू न हों उन्हें काट दें।

परिशिष्ट–12

भवन अनुज्ञा पत्र और पर्यवेक्षण के लिए योजना बनाने के लिये तकनीकी कार्मिकों की अर्हताएं

(एक) प्राधिकरण द्वारा भवन अनुज्ञा और पर्यवेक्षण हेतु विभिन्न कार्यों के लिए तकनीकी कर्मियों की अर्हताएं और उनकी सक्षमता वह होगी जिसे इसमें इसके –

(दो) वास्तुविद् –

अर्हता–वास्तुविद् अर्हता इन्डियन इन्स्टीटयूट आफ आर्किटैक्ट्स की सहयुक्त सदस्यता या ऐसी डिग्री या डिप्लोमा होगी जो उसे ऐसी सदस्यता के लिए पात्र बनाती है या वास्तुविद् अधिनियम, 1972 की अनुसूची चौदह में उल्लिखित अर्हता और वास्तुविद् अधिनियम, 1972 के उपबंधों के अनुसार वास्तुविद् परिषद् से रजिस्ट्रीकृत हो।

वास्तुविद्, भवन अनुज्ञा–पत्र से संबंधित निम्नलिखित कार्य कराने के लिये और प्रस्तुत करने के लिए सक्षम होगा :–

(एक) भवन अनुज्ञा पत्र से संबंधित सभी योजनाएं और सुसंगत सूचनाएं।

(दो) 500 वर्ग मीटर तक के तथा चार मंजिला ऊंचाई तक के भूखंडों पर भवनों के लिए संरचनात्मक विवरण और संगणनाएं।

(तीन) सभी भवनों के पर्यवेक्षण का प्रमाण-पत्र।

(चार) 2 हेक्टेयर तक के तलपट मानचित्र।

(तीन) अभियन्ता –

3.1 अभियन्ताओं के हेतु अर्हता इंस्टीटयूट आफ इंजीनियर्स की सहयुक्त/निगमित सदस्यता (सिविल) या सिविल, म्यूनिसिपल, या संरचनात्मक अभियांत्रिकी में ऐसी डिग्री/डिप्लोमा होगी जो उसे ऐसी सदस्यता के लिए पात्र बनाती हो या जो सहायक अभियन्ता के पद के लिये उत्तर प्रदेश लोक सेवा आयोग द्वारा मान्यता प्राप्त हो। अभियन्ता भवन अनुज्ञा–पत्र से सम्बंधित निम्नलिखित कार्य कराने के लिये और प्रस्तुत करने के लिए अनुमन्य होगा :–

(एक) 1000 वर्गमीटर तक के भूखंडों के लिए भवन मानचित्र।

(दो) सभी भवनों के लिए संरचनात्मक विवरण और सेवा विवरण और संगणनाएं।

(तीन) सभी भवनों के पर्यवेक्षण का प्रमाण-पत्र।

(चार) उल्लिखित भवन के लिए संरचनात्मक संगणना और विवरण निम्नलिखित के अनुसार होगा :

क्र0 सं0	भवन के प्रकार	संरचनात्मक अभिकल्पना तथा पर्यवेक्षण हेतु संरचना अभियन्ता के लिये अनुभव के वर्षो की संख्या		अन्य जानकारी
		स्नातक सिविल अभियंता	स्नातकोत्तर संरचना अभियंता	
1	बहुमंजिला/महत्वपूर्ण सुविधायुक्त भवन जो कि 4 मंजिल तक या 12 मीटर ऊंचे या 2500 वर्ग मीटर आच्छादित क्षेत्र के हों	5 वर्ष	3 वर्ष	
2	बहुमंजिला/महत्वपूर्ण सुविधायुक्त, जो कि 8 मंजिल तक या 24 मीटर ऊँचे हो या 5000 वर्ग मीटर आच्छादित क्षेत्र के हों	9 वर्ष	7 वर्ष	
3	बहुमंजिला/महत्वपूर्ण सुविधायुक्त भवन जो 8 मंजिल से अधिक हों या 24 मीटर ऊँचाई से अधिक हों या 5000 वर्ग मीटर क्षेत्र से अधिक आच्छादित क्षेत्र के हों।	10 वर्ष	8 वर्ष	संरचनात्मक अभिकल्पना की प्रतिलिपि इण्डियन इंस्टीटयूट ऑफ टेक्नालाजी/एन0आई0टी0 या किसी अन्य मान्यता प्राप्त तकनीकी संस्था के संरचनात्मक अभिकल्पना के आचार्य द्वारा हस्ताक्षरित की जाएगी।

(चार) नगर योजनाकार टाउन प्लानर (अभिविन्यास योजनाओं के लिये)–

नगर योजनाकार के लिए न्यूनतम अर्हता इंस्टीटयूट ऑफ टाउन प्लानर्स ऑफ इण्डिया की सहयुक्त सदस्यता के लिये टाऊन एण्ड कण्ट्री प्लॉनिंग (नगर एवं ग्राम्य नियोजन)/नगर नियोजन में स्नात्कोत्तर उपाधि या स्नातकोत्तर डिप्लोमा, या जो सहायक नगर योजनाकार के पद हेतु लोक सेवा आयोग से मान्यता प्राप्त हो।

नगर योजनाकार, भवन अनुज्ञा–पत्र से संबंधित कार्यों को करने के लिये और भू–विन्यास योजना को प्रस्तुत करने के लिए सक्षम होगा–

(पाँच) समूह या अभिकरण–

जब अर्ह वास्तुविद/अभियन्ता/नगर योजनाकार को समाविष्ट करते हुए कोई समूह या अभिकरण व्यवसायरत (कार्यरत) हो, तब कार्य की अर्हता और सक्षमता, ऊपर पैरा 2, 3 एवं 4 के अधीन दी गई व्यष्टिगत अर्हताओं तथा सक्षमताओं का सम्मिलित रूप होगा।

आज्ञा से,

अरविंद कुमार,

अपर मुख्य सचिव,

अवस्थापना एवं

औद्योगिक विकास विभाग।