उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों हेतु मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल ज़ोनिंग रेगुलेशन्स, 2025

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन

03 July 2025

Version: PRF3

उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों हेतु *मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि* तथा *मॉडल ज़ोनिंग रेगुलेशन्स*, 2025

यह डॉक्युमेंट (अध्याय 15 एवं परिशिष्ट 15 को छोड़कर) उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2025 विनिर्दिष्ट करता है। इस डॉक्युमेंट के अंतर्गत अध्याय 15 तथा परिशिष्ट 15 उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों हेतु मॉडल ज़ोनिंग रेगुलेशन्स को विनिर्दिष्ट करते हैं। भवन उपविधि एवं ज़ोनिंग रेगुलेशन्स को एक ही डॉक्युमेंट में एकीकृत किया गया है, ताकि समझने में सहजता हो, निरन्तरता बनी रहे, उपयोगकर्ता के अनुकूल हो एवं संभावित विसंगतियों का निवारण किया जा सके।

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन

विषय-सूची

1. संक्षिप्त शीर्षक एवं परिभाषाएँ 9

1.1 संक्षिप्त शीर्षक एवं विस्तार 9

1.2 परिभाषाएं 9

1.3 उपविधियों की प्रयोज्यता 29

1.4 कठिनाई निवारण 30

1.5 सुसंगत शासनादेशों व नीतियों पर प्रभाव 30

1.6 सेक्टोरल नीतियाँ 30

2. भू-विकास एवं भवन निर्माण हेतु अनुज्ञा 31

2.1. **भूमि विकास एवं भवन निर्माण अनुज्ञा** 31

2.2. **विकास तथा / अथवा निर्माण संबंधी अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु प्रक्रिया** 35

2.3. **समस्त मानचित्र** 41

2.4. मानचित्रों पर हस्ताक्षर 46

2.5. परिवर्तन हेतु आवेदन/सूचना 46

2.6. **अनुज्ञा शुल्क** 48

2.7. **अनुज्ञा की प्रक्रिया** 48

2.8. विकास एवं निर्माण कार्यों के दौरान प्रक्रियाएं 52

2.9. पूर्णता की सूचना 54

2.10. संरक्षित स्मारकों / धरोहर (हैरिटेज) स्थलों के समीप निर्माण की अनुज्ञा 57

2.11. नदी तट पर अनुज्ञा 57

2.12. वास्तुकला नियंत्रण (**Architectural control**) 58

3 भूमि विकास एवं भवन निर्माण हेतु मानक 59

3.1 **सामान्य भूमि विकास आवश्यकताएं** 59

3.2 विकास मानक (भूखंड का आकार, एफ.ए.आर., भवन की ऊंचाई, सेट-बैक) 67

3.3 भवन के भागों की अपेक्षाएं 92

4 आवासीय भवन 111

4.1 भूखंडीय (प्लॉटेड) विकास - एकल / बहु-इकाइयां 111

4.2 ग्रुप हाउसिंग.....113

4.3 आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) एवं निम्न आय वर्ग (**ए**ल.आई.जी.) आवासों हेतु अपेक्षाएं 116

4.4 अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक.....119

5. वाणिज्यिक / व्यावसायिक भवन.....122

5.1 बाज़ार स्ट्रीट.....122

5.2 दुकानें, व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स एवं शॉपिंग मॉल.....123

5.3 होटल.....126

5.4 सिंगल स्क्रीन सिनेमा, मिनिप्लेक्स एवं मल्टीप्लेक्स.....129

5.5 पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन (CNG/PNG/EV).....131

5.6 एलपीजी (LPG) गैस गोदाम.....133

5.7 रुफटॉप रेस्तरां.....134

6 संस्थागत भवन एवं सामुदायिक सुविधाएं.....136

6.1 चिकित्सालय एवं स्वास्थ्य-सेवा भवन.....136

6.2 शैक्षणिक संस्थान.....138

6.3 बारातघर (मैरिज हॉल) / बैंक्वेट हॉल/ बहु-उद्देशीय हॉल.....141

6.4 सभागार (ऑडिटोरीयम) एवं कन्वेंशन सेंटर.....143

7 औद्योगिक एवं कृषि उपयोग भवन.....145

7.1 उद्योग.....145

7.2 फार्म हाउस.....147

7.3 डेयरी फार्म.....147

8. मिश्रित-उपयोग एवं ट्रांज़िट-ओरिएंटेड डेवलपमेंट (Transit-Oriented Development).....149

8.1. मिश्रित उपयोग विकास.....149

8.2. **ट्रांज़िट-ओरिएंटेड डेवलपमेंट (टी.ओ.डी.**).....152

8.3. **अन्य अपेक्षाएं**.....154

9 अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.).....155

9.1 प्रतिपूरक एफ.ए.आर......155

9.2 क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. 156

9.3 ग्रीन बिल्डिंग हेतु अतिरिक्त एफ.ए.आर. 160

10. अग्नि निवारण/रोकथाम तथा जीवन सुरक्षा 162

10.1. **अग्नि निवारण/रोकथाम तथा जीवन सुरक्षा उपाय** 162

10.2. **स्थायी संरचनाओं में आग की रोकथाम एवं जीवन सुरक्षा के लिए न्यूनतम मानक** 163

10.3. **अग्नि सुरक्षा प्रमाण-पत्र निर्गत करना एवं उसका नवीनीकरण** 165

11. संरचनात्मक सुरक्षा एवं गुणवत्ता नियंत्रण 167

11.1. संरचनात्मक डिज़ाइन एवं सुरक्षा 167

11.2. संरचनात्मक डिजाइन आधार रिपोर्ट (एस.डी.बी.आर.) 168

11.3. संरचनात्मक डिजाइन की समीक्षा 169

11.4. निर्माण के समय गुणवत्ता नियंत्रण एवं सुरक्षा 169

11.5. भवनों का समय-समय पर (आवधिक) मूल्यांकन 170

11.6. भूकंपीय सुदृढ़ीकरण/रेट्रोफिटिंग 170

11.7. संरचनात्मक डिजाइन की आधार रिपोर्ट (एस.डी.बी.आर.) का प्रारूप 171

11.8. भूकंप प्रतिरोधी निर्माण हेतु आवश्यकताएं 172

12. दिव्यांगजन, वरिष्ठ नागरिकों एवं बच्चों हेतु प्राविधान 177

12.1 परिभाषाएं 177

12.2 व्याप्ति प्रभाव (प्रभाव-क्षेत्र) 177

12.3 स्थल के विकास से सम्बन्धित विशिष्टताएं 177

12.4 भवन संबंधी अपेक्षाएं 179

13 पर्यावरणीय स्थायित्व (Environmental Sustainability) 184

13.1 जल संरक्षण 184

13.2 ऊर्जा संरक्षण 186

13.3 स्थलाकृति (टोपोग्राफी) एवं प्राकृतिक जल निकासी 189

13.4 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन 189

13.5 अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण 190

13.6 वायु गुणवत्ता एवं ध्वनि 192

13.7 हरित आवरण/ वृक्षारोपण 193

13.8 पर्यावरण प्रभाव का आकलन 195

13.9 पर्यावरण प्रबंधन योजना 195

14. अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्तियों की योग्यताएं एवं कार्य-निर्वाह क्षमता 197

14.1 आवश्यक अपेक्षाएं 197

14.2 अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्तियों की योग्यताएं एवं कार्य-निर्वाह क्षमताएं 197

14.3 निर्माणकर्ता (बिल्डर) / विकासकर्ता 200

14.4 अग्नि एवं जीवन सुरक्षा प्रणालियों हेतु अनुज्ञापित योग्य तृतीय-पक्ष एजेंसी 200

15 आदर्श (मॉडल) ज़ोनिंग रेगुलेशन्स 201

15.1 ज़ोनिंग के उद्देश्य 201

15.2 भू-उपयोग क्रियाओं की परिभाषाएं 204

15.3 प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता 215

15.4 भू-उपयोग जोन्स का न्यूनतम से उच्चतम क्रम एवं समाघात शुल्क का निर्धारण 224

16 भवन निर्माण एवं विकास का शमन (कंपाउंडिंग) 226

16.1 संक्षिप्त नाम एवं प्रारंभ 226

16.2 अपराधों का शमन (कंपाउंडिंग) 226

16.3 शमन (कंपाउंडिंग) प्रक्रिया 226

17 विद्युत वाहन चार्जिंग अवस्थापना की व्यवस्था 235

17.1 विद्युत वाहन चार्जिग अवस्थापना (ई.वी.सी.आई.) 235

17.2 विद्युत वाहन चार्जिग अवस्थापना पर व्याख्यात्मक टिप्पणी (संलग्नक ई-1) 237

17.3 विद्युत वाहन चार्जिंग अवस्थापना की स्थापना के लिये युक्ति युक्त करण 239

17.4 ई.वी. चार्जिंग तकनीकी 240

17.5 ई.वी. चार्जिंग के लिये विकल्पः 241

17.6 चार्जिंग विशिष्टताएं और पीसीएस अवस्थापना 243

17.7 पी.सी.एस./एफ.सी.बी.-सी.एस. स्थानीय क्षेत्र में/भवन परिसर की अवस्थिति 243

17.8 सार्वजनिक चार्जिंग अवस्थापना (पी.सी.आई.) न्यूनतम अपेक्षायें (संलग्नक ई-2) 243

18 भवन के भीतर समाधान के लिये उपबंध डिजिटल संचार अवस्थापना 250

18.1 परिचय - संचार प्रणाली 250

18.2 भवन के भीतर और फाटक वाले भवनों के लिये समाधानः 251

18.3 राज्य की उपविधि में समावेश करनाः 252

18.4 अभिविन्यास (लेआउट) स्तर पर 253

18.5 भवन के भीतर समाधान (आइ.बी.एस./फाइबर नेटवर्क स्थापित करने के लिये अन्य प्रक्रियायें 254

परिशिष्ट-1: शासनादेशों, नीतियों, नियमों, उपविधियों की सूची (B 1.6) 259

परिशिष्ट-2: विकास अनुज्ञा के लिए आवेदन पत्र (B 2.2.1) 260

परिशिष्ट-3: भूमि विकास का कार्य आरम्भ करने की सूचना (B 2.8.1.1) 261

परिशिष्ट-4: लेआउट योजना के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्रपत्र-डी (B 2.9.1) 262

परिशिष्ट-5: भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र (B 3.1.2) 267

परिशिष्ट-6: भवन निर्माण आरंभ करने की सूचना देने हेतु प्रपत्र (B 2.8.1.2) 268

परिशिष्ट-7: आवासीय भवन (500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल) के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्रपत्र-ए - (B 2.9.2) 269

परिशिष्ट-7: आवासीय, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक एवं बहुमंजिला भवनों के अतिरिक्त अन्य भवनों के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्रपत्र-सी (B 2.9.2) 274

परिशिष्ट-8: भवन सूचना अनुसूची (B 11.8.2) 278

परिशिष्ट-9: संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाण-पत्र (B 11.8.2) 280

परिशिष्ट-10: स्ट्रक्चरल एवं फाउंडेशन डिज़ाइन प्रमाण-पत्र 281

परिशिष्ट-11: भवन निर्माण पूर्ण होने पर संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाण-पत्र 282

(B 11.8.4) 282

परिशिष्ट-12: विकास/भवन अनुज्ञा हेतु शपथ-पत्र (B 2.2.1) 283

परिशिष्ट-13: स्थल निरीक्षण नोटिस (B 2.8.1) 284

परिशिष्ट-14: संरचनात्मक डिजाइन पर आधारित रिपोर्ट (एस.डी.बी.आर.) का प्रारूप (B11.7) 285

परिशिष्ट-15: विभिन्न महायोजनाओं में उपयोग क्षेत्र 293

परिशिष्ट-16: प्रकरण आधारित सोदाहरण गणना 302

परिशिष्ट-17: चित्रित उदाहरण 317

परिशिष्ट-18: सेवा एवं कुटीर उद्योगों की सूची 322

1. संक्षिप्त शीर्षक एवं परिभाषाएँ

1.1 संक्षिप्त शीर्षक एवं विस्तार

इस उपविधि को .... (प्राधिकरण का नाम) .... विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2025 कहा जाएगा।

ये उपविधि सम्पूर्ण विकास क्षेत्र .... (विकास क्षेत्र का नाम) .... पर लागू होगी।

1.2 परिभाषाएं

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
1	**पहुँच**	**"पहुँच"** या **"पहुँच के साधन"** या **"पहुँच मार्ग"** का तात्पर्य एक सड़क/गली से एक भूखंड या भवन के लिए एक स्पष्ट पहुँच/संपर्क से है। यह किसी भी सड़क, गली, लेन, मार्ग को किसी भूखंड तक पहुँचने के लिए मार्ग के अधिकार (राइट-ऑफ-वे) को इंगित करता है तथा इसमें परिसर की दो सीमाओं के बीच राइट-ऑफ-वे के दोनों ओर या गली का संरेखण निर्धारित किया गया है तथा इस संरेखण के अंदर क्षेत्र को प्राधिकरण अथवा अन्य अभिकरण / संस्था द्वारा अधिगृहीत किया गया हो तथा संरेखण को सीमांकित किया गया हो या ऐसे संरेखण को सीमांकित किया जा सके, में नाली, माध्य (मीडियन) स्ट्रिप, शोल्डर या बर्म, सेतु, पुलिया (कल्वर्ट), बरो पिट आदि जैसी विशेषताएं सम्मिलित हैं।
2	**अधिनियम**	**"अधिनियम"** का तात्पर्य, जब तक कि अन्यथा निर्दिष्ट न हो, उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 से है।
3	**परिवर्धन, पुनरीक्षण तथा/अथवा परिवर्तन**	**"परिवर्धन, पुनरीक्षण तथा/अथवा परिवर्तन"** का तात्पर्य एक अधिभोग से दूसरे अधिभोग में परिवर्तन या एक स्ट्रक्चरल परिवर्तन, जिसमें क्षेत्र में वृद्धि या ऊंचाई में परिवर्तन या भवन के भाग को हटाना सम्मिलित है या संरचना में कोई परिवर्तन, जैसे कि किसी दीवार या दीवार के हिस्से का निर्माण या हटाना या काटना, विभाजन, स्तंभ, बीम, जॉइस्ट, फर्श जिसमें एक मेजेनाइन फर्श या अन्य अवलंब सम्मिलित हैं, या इस उपविधि में प्रदान किए गए प्रवेश या निकास के किसी भी आवश्यक साधन में परिवर्तन या बंद करने से है।
4	**किफायती (अफोर्डेबल) आवास योजना**	"किफायती आवास योजना" का तात्पर्य ऐसी सरकारी पहलों या कार्यक्रमों से है, जो निम्न से मध्यम आय वर्ग के व्यक्तियों तथा परिवारों के लिए आवास को सुलभ व किफायती बनाने के लिए निरूपित किया गया हो। यह प्रायः सब्सिडीयुक्त आवास, ब्याज दरों में कटौती या अन्य वित्तीय प्रोत्साहनों के माध्यम से किया जाता है।

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
		उदाहरण के लिए- प्रधानमंत्री आवास योजना (PMAY) और इसी प्रकार के अन्य कार्यक्रम।
5	**वातानुकूलन**	**"वातानुकूलन"** का तात्पर्य हवा को उपचारित करने की प्रक्रिया से है, ताकि वातानुकूलित स्थान की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए इसके तापमान, आर्द्रता, शुद्धता, वितरण और हवा की गति और दबाव को एक साथ नियंत्रित किया जा सके।
6	**सुख-सुविधा (Amenity)**	**"सुख-सुविधा"** में सड़कें, जलापूर्ति, मार्ग प्रकाश व्यवस्था (स्ट्रीट लाइटिंग), ड्रेनेज, सीवरेज, सार्वजनिक पार्क व खुले स्थान, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन एवं निस्तारण, सीवेज उपचार संयंत्र तथा जनोपयोगी सुविधाओं, सेवाओं सहित अन्य सार्वजनिक कार्य और ऐसी अन्य सुविधाएँ सम्मिलित हैं, जिनको राज्य सरकार गज़ट में अधिसूचना द्वारा उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 के उद्देश्यों के लिए एक सुख-सुविधा के रूप में निर्दिष्ट कर सकती है।
7	**अनुषांगिक उपयोग**	"**सहायक/अनुषांगिक उपयोग**" का तात्पर्य परिसर के मुख्य उपयोग के अधीनस्थ और प्रमुख /मुख्य उपयोग के प्रासंगिक किसी भी उपयोग से है।
8	**आवेदन**	**"आवेदन"** का तात्पर्य ऐसे प्रपत्र में किये गये आवेदन से है, जो प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्धारित किया जाए।
9	**अनुमोदित**	**"अनुमोदित"** का तात्पर्य उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा अधिकृत अधिकारी द्वारा अनुमोदित/स्वीकृत से है।
10	**क्षेत्रफल**	किसी भवन के संबंध में **"क्षेत्रफल"** का तात्पर्य भवन की बाहरी दीवारों और पार्टी की दीवारों के हिस्सों को सम्मिलित करते हुए कुर्सी (प्लिन्थ) स्तर पर बनाए गए उसके क्षैतिज खंड की सतही (superficies) सतह से है।
11	**ऐट्रियम**	**"एट्रियम"** का तात्पर्य किसी भवन के आंतरिक प्रांगण/प्रवेश कक्ष से है, जो आकाश से प्रकाशमान हो या छत (टेरेस) के तल पर एक पारदर्शी स्थायी संरचना से ढका हो।
12	**प्राधिकरण**	**"प्राधिकरण"** का तात्पर्य नगरीय विकास प्राधिकरण से है, जिसे उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 या उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के अंतर्गत स्थापित उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद के प्राविधानों के अंतर्गत गठित गया हो।

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
13	**बालकनी**	**"बालकनी"** का तात्पर्य एक क्षैतिज संरचना से है, जिसमें एक पैरापेट हैंडरेल (रेलिंग), कटघरा सम्मिलित है, जो एक मार्ग या बैठने के स्थान के रूप में उपयोग किया जाता है।
14	**बेसमेंट/ तहखाना**	**"बेसमेंट या तहखाने"** का तात्पर्य किसी भवन की निचली मंजिल से है, जो भू-स्तर से नीचे या आंशिक रूप से नीचे है और जिसमें एक या एक से अधिक स्तर हैं। भू-स्तर से बेसमेंट की अधिकतम ऊंचाई 1.20 मीटर से अधिक नहीं होगी।
15	**बाजार स्ट्रीट**	**"बाजार स्ट्रीट"** का तात्पर्य सड़क के साथ एक रैखिक मिश्रित उपयोग निर्माण से है, जिसे महायोजना/जोनल प्लान में चिन्हित किया गया है।
16	**भवन**	**"भवन"** का तात्पर्य किसी भी सामग्री से निर्मित एक संरचना से है, जो किसी भी उद्देश्य के लिए, चाहे वह मानव निवास के लिए उपयोग की जाती है या नहीं तथा इसमें निम्नलिखित सम्मिलित हैं: (i) नीव, प्लिंथ, दीवारें, फर्श (फ्लोर), छत, चिमनी, प्लंबिंग और बिल्डिंग सेवाएं, स्थायी प्लेटफॉर्म आदि (ii) बरामदे, बालकनी, कॉर्निस, प्रोजेक्शन्स आदि (iii) भवन के भाग या उनसे जुड़ी हुई कोई संरचना (iv) किसी भी भूमि या स्थान, संकेतक और बाहरी प्रदर्शन संरचनाओं को इन्क्लोज़्ड करने (घेरने) वाली या घेरने के अभिप्रेत वाली कोई दीवार आदि (v) द्रव रूप में रसायनों या रसायनों के भंडारण के लिए निर्मित या निश्चित किए गए टैंक एवं जल के भंडारण के लिए तथा जल, उत्प्रवाह, तरणताल (स्विमिंग पूल), जलाशय आदि, (vi) अस्थायी उद्देश्यों (तीन माह से कम के लिए) तथा औपचारिक अवसरों के लिए अस्थायी रूप से स्थापित तंबू (टेंट), शामियाना एवं तिरपाल (tarpaulin) आश्रय को छोड़कर, 'उपयोग समूह या अधिभोग' के अंतर्गत परिभाषित या 'डिजाइन, ऊंचाई या अन्य विशेषताओं' के आधार पर सभी प्रकार के भवनों को 'भवन' माना जाएगा। **परिसर या गतिविधि के उपयोग के आधार पर भवनों के प्रकार (उपयोग समूह या अधिभोग):** क) **"आवासीय भवन"** का तात्पर्य ऐसे भवन से है, जिसमें खाना बनाने की सुविधाओं के साथ सामान्य आवासीय उद्देश्यों के लिए शयन और वास की सुविधा प्रदान की जाती है और इसमें एक या अधिक पारिवारिक आवास, अपार्टमेंट हाउस, बोर्डिंग हाउस, फ्लैट और ऐसे भवनों के निजी गैरेज सम्मिलित हैं।

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
		ख) **"शैक्षणिक भवन"** का तात्पर्य ऐसे भवन से है, जिसका उपयोग उपयुक्त बोर्ड या विश्वविद्यालय या किसी अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा मान्यता प्राप्त विशेष रूप से एक विद्यालय या कॉलेज या प्रशिक्षण संस्थान के लिए किया जाता है, जिसमें शैक्षिक उपयोग से संबंधित निर्देश, शिक्षा या शैक्षिक उपयोग से संबंधित मनोरंजन के लिए सभा सम्मिलित होती है तथा जिसमें अनुसंधान संस्थान जैसे अन्य उपयोगों के लिए एक भवन भी सम्मिलित होता है। इसमें परिसर में रहने के लिए आवश्यक कर्मचारियों के लिए आवास और किसी शैक्षणिक संस्थान के लिए छात्रावास के रूप में उपयोग किए जाने वाले भवन भी सम्मिलित होंगे, चाहे वह उसके परिसर के अंदर हो या बाहर। ग) **"संस्थागत भवन"** में चिकित्सालय, नर्सिंग होम, स्वास्थ्य केंद्र या अन्य उपचार या शारीरिक या मानसिक रोग, दिव्यांगता, रोग या दुर्बलता से पीड़ित व्यक्तियों की देखभाल, अनाथों, परित्यक्त महिलाओं, बच्चों और शिशुओं, स्वास्थ्य-लाभ करने वाले व्यक्ति, निराश्रित या वृद्ध व्यक्तियों की देखभाल जैसे उद्देश्यों तथा दंडात्मक रूप में सुधार हेतु निरुद्ध व्यक्तियों की सीमित स्वतंत्रता के साथ प्रायः शयन-सुविधा प्रदान की जाती है और इसमें धर्मशालाएं, चिकित्सालय, सेनेटोरियम, अभिरक्षा और दंडात्मक संस्थान जैसे जेल, कारागार, मानसिक-चिकित्सालय, सुधार-गृह आदि के लिए उपयोग किए जाने वाले भवन सम्मिलित हैं। घ) **"असेंबली भवन"** का तात्पर्य ऐसे भवन या उसके भाग से है, जहां जन समुदाय के समूह (न्यूनतम 50) आमोद-विनोद, मनोरंजन, सामाजिक, धार्मिक, देशभक्तिपूर्ण, सिविल, यात्रा और ततसंबंधी प्रयोजनों के लिए एकत्रित होते हैं और इसमें थिएटर, सिनेमा हॉल, सामुदायिक हॉल, सभागार, प्रदर्शनी हॉल, संग्रहालय, स्केटिंग रिंक, पूजा स्थल, नृत्यशाला, क्लब, जिमखाना और वायु, थल या अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाओं आदि के यात्री स्टेशन/टर्मिनल, मनोरंजन पार्क जैसे भवन सम्मिलित हैं। ङ) **"व्यापारिक / व्यावसायिक भवन"** का तात्पर्य ऐसे भवन या उसके भाग से है, जिसका उपयोग दुकानों, स्टोर्स, रेस्तरां, बाज़ार, व्यावसायिक वस्तुओं के प्रदर्शन तथा थोक या खुदरा

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
		बिक्री या उसी ही भवन में स्थित कार्यालय, भंडारण एवं अनुषांगिक सेवाओं सहित व्यवसाय (मर्केन्डाइज़) हेतु किया जाता है। च) **"कार्यालय / व्यावसायिक भवन"** का तात्पर्य ऐसे भवन या उसके भाग से है, जिसका उपयोग मुख्य रूप से व्यवसाय करने तथा/अथवा कार्यालयों, बैंकों, व्यावसायिक प्रतिष्ठानों, कोर्ट हाउसेज आदि के खातों/लेखों एवं अभिलेखों के अनुरक्षण के लिए किया जाता है, यदि उनका प्रमुख कार्य व्यवसाय करना तथा/अथवा पुस्तकों और अभिलेखों को रखना है। छ) **"औद्योगिक भवन"** का तात्पर्य ऐसे भवन या उसके भाग से है, जिसमें उत्पादों या सामग्री का निर्माण किया जाता है, संयोजन (असेम्बल) किया जाता है या प्रसंस्करण किया जाता है, जैसे असेंबली संयंत्र, प्रयोगशालाएं, विद्युत संयंत्र, परिशोधनशालाएं (रिफाइनरियां), गैस संयंत्र, मिल, डेयरी और कारखाने आदि। ज) **"भंडारण भवन"** का तात्पर्य ऐसे भवन या उसके भाग से है, जिसका उपयोग मुख्य रूप से वस्तुओं, माल, मर्केन्डाइज़ के भंडारण या संग्रह के लिए किया जाता है तथा इसमें (वेयरहाउस) गोदाम, शीतगृह, फ्रेट डिपो, ट्रांजिट शेड, स्टोर हाउस, सार्वजनिक गैरेज, हैंगर, ट्रक टर्मिनल, ग्रेन एलिवेटर, साइलोज़, खलिहान (बार्न) और अस्तबल सम्मिलित हैं। झ) **"संकटमय / खतरनाक भवन"** का तात्पर्य ऐसे भवन या उसके भाग से है, जिसका उपयोग-(अ) रेडियोधर्मी पदार्थों या अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादों के भंडारण, उठाई-धराई (हैंडलिंग), विनिर्माण या प्रसंस्करण के लिए किया जाता है, जो अत्यधिक तेजी से जल सकते हैं तथा/अथवा विषैले धुएं/भभक या विस्फोटक उत्सर्जन का उत्पादन करते हैं, या (ब) भंडारण, उठाई-धराई (हैंडलिंग), विनिर्माण या प्रसंस्करण जिसमें अत्यधिक क्षयकारी, विषाक्त या हानिकारक क्षार, अम्ल या अन्य द्रव पदार्थ, गैस या रसायन सम्मिलित हैं जो ज्वाला, धुएं और विस्फोटक मिश्रण का उत्पादन करते हैं या जिसके परिणामस्वरूप पदार्थ छोटे-छोटे कणों में विभाजित हो जाता है, जो स्वतः प्रज्वलित हो जाते हैं।

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
		ञ) **"मिश्रित उपयोग भवन"** का तात्पर्य किसी भवन का आंशिक रूप से गैर-आवासीय गतिविधियों के लिए तथा आंशिक रूप से आवासीय प्रयोजन के लिए या दो गैर-आवासीय गतिविधियों के मिश्रित उपयोग से है। ट) **"थोक प्रतिष्ठान"** का तात्पर्य ऐसे प्रतिष्ठान से है, जो पूर्णरूपेण या आंशिक रूप से थोक व्यापार एवं विनिर्माण, थोक दुकानों, संबंधित भंडारण सुविधाओं, गोदामों और ट्रक परिवहन में संलग्न प्रतिष्ठानों, जिसमें ट्रक परिवहन बुकिंग एजेंसियां सम्मिलित हैं, के उपयोग में हों। **डिजाइन, ऊंचाई एवं अन्य विशेषताओं के आधार पर भवनों के प्रकारः** ठ) **"विलग (डीटैच्ड) भवन"** में किसी भी अन्य भवन से स्वतंत्र दीवारों और छतों वाला तथा एक ही भूखंड के भीतर (इन उपविधियों में यथापरिभाषित) सभी ओर इस उपविधि में निर्दिष्ट खुले स्थान वाला भवन सम्मिलित है। ड) **"बहुमंजिला भवन या ऊंचा (हाई-राइज़) भवन"** का तात्पर्य चार मंजिल से ऊपर के भवन तथा/अथवा 15 मीटर या उससे अधिक ऊंचाई (बिना स्टिल्ट के) तथा 17.5 मीटर (स्टिल्ट सहित) से अधिक ऊंचाई के भवन से है। ढ) **"अर्ध-विलग (सेमी-डीटैच्ड) भवन"** का तात्पर्य ऐसे भवन से है, जो तीन ओर इस उपविधि मे निर्दिष्ट खुला स्थान हो। ण) **"समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)"** का तात्पर्य ऐसे समूह या बहुमंजिला भवन से है, जिसमें प्रत्येक तल पर एक या एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाइयां हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल एवं आवागमन के रास्ते की भागीदारी एवं सग-स्वामित्व हो। त) **"मल्टीप्लेक्स"** का तात्पर्य एक ही परिसर में व्यावसायिक, सांस्कृतिक तथा अन्य मनोरंजन संबंधी सुविधाओं के साथ दो अथवा दो से अधिक सिनेमा हॉल्स (अथवा राज्य कर द्वारा यथानिर्धारित) के समूह से है। **"मिनीप्लेक्स"** का तात्पर्य दो स्क्रीन सिनेमा से है, जिसे स्थायी भवन में सिनेमैटोग्राफ प्रदर्शन अथवा डिजिटल प्रोजेक्शन सिस्टम के माध्यम से प्रदर्शन हेतु लाइसेंस प्राप्त है, जिसकी बैठने की क्षमता 250 (अथवा राज्य कर द्वारा यथानिर्धारित) से अधिक न हो।

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
		“सिनेमा” का तात्पर्य है वह संपूर्ण स्थान जिसे सिनेमा प्रदर्शनी के लिए लाइसेंस प्राप्त है, जिसमें डिजिटल प्रोजेक्शन सिस्टम के माध्यम से प्रदर्शन भी शामिल है, और इसमें वहां स्थित सभी सहायक उपकरण, संयंत्र और उपकरण शामिल हैं; तथा इसमें सिंगल स्क्रीन, मिनिप्लेक्स और मल्टीप्लेक्स भी सम्मिलित हैं। थ) **"विशेष भवन"** में असेंबली, औद्योगिक, थोक अधिष्ठानों के लिए उपयोग किए जाने वाले भवन, होटल, हॉस्टल, संकटमय, क्रिटिकल, मिश्रित अधिभोग सहित उपरोक्त में से किसी भी अधिभोग के साथ 500 वर्ग मीटर से अधिक कुल निर्मित क्षेत्र वाले केंद्रीय वातानुकूलित भवन जैसे सभी भवन सम्मिलित हैं, जैसा कि समय-समय पर संशोधित नेशनल बिल्डिंग कोड में परिभाषित है। द) **"बहुस्तरीय (मल्टीलेवल) कार पार्किंग"** का तात्पर्य दो या दो से अधिक बेसमेंट वाले या भू-स्तर से ऊपर के भवन से है, जिसका उपयोग मुख्य रूप से कारों, स्कूटरों या किसी अन्य प्रकार के हल्के मोटर चालित वाहन की पार्किंग के लिए किया जाता है। ध) **"स्टैंड-अलोन फैक्ट्री"** का तात्पर्य एक विनिर्माण इकाई से है, जो एक बड़े औद्योगिक कॉम्प्लेक्स या पार्क के बजाए स्वयं की सुविधाओं एवं प्रक्रियाओं के साथ स्वतंत्र रूप से कार्य करती है। कारखाना (फैक्ट्री) अधिनियम, 1948 के अनुसार यह किसी भी ऐसे परिसर को इंगित करती है, जहां दस या अधिक श्रमिक कार्य कर रहे हों या गत बारह माह में किसी भी दिन कार्यरत रहे हों तथा जहाँ किसी भी भाग में विद्युत-सहायता से विनिर्माण प्रक्रिया संचालित की जा रही हो। न) **"फ्लैटेड फैक्ट्री"** का तात्पर्य एक बहुमंजिला औद्योगिक भवन से है (जो प्रकृति में गैर-प्रदूषणकारी होता है), जिसे अनेक व्यवसायों को समायोजित करने के लिए डिज़ाइन किया गया हो, जहाँ प्रत्येक व्यवसाय एक पृथक इकाई में कार्य करता हो, इसका उपयोग विनिर्माण, असेंबली और भंडारण जैसी गतिविधियों के लिए किया जाता हो। फ्लैटेड फैक्ट्रियाँ औद्योगिक विकास को प्रोत्साहित करने एवं भू-

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
		उपयोग को अधिक दक्ष बनाने के उद्देश्य से विकसित की जाती हैं। ऩ) **"एकल इकाई (सिंगल-यूनिट)"** का तात्पर्य ऐसे आवासीय भवन से है, जिसमें एक मंजिल अथवा तीन या उससे कम मंजिलों के संयोजन पर एक स्वतंत्र आवासीय इकाई होती है, जिसकी ऊंचाई 15 मीटर से अधिक नहीं होती है। प) **"बहु-इकाई (मल्टी-यूनिट)"** का तात्पर्य ऐसे आवासीय भवन से है, जिसमें एक मंजिल अथवा चार या उससे कम मंजिलों पर एक या अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाइयां होती हैं, जिनकी ऊंचाई 17.5 मीटर से अधिक नहीं होती है (अनिवार्य स्टिल्ट सहित)। फ) **"अन्य भवन"** का तात्पर्य ऐसे भवनों से है, जो उपर्युक्त बिन्दुओं में सम्मिलित नहीं हैं।
17	**भवन की ऊंचाई**	**"भवन की ऊंचाई"** का तात्पर्य सामने की सड़क के औसत स्तर से (i) समतल (फ्लैट) छतों के प्रकरण में भवन के उच्चतम बिंदु तक निरंतरता में, (ii) उस बिंदु तक खड़ी (पिच्ड) छतों के प्रकरण में जहां बाहरी दीवार की बाहरी सतह ढलान वाली छत की तैयार सतह को काटती है तथा (iii) छज्जे के स्तर एवं कटक (रिज) के बीच सड़क के मध्य बिंदु का सामना करने वाले गृहशिखर के प्रकरण में, मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी से है। सजावट के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन से उपयोग नहीं की जाने वाली वास्तुकला विशेषताओं को ऊंचाई मापने के उद्देश्य से नहीं मापा जाएगा। अग्नि सुरक्षा आवश्यकता के उद्देश्य से भवन की ऊंचाई को छत (टेरेस) के स्तर तक मापा जाएगा।
18	**भवन (बिल्डिंग) एन्वेलप**	**"भवन (बिल्डिंग) एन्वेलप"** का तात्पर्य क्षैतिज स्थानिक सीमाओं से है, जिन तक एक भूखंड पर एक भवन के निर्माण की अनुज्ञा दी जा सकती है। यह एक भूखंड के लिए निर्धारित सेट-बैक छोड़ने के बाद अवशेष क्षेत्र है, जिसके भीतर नियमों के अनुसार निर्माण अनुमन्य है।
19	**भवन रेखा (Building Line)**	**"भवन रेखा (बिल्डिंग लाइन)"** का तात्पर्य उस रेखा से है, जिस तक किसी सड़क या सड़क के विस्तार या भविष्य की सड़क से सटे भवन की कुर्सी (प्लिन्थ) विधिक रूप से विस्तारित हो सकती है और इसमें किसी भी योजना तथा/अथवा तलपट मानचित्र में निर्धारित रेखाएं, यदि कोई हों, सम्मिलित हैं। प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर लिए गए निर्णय के अनुसार बिल्डिंग लाइन परिवर्तित हो सकती है।

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
20	**निर्मित क्षेत्र (महायोजना)**	**"निर्मित क्षेत्र (महायोजना)"** का तात्पर्य विकास क्षेत्र के भीतर स्थित ऐसे सघन आबादी वाले क्षेत्र से है, जिसमें से अधिकांश क्षेत्र को व्यावसायिक, औद्योगिक, आवासीय या अन्य क्षेत्रों के रूप में विकसित किया गया हो। यहाँ सड़क, जलापूर्ति, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति आदि जैसी सभी आवश्यक सुविधाएँ उपलब्ध होती हैं और प्राधिकरण द्वारा अपनी महायोजना के अंतर्गत निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हांकित हैं।
21	**निर्मित क्षेत्र (भवन)**	**"निर्मित क्षेत्र (भवन)"** का तात्पर्य भवन निर्माण के संदर्भ में किसी अचल संपत्ति या भवन के सभी मंजिलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र से है।
22	**कैनोपी (मंडप)**	**"कैनोपी"** का तात्पर्य लिंटेल या स्लैब स्तर पर भवन के प्रवेश द्वार के ऊपर दीवार के पृष्ठ से एक कैंटिलीवर्ड प्रक्षेपित संरचना से है, बशर्ते कि: (i) यह भूखंड रेखा (प्लॉट लाइन) से आगे निकला हुआ नहीं होना चाहिए, (ii) भू-स्तर से मापने पर यह 2.3 मीटर से कम नीचे नहीं होगा, और (iii) उस पर कोई संरचना नहीं होगी और उसका ऊपरी भाग आकाश की ओर खुला रहेगा।
23	**कार्पेट एरिया**	**"कार्पेट एरिया"** का तात्पर्य एक अपार्टमेंट का शुद्ध उपयोग करने योग्य फ्लोर एरिया से है, जिसमें बाहरी दीवारों से आच्छादित क्षेत्र, सर्विस शाफ़्ट के अंतर्गत क्षेत्र, विशिष्ट बालकनी या बरामदा का क्षेत्र और खुली छत का विशिष्ट क्षेत्र सम्मिलित नहीं हैं, किन्तु इसमें अपार्टमेंट की आंतरिक विभाजन दीवारों से आच्छादित क्षेत्र सम्मिलित है।
24	**निर्माण**	**"निर्माण"** का तात्पर्य किसी भी संरचना या भवन के निर्माण से है, जिसमें कोई परिवर्धन या विस्तार लंबवत या क्षैतिज रूप से सम्मिलित हो, किन्तु किसी भी विद्यमान संरचना या भवन का पुनर्निर्माण, मरम्मत तथा जीर्णोद्धार या नालियों एवं ड्रेनेज और सार्वजनिक शौचालयों, मूत्रालयों तथा समान प्रकार की सुविधाओं के निर्माण, अनुरक्षण तथा सफाई के लिए निर्माण या जनता को जलापूर्ति हेतु निर्माण व अनुरक्षण या जनता को विद्युत आपूर्ति व वितरण के लिए निर्माण या अनुरक्षण, विस्तार, प्रबंधन; या प्रचार के लिए समान सुविधाओं के लिए प्राविधान सम्मिलित नहीं है।

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
25	**कन्वीनियंस शॉप**	**"कन्वीनियंस शॉप"** का तात्पर्य एक छोटी फुटकर (रिटेल) दुकान या नुक्कड़ की दुकान से है, जो सीमित संख्या में मूलभूत वस्तुएँ रखती है तथा स्थानीय निवासियों या खरीदारों की सुविधा के लिए लंबे समय तक खुली रहती है।
26	**आच्छादित क्षेत्र (कवर्ड एरिया)**	**"आच्छादित क्षेत्र"** का तात्पर्य उस प्लिन्थ-स्तर के ऊपर के आच्छादित फ्लोर एरिया से है, जिसके ऊपर एक भवन का निर्माण किया गया है। निम्नलिखित संरचनाओं को आच्छादित क्षेत्र के अंतर्गत सम्मिलित नहीं किया जाएगाः (क) उद्यान, चट्टानें (रॉकरी), कुआँ और कुएं से संबंधित कोई भी संरचना, पादप नर्सरी, जलाशय, अनाच्छादित (खुला) स्विमिंग पूल, पेड़ के चारों ओर प्लेटफॉर्म, टंकी, फव्वारा, बेंच, खुला प्लेटफॉर्म। (ख) ड्रेनेज पुलिया, कैच-पिट, गली पिट, चैम्बर, गटर आदि (ग) परिसर की दीवार (कम्पाउंड वॉल), प्रवेश द्वार, फ्लोर-रहित पोर्च और पोर्टिको कैनोपी, स्लाइड, झूला, अनाच्छादित सीढ़ियाँ, अनाच्छादित रैम्प आदि (घ) चौकीदार का कक्ष (वॉचमैन बूथ), पंप-हाउस, कचरा शाफ्ट, इलेक्ट्रिकल केबिन/सब-स्टेशन एवं विभिन्न सेवाओं से संबंधित ऐसी अन्य जनोपयोगी संरचनाएँ।
27	**विकास**	व्याकरणीय विविधताओं के साथ **"विकास"** का तात्पर्य किसी भवन या भूमि में या किसी भवन, भूमि के उपयोग में कोई भौतिक परिवर्तन करने पर, भूमि या जल में, या उसके ऊपर, या उसके नीचे, भवन, अभियंत्रण (इंजीनियरिंग), खनन या अन्य कार्यों को करने से है और इसमें किसी भूमि का पुनर्विकास एवं ले-आउट तथा उपविभाजन सम्मिलित है तथा "विकास करने" का अर्थ उसी के अनुसार लिया जाएगा।
28	**नाली (ड्रेन)**	**"ड्रेन"** का तात्पर्य एक भवन जल निकासी प्रणाली में वर्षा जल, सीवेज, अपशिष्ट जल या अन्य जल-जनित कचरे के निकास के लिए एक नाली या चैनल से है।
29	**जल निकासी प्रणाली (ड्रेनेज सिस्टम)**	**"जल निकासी प्रणाली":** एक प्रणाली या पाइपों की एक पंक्ति, जिसमें उनके फिटिंग और सहायक उपकरण होते हैं, जैसे- मैनहोल, निरीक्षण कक्ष, ट्रैप, अवनलिका, एक ही उपास्थि संरचना के भीतर भवनों की जल निकासी के लिए उपयोग किए जाने वाले फ्लोर ट्रैप या यार्ड; और इसमें सतह के जल को पहुँचाने के लिए एक खुला चैनल या अपशिष्ट जल की निकासी के लिए एक प्रणाली सम्मिलित है।

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
30	**ड्वेलिंग (Dwelling)**	**"ड्वेलिंग":** एक भवन या उसका एक भाग, जिसे पूर्ण रूपेण या मुख्य रूप से एक परिवार के आवासीय प्रयोजन के लिए अभिकल्पित (डिज़ाइन) या उपयोग किया जाता है।
31	**अतिक्रमण**	**"अतिक्रमण"** का तात्पर्य किसी भूमि या स्थानीय निकाय/प्राधिकरण या राज्य/केंद्र सरकार की निर्मित संपत्ति पर स्थायी या अस्थायी प्रकृति के कब्जे या अधिकारों में प्रवेश करने के कृत्य से है।
32	**इन्क्लोज़्ड जीना**	**"इन्क्लोज़्ड जीने"** का तात्पर्य एक जीने से है, जो अग्नि प्रतिरोधी दीवारों और दरवाजों द्वारा भवन के शेष भाग से अलग होता है।
33	**विद्यमान भवन**	**"विद्यमान भवन":** इस उपविधि के प्रारंभ होने से पूर्व प्राधिकरण के अनुमोदन द्वारा अधिकृत रूप से विद्यमान भवन या संरचना।
34	**विद्यमान उपयोग**	**"विद्यमान उपयोग":** इस उपविधि के प्रारंभ होने से पूर्व प्राधिकरण के अनुमोदन द्वारा अधिकृत रूप से विद्यमान भवन या संरचना का उपयोग।
35	**निकास**	**"निकास":** भवन, उसकी मंजिल या फ्लोर से सड़क या अन्य सुरक्षित खुले स्थान तक निकलने का एक मार्ग या साधन; यह निकास क्षैतिज (Horizontal), वाह्य तथा ऊर्ध्वाधर (Vertical) हो सकता है, इसमें - (i) क्षैतिज निकास का तात्पर्य एक ऐसे निकास से है, जो दो या दो से अधिक भवनों को जोड़ने वाले फायर वेल या सेतु के माध्यम से या उसके आसपास एक सुरक्षित खुला भाग है। (ii) वाह्य निकास का तात्पर्य एक खुले क्षेत्र में एक सार्वजनिक मार्ग या एक इन्क्लोज़्ड अग्नि-प्रतिरोधी मार्ग से है, जो सार्वजनिक मार्ग की ओर जाता है। (iii) ऊर्ध्वाधर निकास का तात्पर्य दो या दो से अधिक स्तरों के बीच चढ़ने या उतरने के लिए उपयोग किए जाने वाले निकास से है, जिसमें जीने, फायर टावर, रैम्प एवं फायर एस्केप सम्मिलित हैं।
36	**बाहरी दीवार**	**"बाहरी दीवार"** का तात्पर्य किसी भवन की एक बाहरी दीवार से है, जो एक पार्टी दीवार नहीं है, भले ही वह किसी अन्य भवन की दीवार से सटी हुई हो तथा इसका अभिप्राय किसी भी भवन के आंतरिक खुले स्थान पर सटी हुई दीवार से भी है।
37	**फ़र्श (फ्लोर)**	**"फर्श (फ्लोर)"** का तात्पर्य एक तल / मंजिल की निचली सतह से है, जिस पर भवन में लोग सामान्यतः चलते है तथा इसमें एक मेजेनाइन फर्श सम्मिलित नहीं है। भू-स्तर पर सड़क या खुले स्थान तक सीधी पहुँच वाले तल को भूतल कहा जाएगा; इसके ऊपर के तल को तल-1 कहा जाएगा, अगले ऊपरी तल को तल-2 कहा जाएगा और इसी प्राकर ऊपर की ओर अन्य तल होंगे।

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
38	**फ्लोर एरिया**	**"फ्लोर एरिया"** का तात्पर्य भवन के किसी भी फ्लोर/तल पर आच्छादित क्षेत्र से है।
39	**तल क्षेत्र अनुपात (फ्लोर एरिया रेशियो - एफ.ए.आर.)**	**"तल क्षेत्र अनुपात (फ्लोर एरिया रेशियो - एफ.ए.आर.)"** का तात्पर्य इन रेग्यूलेशंस के अंतर्गत विशेष रूप से छूट प्राप्त क्षेत्रों को छोड़कर, सभी तलों / मंजिलों के संयुक्त आच्छादित क्षेत्र (कुर्सी/प्लिन्थ क्षेत्र) को भूखंड के कुल क्षेत्रफल से विभाजित करके प्राप्त भागफल से है, अर्थात्: - तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) = सभी मंजिलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र / भूखंड का क्षेत्रफल। (क) **"प्रतिपूरक एफ.ए.आर."** का तात्पर्य मार्ग के अधिकार (राइट-ऑफ-वे) / सड़क विस्तार या जनसुविधाओं के लिए भू-स्वामी द्वारा निजी भूखंड से प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तांतरित की जा रही भूमि की क्षतिपूर्ति के लिए भूखंड पर निर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है अथवा प्राधिकरण से स्वामी द्वारा बिना किसी मौद्रिक मुआवजे के एवं ऋणभार / भार से मुक्त सरकारी निकाय को भूमि के समर्पण के लिए मुआवजे के रूप में प्राधिकरण से प्राप्त एफ.ए.आर. से है। (ख) **बेसिक एफ.ए.आर. या BFAR** का तात्पर्य उस एफ.ए.आर. से है, जो लागू भवन उपविधि के अनुसार निःशुल्क अनुमन्य हो। (ग) **"क्रय-योग्य एफ.ए.आर."** का तात्पर्य महायोजना/क्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर निर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है, जो आवेदक द्वारा उपविधि के अध्याय-9 के अनुसार निर्धारित शुल्क के भुगतान पर क्रय किया जा सकता है। (घ) **"प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर."** का तात्पर्य महायोजना/क्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अध्याय-9 के अनुसार अनुमन्य क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के ऊपर निर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है। (ङ) **"अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर."** का तात्पर्य उपविधि के अध्याय-9 के अनुसार बेस एफ.ए.आर., क्रय-योग्य एफ.ए.आर. तथा प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के कुल योग से है।

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
40	**फायर लिफ्ट**	**"फायर लिफ्ट":** आग या अन्य आपातकालीन स्थिति में अग्निशमन सेवा के कर्मियों के उपयोग के लिए डिज़ाइन की गई एक विशेष लिफ्ट।
41	**आधार (Footing)**	**"आधार (Footing)":** एक बड़े क्षेत्र में भार वितरित करने के उद्देश्य से एक दीवार या स्तंभ के आधार के नीचे ईंट, पत्थर की चिनाई या कंक्रीट से निर्मित नींव की एक इकाई।
42	**नींव**	**"नींव":** एक पंक्ति या पंक्तियों में स्तंभों या दीवारों की व्यवस्था को सहारा देने वाली एक उप-संरचना जो मिट्टी में भार को संचारित करती है।
43	**दीर्घा (Gallery)**	**"दीर्घा / गैलरी":** एक सभागार या एक हॉल की दीवार से निकली हुई एक मध्यवर्ती मंजिल या प्लेटफॉर्म, जो मंजिल पर अतिरिक्त तल क्षेत्र (फ्लोर एरिया) प्रदान करता है तथा / अतिरिक्त बैठने की सुविधा प्रदान करता है एवं इसमें स्टेडियम में बैठने के लिए प्रदान की गई संरचनाएं सम्मिलित हैं।
44	**हरित भवन (ग्रीन बिल्डिंग)**	**"हरित भवन"** का तात्पर्य ऐसे भवन से है, जिसमें जल का कम उपयोग, समुचित ऊर्जा दक्षता, प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण, अपशिष्ट का न्यूनतम उत्पादन हो तथा जो पारंपरिक भवनों की तुलना में निवास करने व्यक्तियों को स्वस्थ वातावरण प्रदान करता हो।
45	**भूतल (Ground Floor)**	**"भूतल/ग्राउंड फ्लोर"** का तात्पर्य ऐसे तल/मंजिल से है, जिसके फर्श की सतह भवन के चारों ओर भूमि के निकटस्थ है। एक भवन में एक से अधिक भूतल हो सकते हैं। **"अपर ग्राउंड फ्लोर"** का तात्पर्य ऐसे तल/मंजिल से है, जो जमीन के स्तर से ऊपर स्थित होता है, परंतु इसे पूर्ण प्रथम मंज़िल या उच्च तल नहीं माना जाता। यह भूतल की तुलना में थोड़ा ऊंचा हो सकता है तथा सामान्यतः उन भवनों में उपयोग किया जाता है, जहां ले-आउट या डिज़ाइन में स्प्लिट-लेवल की आवश्यकता है। **"लोअर ग्राउंड फ्लोर"** का तात्पर्य ऐसे तल/मंजिल से है, जिसकी आधी ऊँचाई औसत ज़मीन स्तर से ऊपर होती है और शेष ऊँचाई औसत ज़मीन स्तर से नीचे होती है।
46	**निवास-योग्य कमरा**	**"निवास-योग्य कमरे"** का तात्पर्य एक या एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा अध्ययन, रहने, शयन, खाने, रसोई हेतु अधिभोग (ऑक्युपेंसी) के लिए अध्यासित या अधिकल्पित कमरे से है, यदि इसका उपयोग बैठक-कक्ष के रूप में किया जाता है, किन्तु इसमें स्नानगृह, शौचालय, कपड़े धोने का स्थान, सर्विंग व स्टोर पैंट्री, गलियारे,

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
		तहखाने, अटारी और ऐसे स्थान सम्मिलित नहीं हैं, जिनका प्रायः या विस्तारित अवधि के लिए उपयोग नहीं किया जाता है।
47	**भू-उपयोग**	**"भू-उपयोग"** का तात्पर्य भूमि के ऐसे उपयोग से है, जिसके लिए भूमि या भवन का महायोजना या क्षेत्रीय विकास योजना या ले-आउट प्लान के प्राविधानों के अनुसार उपयोग किया जाए या उपयोग किया जाना अभिप्रेत हो।
		"मिश्रित भू-उपयोग" का तात्पर्य ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार भूमि पार्सल पर दो या उससे अधिक अनुकूल उपयोगों को क्षैतिज या ऊर्ध्वाधर रूप से मिश्रित करने / नियोजन से है।
48	**ले-आउट योजना / उप-विभाजन योजना**	**"ले-आउट योजना/उप-विभाजन योजना"** का तात्पर्य किसी भूमि या उसके भाग को एक से अधिक भूखंडों में विक्रय के लिए या अन्यथा उप-विभाजित करने से है, जिसमें सड़कों का विन्यास, भूखंडों की माप सेट-बैक लाइन के साथ एवं विकास की विधि (जैसे रो-हाउसिंग, सेमी-डीटैच्ड ग्रुप हाउसिंग) दर्शायी गई हो तथा सभी भूखंडों के आकार, उपयोग, क्षेत्रफल का विवरण दिया गया हो।
49	**अनुज्ञापित (लाइसेंस-प्राप्त) तकनीकी व्यक्ति**	**"अनुज्ञापित (लाइसेंस-प्राप्त) तकनीकी व्यक्ति (एल.टी.पी.)"** का तात्पर्य अध्याय-14 में उल्लिखित प्रोफेशनल (वास्तुविद, अभियंता, नगर नियोजक, सुपरवाइज़र से है, जो प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अंतर्गत पंजीकृत हो या किसी ऐसे अधिनियम के अधीन गठित किसी निकाय के अंतर्गत पंजीकृत हो, जिसके अंतर्गत उक्त प्रोफेशन अधिशासित है। 'अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति' अथवा एल.टी.पी. के रूप में प्रोफेशनल्स के पंजीकरण के लिए योग्यता एवं सक्षमता आवश्यकताएं, इस उपविधि के अध्याय-14 के अनुसार होंगी।
50	**लिफ्ट**	**"लिफ्ट":** एक निर्देशित कार या प्लेटफॉर्म के माध्यम से ऊर्ध्वाधर (Vertical) या पर्याप्त ऊर्ध्वाधर दिशा में दो या दो से अधिक स्तरों के बीच व्यक्तियों या सामग्रियों के परिवहन हेतु डिज़ाइन किया गया एक उपकरण। 'लिफ्ट' शब्द का उपयोग 'एलीवेटर' के लिए भी किया जाता है।
51	**लॉबी**	**"लॉबी"** का तात्पर्य एक आच्छादित स्थान से है, जिसमें आस-पास के सभी कमरे खुलते हैं।
52	**लॉफ्ट**	**"लॉफ्ट"** का तात्पर्य दो मंजिलों/तलों के बीच का एक मध्यवर्ती तल या सामान्य स्तर से ऊपर एक ढालदार छत (पिच्ड रुफ) के अवशेष

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
		स्थान से है, जिसका निर्माण भंडारण के लिए अधिकतम 1.5 मीटर की स्पष्ट ऊंचाई के साथ किया गया हो।
53	**महायोजना**	**महायोजना** का तात्पर्य राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित एवं अधिसूचित किसी भी शहर के लिए उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 या उत्तर प्रदेश विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986 या किसी अन्य अधिनियम के अंतर्गत तैयार की गई एक महायोजना से है।
54	**बचने के साधन (Means of Escape)**	**"बचने के साधन":** अध्यासियों की सुरक्षित निकासी के लिए एक भवन में प्रदान किया गया बचने हेतु निर्धारित मार्ग।
55	**एम.सी.एल.आर. (MCLR)**	**"एम.सी.एल.आर. (MCLR)"** या मार्जिनल कॉस्ट ऑफ फंड्स-बेस्ड लेंडिंग रेट, वह न्यूनतम ब्याज दर है, जिससे कम में बैंक ऋण नहीं दे सकते। इसे भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा बैंक की निधियों की लागत और अन्य कारकों के आधार पर निर्धारित किया जाता है।
56	**मेजेनाइन तल (फ्लोर)**	**"मेजेनाइन तल (फ्लोर)"** का तात्पर्य भूतल के ऊपर किन्हीं दो मंजिलों/तलों के बीच एक मध्यवर्ती मंजिल से है, जो नीचे की मंजिल का एक अभिन्न भाग है।
57	**ममटी या जीने का आवरण**	**"ममटी या जीने का आवरण"** का तात्पर्य जीनों के ऊपर एक आच्छादित छत के साथ एक संरचना से है तथा इसकी लैन्डिंग को केवल मौसम से सुरक्षा प्रदान करने के उद्देश्य से जीनों को घेरने (एन्क्लोज़ करने) के लिए बनाया गया है तथा मानव निवास के लिए उपयोग नहीं किया जाता है।
58	**अनिर्मित क्षेत्र (Non-Built-up area)**	**"अनिर्मित क्षेत्र"** का तात्पर्य ऊपर परिभाषित निर्मित क्षेत्र (महायोजना) के अतिरिक्त अन्य क्षेत्र से है।
59	**अधिभोग (Occupancy)**	**"अधिभोग या उपयोग"** का तात्पर्य प्रमुख अधिभोग/उपयोग से है, जिसके लिए एक भवन या भवन के भाग का उपयोग अभिप्रेत है। अधिभोग के अनुसार किसी भवन के वर्गीकरण के प्रयोजनों के लिए अधिभोग में समनुषंगी (subsidiary) अधिभोगों को सम्मिलित माना जाएगा जो उस पर समाश्रित हैं। **"मिश्रित अधिभोग"** के भवनों का अभिप्राय ऐसे भवनों से है, जिनमें भवनों के विभिन्न भागों में एक से अधिक अधिभोग हैं।
60	**आकाश की ओर खुला हुआ (Open to sky)**	**"ओपन टू स्काई"** का तात्पर्य ऐसे स्थान से है, जो भवन का अभिन्न भाग हो एवं आकाश तक खुला हो।

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
61	**स्वामी**	**"स्वामी"** का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है, जिसका किसी भूमि या भवन पर विधिक अधिकार हो या जो किराया प्राप्त करता हो या परिसर किराए पर होने की दशा में किराया प्राप्त करने का हकदार है एवं इसमें निम्नलिखित भी सम्मिलित होंगेः (1) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति, जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता हो, (2) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति जो किराया प्राप्त करता हो या जिसे धार्मिक या धर्मार्थ प्रयोजन के लिए किसी भूमि या भवन का प्रबंधन सुपुर्द किया गया हो, (3) किसी सक्षम प्राधिकार युक्त न्यायालय द्वारा नियुक्त कोई रिसीवर या प्रबंधक, जिसे परिसर में स्वामी के अधिकारों का प्रयोग करने का प्रभार/अधिकार दिया गया है।
62	**पैरापेट**	**"पैरापेट":** छत या फर्श के किनारे पर बनी एक नीची दीवार या रेलिंग।
63	**पार्क एवं खुला स्थल**	**"पार्क एवं खुले स्थल"** का तात्पर्य किसी स्थल से है, जो अनाच्छादित (खुला) तथा अनिर्मित हो या जिसका विन्यास एवं विकास सार्वजनिक पार्क या उद्यान के रूप में किया गया हो।
64	**पार्किंग हेतु स्थान**	**"पार्किंग हेतु स्थान"** का तात्पर्य एक इन्क्लोज़्ड (enclosed) या गैर-अनइन्क्लोज़्ड (unenclosed) या खुले क्षेत्र से है, जो वाहनों को खड़ा (पार्क) करने के लिए पर्याप्त आकार का हो। पार्किंग स्थानों को एक सड़क या गली से जोड़ने वाले ड्राइव-वे की सुविधा प्रदान की जाएगी और वाहनों के प्रवेश व निकास की अनुमति दी जाएगी।
65	**विभाजन दीवार (Partition Wall)**	**"विभाजन दीवार"** के अंतर्गत निम्नलिखित सम्मिलित होंगे: (i) एक दीवार जो किसी भवन का भाग है एवं जिसका उपयोग अथवा निर्माण ऐसी दीवार की ऊंचाई अथवा लंबाई के किसी भाग में उपयोगार्थ किया जाए, जो विभिन्न स्वामियों के निकटवर्ती भवनों को पृथक करने हेतु किया जाए या विभिन्न व्यक्तियों द्वारा अध्यासन हेतु निर्मित अथवा स्वीकारा गया हो; अथवा (ii) एक दीवार जो किसी भवन का भाग है एवं ऐसी दीवार की लम्बाई के किसी भाग में एक ओर अथवा विभिन्न स्वामियों की भूमि पर आधार (फुटिंग) के प्रोजेक्शन से अधिक विस्तार में निर्मित है।
66	**अनुज्ञा अथवा अनुमति (परमिट)**	**"अनुज्ञा अथवा अनुमति (परमिट)":** उपविधियों द्वारा विनियमित विकास अथवा कार्य करने हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा लिखित रूप में मान्य अनुज्ञा या प्राधिकार।
67	**कुर्सी क्षेत्र (प्लिंथ एरिया)**	"**प्लिंथ एरिया**" का तात्पर्य चारों ओर की भूमि की सतह एवं भूमि के ठीक ऊपर फ़र्श की सतह के मध्य संरचना के भाग से है।

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
68	**प्लिंथ क्षेत्र**	"**प्लिंथ क्षेत्र**" का तात्पर्य बेसमेंट अथवा किसी भी मंजिल के तल-स्तर पर मापे गये निर्मित कवर्ड एरिया से है।
69	**भूखंड/स्थल**	**"भूखंड/स्थल"** का तात्पर्य निश्चित सीमाओं से घिरे हुए भूखंड अथवा भू-भाग से है। **"कोने का भूखंड (कॉर्नर प्लॉट)"** का तात्पर्य ऐसे भूखंड से है, जो दो अथवा अधिक परस्पर प्रतिच्छेदी (काटने) / मिलने वाली सड़कों पर स्थित हो। **"आईलैण्ड प्लॉट"** चारों दिशाओं से सड़कों से घिरा हुआ भूखंड।
70	**भूखण्डीय (प्लॉटेड) विकास**	**"भूखण्डीय विकास":** ले-आउट का ऐसा प्रकार, जिसमें विकसित भूमि के भाग को नियंत्रित भवन इकाई हेतु नियमित आकार के भूखण्डों में विभाजित किया गया हो।
71	**पोडियम पार्किंग**	**"पोडियम पार्किंग"** का तात्पर्य उन तल/तलों से है, जो भू-स्तर से ऊपर स्थित हों एवं भवन-परिसीमा (एन्वेलप) रेखा के अंतर्गत पार्किंग के प्रयोजन हेतु बीम की निम्नतम बिन्दु तक विस्तारित हों। इसमें वाहनों के प्रवेश एवं निकासी हेतु रैम्प की व्यवस्था अनिवार्य होगी तथा यांत्रिक (मेकेनाइज्ड) पार्किंग की दशा में, वास्तविक डिज़ाइन के अनुसार प्रवेश एवं निकासी की समुचित व्यवस्था होनी चाहिए।
72	**पोर्च**	**"पोर्च":** एक आच्छादित संरचना, जो स्तम्भों अथवा अन्य माध्यमों पर अवलंबित होती है तथा जिसका उपयोग भवन तक पैदल अथवा वाहन मार्ग से पहुँचने हेतु किया जाता है।
73	**निषिद्ध क्षेत्र**	**"निषिद्ध क्षेत्र"** का तात्पर्य प्राचीन स्मारक एवं पुरातत्व स्थल व अवशेष अधिनियम (ए.एम.ए.एस.आर.) अधिनियम, 2010 की धारा 20ए के अंतर्गत तथा अन्य संबंधित अधिनियमों के अंतर्गत निषिद्ध/प्रतिबंधित क्षेत्र के रूप में विनिर्दिष्ट अथवा घोषित किसी क्षेत्र से है।
74	**संरक्षित स्मारक**	**"संरक्षित स्मारक"** का तात्पर्य ऐसे प्राचीन स्मारक से है, जिसे ए.एम.ए.एस.आर. अधिनियम, 2010 के अंतर्गत अथवा उसके द्वारा राष्ट्रीय महत्व के रूप में घोषित किया गया हो।
75	**पुनर्विकास**	**"पुनर्विकास"** का तात्पर्य किसी स्थल पर विद्यमान उपयोगों का पुनरुद्धार या प्रतिस्थापन करके नए विकास या निर्माण के माध्यम से पुनर्वास करने या नवीन अवस्थापना का निर्माण करने से है, जो अनुमोदित लेआउट योजना के अनुसार हो।

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
76	**विनियमित क्षेत्र**	**"विनियमित क्षेत्र"** का तात्पर्य ए.एम.ए.एस.आर. अधिनियम, 2010 की धारा 20बी के अंतर्गत निर्दिष्ट अथवा घोषित किसी भी क्षेत्र से है।
77	**रेफ्यूज क्षेत्र**	**"रेफ्यूज क्षेत्र"** का तात्पर्य ऐसे खुले क्षेत्र से है, जो भवन के भीतर अस्थायी रूप से निकासी प्रक्रिया के समय उपयोग हेतु निर्मित किया गया हो। यह प्रायः ऐसा सुरक्षित स्थल (स्टेजिंग एरिया) होता है, जो अग्नि एवं धुएं के प्रभाव से सुरक्षित रहता है।
78	**सड़क/गली (स्ट्रीट)**	**"सड़क/गली (स्ट्रीट)"**: कोई भी राजमार्ग, सड़क (स्ट्रीट), गली, पाथ-वे, वीथिका, सीढ़ी मार्ग, पैसेज-वे, कैरिज-वे, पैदल पथ, चौक, स्थान अथवा सेतु, चाहे वह मुख्य मार्ग हो अथवा ऐसा मार्ग जिस पर जनता को आवागमन या पहुँच का विधिक अधिकार हो अथवा निर्दिष्ट अवधि तक निर्बाध रूप से उपयोग किया गया हो तथा यह किसी योजना के अंतर्गत विद्यमान अथवा प्रस्तावित हो सकता है तथा इसमें स्ट्रीट लाइन्स के भीतर स्थित सभी मोड़, नालियां, खाइयां, स्टॉर्म वाटर ड्रेन, पुलिया, फुटपाथ, ट्रैफिक आइलैण्ड, मार्ग के किनारे स्थित वृक्ष एवं झाड़ियां, वॉल फेन्स, बैरियर तथा रेलिंग सम्मिलित हैं, जो मार्ग का अधिकार (राइट-ऑफ-वे) का भाग होगा।
79	**सड़क/स्ट्रीट-स्तर अथवा ग्रेड**	**"सड़क/स्ट्रीट-स्तर अथवा श्रेणी"** का तात्पर्य आधिकारिक रूप से निर्धारित ऊँचाई अथवा श्रेणी से है, जो उस मार्ग (स्ट्रीट) की मध्य-रेखा की उठान (एलीवेशन) को दर्शाती हो, जिस पर कोई भूखंड स्थित हो। यदि कोई आधिकारिक रूप से निर्धारित ऊंचाई उपलब्ध नहीं है, तो संबंधित स्ट्रीट के मध्य बिंदु पर विद्यमान ऊंचाई को इसका आधार माना जाएगा।
80	**सड़क/स्ट्रीट लाइन**	**"सड़क/स्ट्रीट लाइन"** का तात्पर्य सड़क/स्ट्रीट की पार्श्व (साइड) सीमाओं को परिभाषित करने वाली रेखा से है।
81	**सड़क की चौड़ाई**	**"सड़क की चौड़ाई"** का तात्पर्य किसी सड़क की संपूर्ण चौड़ाई या राईट-ऑफ-वे से है या यह किसी नवीन सड़क/स्ट्रीट के संदर्भ में वह संपूर्ण क्षेत्र होता है, जो नगर सर्वेक्षण, विकास योजना अथवा किसी विधिक अधिनियम द्वारा निर्धारित सड़क रेखा के अनुसार परिभाषित किया गया हो। यह चौड़ाई संबंधित सड़क की वास्तविक अथवा अभिप्रेत दिशा के समकोण पर मापी जाती है।
82	**पंक्तिबद्ध आवास (रो-हाउसिंग)**	**"पंक्तिबद्ध आवास (रो-हाउसिंग)"**: घरों की एक पंक्ति जिसमें केवल अग्रभाग (सामने), पश्चभाग (पीछे) एवं आंतरिक खुला स्थान हो।

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
83	**कमरे की ऊंचाई**	**"कमरे की ऊँचाई"** का तात्पर्य अंतिम रूप से निर्मित फर्श की सतह से अंतिम रूप से निर्मित सीलिंग की सतह तक मापी गई ऊर्ध्वाधर (vertical) दूरी से है। यदि अंतिम रूप से निर्मित सीलिंग उपलब्ध नहीं है, तो जोइस्ट, बीम अथवा टाई बीम की आंतरिक सतह (underside) के आधार पर मापन का ऊपरी बिंदु निर्धारित होगा, जिसके आधार पर हेड-रूम निर्धारित किया जाएगा।
84	**सर्विस रोड/लेन**	**"सर्विस रोड/लेन"** का तात्पर्य ऐसी सड़क से है, जो मुख्य सड़क के समानांतर होती है तथा स्थानीय यातायात को मुख्य सड़क के किनारे स्थित संपत्तियों तक पहुँच प्रदान करती है, जिससे मुख्य यातायात में व्यवधान कम होता है।
85	**सर्विस फ्लोर (तल)**	**'सर्विस फ्लोर'** का तात्पर्य किन्हीं दो मंजिलों के बीच फ़र्श से बीम तक अधिकतम 2.10 मीटर की ऊंचाई तक की मंजिल से है, जो केवल भवन से संबंधित पाइपों, सर्विस डक्ट आदि हेतु प्रयुक्त हो।
86	**सर्विस अपार्टमेंट**	**"सर्विस अपार्टमेंट"** का तात्पर्य एक पूर्णतः सुसज्जित एवं स्वतंत्र आवासीय इकाई (सेल्फ कनटेंड अपार्टमेंट) से है, जिसमें भोजन बनाने (रसोई) की सुविधा उपलब्ध हो एवं जिसका उपयोग अल्पकालिक निवास हेतु किया जाए।
87	**सेट-बैक लाइन**	**"सेट-बैक लाइन"** का तात्पर्य एक रेखा से है, जो सामान्यतः भूखंड की सीमाओं अथवा सड़क की मध्यरेखा के समानांतर हो (जैसा कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि अथवा तलपट मानचित्र में निर्दिष्ट है) तथा प्रत्येक प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा निर्दिष्ट हो या महायोजना/क्षेत्रीय योजना की संस्तुतियों के अनुसार हो, इस रेखा के परे (बाहर) भूखंड सीमा की ओर कोई भी निर्माण कार्य प्राधिकरण की अनुज्ञा के बिना नहीं किया जा सकेगा।
88	**शेल्टर शुल्क**	**"शेल्टर शुल्क"** का तात्पर्य निजी विकासकर्ताओं पर आवासीय परियोजनाओं के निर्माण हेतु लगाए जाने वाले शुल्क से है, जो विशेष रूप से विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद या अन्य सरकारी एजेंसियों द्वारा आवासीय परियोजनाओं के निर्माण पर लागू होते हैं।
89	**विशेष सुख-सुविधा**	**"विशेष सुख-सुविधा"** में ऐसी महत्वपूर्ण परियोजनाएं सम्मिलित होती है, जो जन त्वरित परिवहन प्रणाली (मास रैपिड ट्रांजिट सिस्टम) (मेट्रो रेल, लाइट रेल, क्षेत्रीय त्वरित रेल, बस त्वरित परिवहन प्रणाली, रोपवे आदि), फ्रीवेज़ (उत्थित/ऊंची सड़कें आदि), शहरी पुनरुद्धार परियोजनाएं (नदी तट विकास आदि) या कोई अन्य प्रमुख

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
		अवस्थापना परियोजना हो सकती हैं, जिनको राज्य सरकार द्वारा इस रूप में अधिसूचित किया जा सकता है।
90	**भूखंड की गहराई**	**"भूखंड की गहराई"** का तात्पर्य अग्रभाग तथा पश्चभाग की स्थल-सीमाओं के मध्य औसत क्षैतिज दूरी से है।
91	**साइट प्लान**	**"साइट प्लान"**: एक विस्तृत योजना, जो उपविधि के विशिष्ट प्राविधानों के अनुसार किसी भूखंड पर प्रस्तावित संरचनाओं, पार्किंग स्थलों, खुले क्षेत्रों, लैंडस्केपिंग तथा विकास से संबंधित अन्य विशेषताओं के विन्यास को दर्शाती है।
92	**घुमावदार जीना (Spiral Staircase)**	**"घुमावदार जीना"**: एक ऐसी सीढ़ी या जीना, जो केंद्रीय बिंदु अथवा अक्ष के चारों ओर निरंतर घुमावदार स्वरूप में निर्मित होती है तथा एक खुले क्षेत्र में स्थित होती है, जिसमें पैड़ी (ट्रीड) तो होते हैं, परंतु राइजर नहीं होते।
93	**स्टिल्ट फ्लोर**	**"स्टिल्ट फ्लोर"** का तात्पर्य प्लिंथ से स्तंभों/खंभों पर निर्मित संरचना से है, जो पार्किंग के प्रयोजनार्थ अभिप्रेत हो।
94	**मंज़िल (Storey)**	**"मंज़िल/तल"**: भवन का वह भाग, जो किसी भी तल (फ्लोर) की सतह एवं उसके ठीक ऊपर स्थित अनुवर्ती तल की सतह के मध्य होता है; अथवा, यदि ऊपर कोई अन्य तल न हो, तो किसी भी तल एवं उसके ठीक ऊपर स्थित छत के मध्य का क्षेत्र।
95	**टॉट-लॉट**	**"टॉट-लॉट"** का तात्पर्य आवासीय क्षेत्र में स्थित पार्क अथवा क्रीड़ास्थल से है, जो छोटे बच्चों के उपयोगार्थ नियोजित हो।
96	**अनाधिकृत निर्माण**	**"अनाधिकृत निर्माण"**: वह निर्माण अथवा पुनर्निर्माण, परिवर्धन अथवा परिवर्तन, जिसे प्राधिकरण से स्वीकृति अथवा अनुज्ञा प्राप्त नहीं हो अथवा जो उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 के प्राविधानों का उल्लंघन करता हो।
97	**भूमिगत / ओवरहेड टैंक**	**"भूमिगत/ओवरहेड टैंक"**: जल भंडारण हेतु निर्मित अथवा स्थापित संरचना।
98	**संवातन (Ventilation)**	**"संवातन"**: किसी इन्क्लोज़्ड स्थान में बाहरी वायु की आपूर्ति अथवा आंतरिक वायु की निकासी का माध्यम। (क) **"प्राकृतिक संवातन"** - भवन में खिड़कियों अथवा अन्य खुली संरचनाओं के माध्यम से बाहरी वायु की आपूर्ति, जो बाहरी वायु

क्र.सं.	विषय	परिभाषा
		प्रवाह अथवा भवन के भीतर एवं बाहर के तापमान अथवा वाष्प दाब (या दोनों) में अंतर के कारण उत्पन्न संवहन प्रभाव से होती है। (ख) **"सक्रिय संवातन"** - यांत्रिक उपकरण, जैसे पंखे, के माध्यम से बाहरी वायु की आपूर्ति। (ग) **"यांत्रिक (मेकेनिकल) संवातन"** - सक्रिय संवातन द्वारा अथवा आंतरिक वायु की निकासी के कारण आंतरिक दाब में कमी से उत्पन्न समावेश (infiltration) के माध्यम से अथवा सक्रिय संवातन एवं वायु निकासी के संयोजन से बाहरी वायु की आपूर्ति।
99	**बरामदा**	**"बरामदा"**: ऐसा कवर्ड एरिया, जिसका न्यूनतम एक पार्श्व (साइड) बाहर की ओर खुला हुआ हो तथा ऊपर के तलों पर खुले भाग में न्यूनतम एक मीटर ऊँची पैरापेट का प्राविधान हो।
100	**शौचालय (वॉटर क्लोसेट)**	**"शौचालय"**: पानी से फ्लश किया जाने वाला प्लंबिंग फिक्सचर, जिसे फिक्सचर के उपयोगकर्ता के मानव मल को ग्रहण करने हेतु डिज़ाइन किया गया है। इस शब्द का उपयोग उस कक्ष अथवा कम्पार्टमेंट को संबोधित करने हेतु किया जाता है, जिसमें फिक्सचर रखा जाता है।
101	**खिड़की**	**"खिड़की"**: दरवाजे के अतिरिक्त बाहर की ओर खुलने वाली एक संरचना, जो आंतरिक स्थान को आवश्यक प्राकृतिक प्रकाश अथवा वेन्टीलेशन अथवा दोनों का पूर्ण अथवा आंशिक भाग प्रदान करता हो तथा जिसका उपयोग प्रवेश/निकास के साधन के रूप में नहीं किया जा सकता हो।
102	**क्षेत्रीय विकास योजना**	**"क्षेत्रीय विकास योजना"** का तात्पर्य ऐसी योजना से है, जो उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा 9 के अधीन ऐसे परिक्षेत्रों (जोन्स) के विकास हेतु निरूपित की गई हो, जो प्राधिकरण के कार्यक्षेत्र के अंतर्गत विकास क्षेत्र के भाग हों।

नोट: इस उपविधि में प्रयुक्त किन्तु परिभाषित नहीं किए गए शब्दों या अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो महायोजना/क्षेत्रीय योजना (ज़ोनल प्लान)/ ज़ोनिंग रेग्युलेशन्स/उपविधि/अधिनियम/नेशनल बिल्डिंग कोड में विनिर्दिष्ट है।

1.3 उपविधियों की प्रयोज्यता

यह भवन उपविधि समस्त भवन निर्माण गतिविधियों पर लागू होगी तथा प्रभावी महायोजना/विकास योजना/क्षेत्रीय योजना/कोई अन्य वैधानिक योजना, यदि कोई हो, एवं अधिसूचना, यदि कोई हो, के साथ पढ़ी जाएगी, साथ ही, इससे संबंधित सूचनाओं एवं समय-समय पर किए गए संशोधनों के साथ लागू होगी। जब तक संशोधित उपविधि अधिसूचित नहीं होती, ये मौजूदा उपविधियाँ प्रभावी बनी रहेंगी।

यह उपविधि सम्पूर्ण भूखंड/भवन या स्वतः पूर्ण (self-contained) भाग पर यथा-स्थिति लागू होगी, विकास, पुनर्विकास, उप-विभाजन या निर्माण, भवन के पुनर्निर्माण या भूमि के भूखंड में परिवर्तन के प्रकरण में, ध्वस्तीकरण के बाद शेष भाग पर और भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण में, प्रभावित भूखंड/भवन के सम्पूर्ण भाग पर लागू होगी।

विकास एवं निर्माण संबंधी ऐसी अपेक्षाएं / प्राविधान, जो इस उपविधि में नहीं हैं, के संबंध में नेशनल बिल्डिंग कोड तथा आई.एस./बी.आई.एस. कोड के यथा-लागू प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा।

पूर्ववर्ती इंप्रूवमेंट ट्रस्ट, समितियों या नियत प्राधिकारियों या संबंधित अधिनियमों, यथा- रेग्युलेशन्स ऑफ बिल्डिंग ऑपरेशन्स (RBO) अधिनियम, 1958, यूपी इंप्रूवमेंट ट्रस्ट अधिनियम, आदि, के अंतर्गत किसी अन्य सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित या विकसित ले-आउट पर इस उपविधि के प्राविधान लागू होंगे। यद्यपि, इस उपविधि के प्राविधान ले-आउट्स/ इंप्रूवमेंट ट्रस्ट भूमि/ नज़ूल भूमि/ शासकीय अनुदानित भूमि/ राजकीय आस्थान/ किसी विशिष्ट उद्देश्य के लिए सरकार द्वारा आवंटित या अधिग्रहीत किसी अन्य भूमि पर लागू होंगे, बशर्ते कि वे पट्टा-शर्तों या ऐसी भूमि के आवंटन से पूर्व निर्धारित किसी अन्य शर्त के अनुरूप हों।

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (RERA) अधिनियम एवं यूपी अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम के प्राविधान लागू होंगे।

1.4 कठिनाई निवारण

किसी शब्द या लोप-चूक या विरोधाभास या किसी प्राविधान की व्याख्या एवं कठिनाई निवारण के विषय में किसी भी स्पष्टीकरण हेतु प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया जाएगा, जिसका निर्णय अंतिम होगा। इस समिति में आवास आयुक्त, निदेशक-आवास बंधु, अध्यक्ष द्वारा नामनिर्दिष्ट किन्ही भी दो विकास प्राधिकरणों के उपाध्यक्ष तथा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक (सी.टी.सी.पी.), जो सदस्य संयोजक होंगे, सम्मिलित होंगे।

इस उपविधि के हिन्दी एवं अंग्रेजी संस्करणों की व्याख्या में कोई विसंगति होने पर अंग्रेजी संस्करण की व्याख्या को माना जाएगा।

1.5 सुसंगत शासनादेशों व नीतियों पर प्रभाव

इस उपविधि के लागू होने की तिथि से, परिशिष्ट-1 में सूचीबद्ध शासनादेशों, नीतियों, नियमों, उपविधियों आदि के सुसंगत प्राविधानों को इस उपविधि के प्राविधानों के अनुसार उस सीमा तक संशोधित माना जाएगा। परिशिष्ट-1 में सूचीबद्ध शासनादेशों, नीतियों, नियमों, उपविधियों आदि एवं इस उपविधि के प्राविधानों के बीच किसी भी विसंगति के प्रकरण में, इस उपविधि के प्राविधानों को प्राथमिकता दी जाएगी।

1.6 सेक्टोरल नीतियाँ

यदि राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर प्रख्यापित विभिन्न सेक्टोरल नीतियों के प्राविधान उपविधियों से भिन्न हैं, तो वे प्रभावी होंगे। यदि सेक्टोरल नीतियों के अंतर्गत एफ.ए.आर., भवन की ऊंचाई, अनुषांगिक / मिश्रित उपयोग जैसे मापदंडों से संबंधित विशिष्ट प्राविधान उपविधियों की अनुमन्य सीमाओं से अधिक निर्धारित किए गए हैं, तो वे मान्य होंगे। इन नीतियों की संकेतात्मक सूची निम्नवत

है:

- उत्तर प्रदेश वेयरहाउसिंग एवं लॉजिस्टिक्स नीति 2022
- उत्तर प्रदेश की आईटी एवं आईटीईएस नीति, 2022
- उत्तर प्रदेश डेटा सेंटर नीति 2021
- उत्तर प्रदेश पर्यटन नीति 2022 (जिसमें होमस्टे/ विरासत होटल सम्मिलित हैं)
- उत्तर प्रदेश सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम नीति 2022 एवं प्लेज पार्क
- उत्तर प्रदेश राज्य जैव-ऊर्जा नीति 2022
- उत्तर प्रदेश सौर ऊर्जा नीति 2022
- उत्तर प्रदेश वस्त्र एवं गारमेंटिंग नीति 2022
- भारतीय टेलीग्राफ राइट-ऑफ-वे (संशोधन) नियम, 2022
- उत्तर प्रदेश ऊर्जा संचयन भवन संहिता (UPECBC), 2018

2. भू-विकास एवं भवन निर्माण हेतु अनुज्ञा

2.1. भूमि विकास एवं भवन निर्माण अनुज्ञा

2.1.1 विकास अनुज्ञा

कोई भी व्यक्ति प्राधिकरण से विकास हेतु पूर्व-अनुज्ञा प्राप्त किए बिना किसी भूखंड अथवा भूमि पर उप-विभाजन सहित कोई विकास अथवा पुनर्विकास नहीं करेगा अथवा नहीं कराएगा। ऐसी किसी भी अनुज्ञा में महायोजना/क्षेत्रीय विकास योजना प्रस्तावों का उल्लंघन नहीं किया जाएगा।

2.1.2 भवन अनुज्ञा

कोई भी व्यक्ति प्राधिकरण से भवन हेतु पूर्व-अनुज्ञा प्राप्त किए बिना किसी भूखंड/भवन का निर्माण, पुनर्निर्माण अथवा उसमें कोई परिवर्धन/परिवर्तन/संशोधन नहीं करेगा एवं न ही ऐसे कार्य करवाएगा।

(i) बिना स्व-प्रमाणीकरण आधारित घोषणाओं या यहां निर्दिष्ट आवश्यक अनुमोदन के बिना किसी भी भू-भाग का उपयोग भवन निर्माण स्थल के रूप में नहीं किया जाएगा तथा न ही किसी भी भवन स्थलों का उपयोग या भवनों के निर्माण या पुनर्निर्माण किया जाएगा और न ही किसी विद्यमान भवन में कोई परिवर्धन या परिवर्तन किया जाएगा। विनियमित और तीव्र निर्माण परमिट की सुविधा के लिए, फास्ट ट्रैक अनुमोदन प्रणाली के साथ-साथ आवासीय और गैर-आवासीय भवनों का जोखिम-आधारित वर्गीकरण किया जाएगा। इस प्रयोजन के लिए,

क. अनुमोदित लेआउट में 100 वर्ग मीटर तक के आवासीय प्रयोजन के भूखंडों एवं 30 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक प्रयोजन के भूखंडों को कम जोखिम वाली श्रेणी में वर्गीकृत किया जाएगा। ऐसे भूखंडों में भवन निर्माण की अनुमति नीचे दिए गए क्रम संख्या (ii) के अनुसार होगी।

ख. 500 वर्ग मीटर तक के आवासीय प्रयोजन (बहु-इकाई को छोड़कर) एवं 200 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक प्रयोजन के भूखंडों में, जहाँ योजनाएँ एक अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार की गई हैं तथा यह प्रमाणित किया गया है कि प्रस्तावित निर्माण/ पुनर्निर्माण महायोजना एवं भवन उपविधि के अनुसार है, को मध्यम जोखिम वाली श्रेणी में वर्गीकृत किया जाएगा। ऐसे भूखंडों में भवन निर्माण की अनुमति नीचे दिए गए क्रम संख्या (iii) और (iv) के अनुसार होगी।

ग. 100 वर्ग मीटर से अधिक आकार के आवासीय भूखंड तथा 30 वर्ग मीटर से अधिक आकार के

व्यावसायिक भूखंड, जो अनुमोदित लेआउट का भाग नहीं हैं तथा 500 वर्ग मीटर से अधिक आकार के आवासीय भूखंड तथा 200 वर्ग मीटर से अधिक आकार के व्यावसायिक भूखंड, जो अनुमोदित लेआउट का भाग हैं, सभी प्रकार के ऊंचाई वाले भवनों (हाई-राइज़ बिल्डिंग), ग्रुप हाउसिंग, मल्टीप्लेक्स, सामुदायिक सुविधाएं, औद्योगिक भवन एवं अन्य सभी श्रेणियों आदि उच्च जोखिम वाली श्रेणी में वर्गीकृत की जाएंगी। ऐसे प्लॉट में बिल्डिंग की अनुमति नीचे दिए गए क्रम संख्या (v) के अनुसार होगी।

(ii) उत्तर प्रदेश मेला अधिनियम, 1938 के अंतर्गत घोषित मेला क्षेत्र एवं अनाधिकृत लेआउट/ कॉलोनियों में स्थित भूखंडों को छोड़ कर 100 वर्ग मीटर तक के आवासीय प्रयोजन के भूखंडों एवं 30 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक प्रयोजन के भूखंडों जो कम जोखिम वाली श्रेणी में वर्गीकृत हैं, के लिए कोई अनुज्ञा आवश्यक नहीं होगी।

प्रतिबंध यह होगा कि महायोजना, क्षेत्रीय योजना एवं भवन उपविधि के सभी प्राविधानों का पालन किया गया हो। यद्यपि, आवेदक द्वारा ₹1/- की टोकन राशि जमा करके ऑनलाइन पंजीकरण किया जाना होगा तथा भूमि के अपने स्वामित्व, भूखंड का आकार एवं मंजिलों को स्वयं प्रमाणित करना होगा तथा निम्न तालिका के अनुसार मानचित्र/विवरण प्रस्तुत करना होगा। इसके अतिरिक्त, इसके लिए पूर्णता प्रमाण-पत्र की आवश्यकता भी नहीं होगी। इस प्रयोजन हेतु 100 वर्ग मीटर से अधिक के किसी भी भूखंड को उपविभाजित नहीं किया जा सकता है, और इस प्राविधान का उपयोग सरकारी, प्रतिबंधित या विवादित भूमि पर निर्माण कार्य के लिए नहीं किया जा सकता है। इस हेतु एक ऑनलाइन प्रणाली विकसित की जाएगी, जिसमें निर्धारित प्रारूप में स्व-घोषणा एवं शपथ पत्र प्रस्तुत किए जाएंगे। आवेदन प्रस्तुत करने पर स्वचालित रूप से स्वीकार्यता प्रमाण-पत्र जनित होगा, जो प्राधिकरण द्वारा प्रमाणन के रूप में कार्य करेगा। स्व-प्रमाणन की प्रामाणिकता सुनिश्चित करने और उसका अनुपालन करने का दायित्व पूर्णरूपेण आवेदक का होगा। यदि कोई मिथ्या घोषणा की जाती है, तो आवेदक को व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी ठहराया जाएगा तथा उसके विरुद्ध निर्दिष्ट कार्यवाही प्रारंभ की जाएगी।

क)	महायोजना के अनुसार भूखंड का भू-उपयोग
ख)	विद्यमान सड़कों की चौड़ाई के साथ भूखंड की अवस्थिति
ग)	सेट-बैक सहित भूखंड/परिसर के अंदर परिमापों को दर्शाने वाली योजना
घ)	आच्छादित क्षेत्र सहित समस्त मंजिलों की तल-योजनाएं, जिनमें कमरों के आकार, जीनों की स्थिति और चौड़ाई तथा अन्य निकास मार्गों को स्पष्ट रूप से इंगित किया जाए।
ङ)	प्रस्तावित भवन की ऊँचाई।
च)	प्रदान किए गए पार्किंग स्थलों का विवरण (यदि भूखंड का क्षेत्रफल 50 वर्गमीटर से अधिक है)।

(iii) आवासीय भू-उपयोग में, आवासीय उद्देश्य (केवल एकल इकाई) के लिए 300 वर्ग मीटर तक के आकार के भूखंडों के लिए: (ए) जहां किसी सरकारी विभाग/एजेंसी/प्राधिकरण/निगम द्वारा बनाये गये 09 मीटर चौड़ा मार्ग हो, भले ही मास्टर प्लान में चिहिनत न हो, और (बी) अनुमोदित लेआउट के बाहर ऐसे क्षेत्रों में जिन्हें प्राधिकरण द्वारा चिन्हित किया गया है, और

जहां योजनाएं लाइसेंस प्राप्त तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार की जाती हैं और प्रमाणित किया जाता है कि प्रस्तावित निर्माण/पुनर्निर्माण मास्टर प्लान और भवन उपनियमों के अनुसार है, तो आवेदक द्वारा सभी आवश्यक सूचना / विवरण प्रस्तुत करने एवं समस्त शुल्क का भुगतान करने पर ऑनलाइन अनुमोदन तत्काल प्राप्त होगा। स्व-प्रमाणन की प्रामाणिकता सुनिश्चित करने एवं अनुपालन का दायित्व भू-स्वामी, आवेदक एवं अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति का होगा। यदि कोई मिथ्या घोषणा की जाती है, तो भू-स्वामी, आवेदक एवं अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी होंगे तथा उनके विरुद्ध कानूनी प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

(iv) **प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित या विकसित लेआउट में भूखंडों हेतु :** 500 वर्ग मीटर तक के आवासीय प्रयोजन (बहु-इकाई को छोड़कर) एवं 200 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक प्रयोजन के भूखंडों में, जहाँ योजनाएँ एक अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार की गई हैं तथा यह प्रमाणित किया गया है कि प्रस्तावित निर्माण/ पुनर्निर्माण महायोजना एवं भवन उपविधि के अनुसार है, जो मध्यम जोखिम वाली श्रेणी में वर्गीकृत हैं, तो आवेदक द्वारा सभी आवश्यक सूचना / विवरण प्रस्तुत करने एवं शुल्क का भुगतान करने पर ऑनलाइन अनुमोदन तत्काल प्राप्त होगा। स्व-प्रमाणन की प्रामाणिकता सुनिश्चित करने एवं अनुपालन का दायित्व भू-स्वामी, आवेदक एवं अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति का होगा। यदि कोई मिथ्या घोषणा की जाती है, तो भू-स्वामी, आवेदक एवं अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी होंगे तथा उनके विरुद्ध कानूनी प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

(v) **उप-प्रस्तर (ii) और (iii) के अतिरिक्त अन्य श्रेणियों के भूखंडों हेतु :** 100 वर्ग मीटर से अधिक आकार के आवासीय भूखंड तथा 30 वर्ग मीटर से अधिक आकार के व्यावसायिक भूखंड, जो अनुमोदित लेआउट का भाग नहीं हैं तथा 500 वर्ग मीटर से अधिक आकार के आवासीय भूखंड तथा 200 वर्ग मीटर से अधिक आकार के व्यावसायिक भूखंड, जो अनुमोदित लेआउट का भाग हैं, सभी प्रकार के ऊंचाई वाले भवनों (हाई-राइज़ बिल्डिंग), ग्रुप हाउसिंग, मल्टीप्लेक्स, सामुदायिक सुविधाएं, औद्योगिक भवन एवं अन्य सभी श्रेणियों आदि जो उच्च जोखिम वाली श्रेणी में वर्गीकृत हैं, के लिए एक सामान्य आवेदन पत्र निर्धारित वेब-आधारित ऑनलाइन प्रणाली के माध्यम से आवेदन किया जाएगा।

(vi) प्राधिकरण द्वारा उपर्युक्त (ii) और (iii) के अंतर्गत निर्गत की गई अनुज्ञा को 30 दिनों के भीतर निरस्त किया जा सकता है, यद्यपि उक्त 30 दिनों की सीमा लागू नहीं होगी यदि यह पाया जाता है कि अनुमोदन तथ्यों के अन्यथा-कथन या मिथ्या-कथन के आधार पर प्राप्त किया गया है तथा / अथवा यह भवन उपविधि एवं महायोजना के भू-उपयोग प्राविधानों के विरुद्ध है।

(vii) भवन अनुज्ञा प्राप्त करने से संबंधित अन्य छूट प्रस्तर 2.5.1 में निर्दिष्ट हैं। उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा 53 के अंतर्गत सरकार कुछ भवनों को भवन अनुज्ञा प्राप्त करने से छूट प्रदान कर सकती है।

2.1.3 पूर्व-निर्गत अनुज्ञा तथा प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखंडों हेतु प्रविधान

2.1.3.1 जहां इस उपविधि के प्रभावी होने से पूर्व प्राधिकरण द्वारा कोई विकास/भवन अनुज्ञा निर्गत की गई है:

(i) यदि विकास/भवन निर्माण प्रगति पर है तथा ऐसी अनुज्ञा की तिथि से वैधता या विस्तारित वैधता अवधि के भीतर कार्य पूर्ण नहीं हुआ है, तो उक्त विकास/निर्माण स्वीकृत मानचित्र से शासित होगा।

(ii) यदि स्वीकृति की वैधता समाप्त हो चुकी है एवं विकास/निर्माण प्रारंभ नहीं हुआ है, तो नवीन अनुज्ञा इस उपविधि के प्रविधानों के अंतर्गत प्राप्त की जानी होगी।

2.1.3.2 जहां भूखंड/भूमि का आवंटन आवंटन/सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से किया गया हो तथा जिसमें भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., सेटबैक, भवन की ऊंचाई, पट्टा/विक्रय की शर्तों आदि पर विशिष्ट प्रतिबंध लागू हों:

(i) ऐसे भूखंडों में जहां निर्माण नहीं किया गया है, यदि इस उपविधि के लागू होने से विकास/निर्माण मानकों में शिथिलता के कारण स्वामी/विकासकर्ता को कोई लाभ प्राप्त होता है (जो नीलामी की शर्तों में प्रतिबंधित थे), तो वह प्रभार सहित देय होगा।

(ii) ग्रुप हाउसिंग को छोड़ कर, ऐसे भूखंडों में जहां निर्माण हो चुका है, किन्तु स्वामी/विकासकर्ता इस उपविधि के लागू होने से विकास/निर्माण मानकों में शिथिलता के कारण प्राप्त होने वाला लाभ लेना चाहता है (जो नीलामी के दौरान प्रतिबंधित था), तो वह भी प्रभार सहित देय होगा होगा।

(iii) इस उपविधि के लागू होने से प्राप्त लाभ उन ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं पर लागू नहीं होंगे, जिनको पूर्णता/अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किया जा चुका है। यद्यपि, यदि उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2010 के अंतर्गत कोई सक्षम विधिक इकाई ऐसे लाभ शुल्क के आधार पर प्राप्त करना चाहती है, तो प्राधिकरण का बोर्ड अवस्थापना सुविधाओं की पर्याप्त उपलब्धता के दृष्टिगत संबंधित वैधानिक प्राविधानों के अनुपालन के अधीन निर्णय लेने के लिए सक्षम होगा।

(iv) ऐसे भूखंड, जो इस उपविधि के प्रभाव में आने से पूर्व भूखंडीय आवासीय विकास के रूप में आवंटित/नीलाम किए गए हों, उनके लिए बढ़े हुए बेस एफ.ए.आर. का लाभ प्राप्त करने के लिए कोई अतिरिक्त शुल्क अधिरोपित नहीं किया जाएगा। ऐसे भूखंड, जिन्हें गैर-आवासीय एवं ग्रुप हाउसिंग भूखंडों के रूप में आवंटित/नीलाम किया गया हो, उनके शुल्क की गणना इस प्रकार की जाएगी कि भू-आच्छादन, सेट-बैक, ऊँचाई में छूट आदि में किए गए परिवर्तनों का संचयी प्रभाव अंतरीय एफ.ए.आर. लाभ शुल्क (Differential FAR Benefit Charges - DFBC) के रूप में चार्ज किया जाएगा। ऐसे शुल्क उस एफ.ए.आर. के अंतर पर देय होंगे, जिसे प्राप्त करने का प्रस्ताव किया गया है और आवंटन/नीलामी के समय लागू बेस एफ.ए.आर. पर आधारित होंगे। इन शुल्कों की गणना उस भूखंड उपयोग के लिए लागू क्रय-योग्य FAR के सूत्र से की जाएगी। परिशिष्ट-16 का संदर्भ ग्रहण करें।

(v) उन भूखंडों में जहां पूर्ववर्ती उपविधि की अनुमन्य सीमाओं से अधिक निर्माण किया

गया है, किन्तु इस उपविधि के अनुसार अनुमन्य सीमाओं के भीतर है, तो अतिरिक्त भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. या किसी अन्य मापदंड के अंतर को अध्याय-16 में शमन (Compounding) प्राविधानों के अनुसार प्रभार लिया जाएगा। यह उपर्युक्त उप-प्रस्तर (iv) के अनुसार देय राशि के अतिरिक्त होगा।

(vi) मानचित्र की स्वीकृति से पूर्व सक्षम प्राधिकारी द्वारा पट्टे / विक्रय विलेख में आवश्यक परिवर्तन किए जाएंगे।

(vii) कुछ क्षेत्रों, जिन्हें महायोजना में प्राधिकरण द्वारा विकसित एवं अविकसित क्षेत्रों के रूप में चिह्नित किया गया था, अब अनिर्मित क्षेत्र का भाग होंगे। ऐसी परिस्थितियाँ उत्पन्न हो सकती हैं, जहाँ इस उपविधि में निर्दिष्ट अनिर्मित क्षेत्र के लिए बेस एफ.ए.आर., विकसित क्षेत्रों के बेस एफ.ए.आर. से अधिक हो, ऐसी स्थिति में, अंतरीय (Differential) एफ.ए.आर. लाभ शुल्क देय होगा, परंतु इसकी गणना क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सूत्र से की जाएगी, चाहे वह क्षेत्र प्राधिकरण द्वारा विकसित/अनुमोदित किए गए किसी लेआउट में आता हो या नहीं।

2.2. विकास तथा / अथवा निर्माण संबंधी अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु प्रक्रिया

2.2.1 आवेदन / सूचना

(i) प्रत्येक व्यक्ति जो किसी भूखंड अथवा भूमि पर किसी प्रकार के विकास अथवा पुनर्विकास, जिसमें उप-विभाजन भी सम्मिलित है, करना अथवा किसी भवन में किसी स्थान पर निर्माण, पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन करना चाहता है, वह अपना आवेदन (नियत प्रपत्र में लिखित आवेदन/सूचना) प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करेगा। *(विकास अनुज्ञा हेतु इस उपविधि का परिशिष्ट-2 तथा भवन अनुज्ञा हेतु परिशिष्ट-5 देखें)।*

(ii) ऐसा आवेदन/सूचना उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा समय-समय पर इस उद्देश्य हेतु सूचित एक पोर्टल के माध्यम से ऑनलाइन प्रस्तुत किया जाएगा, जिसके साथ सुसंगत मानचित्र तथा अभिलेख संलग्न किए जाएंगे। ऐसे आवेदन निर्धारित प्रारूपों में प्रस्तुत किए जाएंगे तथा समय-समय पर संशोधित किए जा सकते हैं।

2.2.2 आवेदन/सूचना के साथ संलग्न विवरण

(i) विकास अनुज्ञा के प्रकरण में, आवेदन/नोटिस के साथ की-प्लान, लोकेशन-प्लान, साइट-प्लान, ले-आउट/उप-विभाजन योजना को सेट-बैक लाइंस सहित प्रस्तुत किया जाएगा एवं सर्विस-प्लान/अवस्थापना योजना, लैंडस्केप योजना तथा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अभिलेख संलग्न किए जाएंगे।

(ii) भवन अनुज्ञा के प्रकरण में, आवेदन/नोटिस के साथ लोकेशन-प्लान, साइट-प्लान, ले-आउट/उप-विभाजन योजना, भवन योजना, सर्विसेज़-प्लान, विशिष्टताएं एवं पर्यवेक्षण प्रमाण-पत्र, स्वामित्व का अधिकार एवं प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अन्य अभिलेख संलग्न किए जाने होंगे।

2.2.3 अभिलेख

(i) विकास अनुज्ञा अथवा भवन अनुज्ञा हेतु आवेदन के साथ निम्नलिखित अभिलेख संलग्न किए जाने होंगे:

क) स्वामित्व संबंधी अभिलेख - पट्टा विलेख/विक्रय विलेख आदि, साइट-प्लान सहित विधिवत घोषणा; जिसमें भूखंड/संपत्ति संबंधी विवरण का उल्लेख हो,

ख) प्राधिकरण की योजनाओं में विकास अनुज्ञा के प्रकरण में, कब्जा पत्र एवं विलेख की प्रतिलिपि, एवं

ग) ऐसे प्रकरण में, जहां पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया है, प्राधिकरण/पट्टाकर्ता से प्राप्त अनापत्ति प्रमाण-पत्र।

घ) यदि भूमि नजूल अथवा इंप्रूवमेंट ट्रस्ट के अधीन है, तो संबंधित विभाग से फ्री-होल्ड डीड अथवा अनापत्ति प्रमाण-पत्र,

ङ) महायोजना की सड़कों के चौड़ीकरण हेतु भूमि की आवश्यकता होने पर सड़क चौड़ीकरण हेतु आवश्यक भूमि हस्तांतरण हेतु एक शपथ-पत्र/अंडरटेकिंग।

च) अनिर्मित क्षेत्र में, यदि पहुंच मार्ग आवश्यक चौड़ाई का हो एवं इसे किसी भी सरकारी विभाग/एजेंसी/प्राधिकरण/निगम द्वारा निर्मित किया गया हो, तो भवन योजना के अनुमोदन पर विचार किया जाएगा, चाहे वह महायोजना में चिह्नित न हो।

(ii) पट्टा विलेख/स्वामित्व संबंधी अभिलेख में निर्दिष्ट शर्तों एवं प्रतिबंधों में किसी भी प्रकार के विचलन के प्रकरण में, प्राधिकरण/संबंधित सक्षम अधिकारी से आवश्यक स्वीकृति प्राप्त कर प्रस्तुत की जाएगी।

(iii) संलग्न किए जाने वाले अनापत्ति प्रमाण-पत्र निम्नानुसार होंगे:

भवन अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु निम्नलिखित विभागों से अनापत्ति प्रमाण-पत्र की अपेक्षा होगी:- विभागों द्वारा समस्त अनापत्ति प्रमाण-पत्र आवेदन की तिथि से निम्न तालिका में उल्लिखित अवधि के भीतर निर्गत किया जाना होगा:-

क्र.सं.	विभाग	प्रयोज्यता	अवधि (दिन)
1	**विकास प्राधिकरण**		10
1 क	नियोजन अनुभाग	नियोजन अनुभाग (महायोजना क्षेत्र में भू-उपयोग परिवर्तन)	
1 ख	अधिग्रहण अनुभाग	अधिग्रहण (समस्त भवन)	
1 ग	नजूल अनुभाग	नजूल - केवल नजूल रजिस्टर्स (1862, 1886, 1907) में अधिसूचित ग्रामों हेतु	
1 घ	इंप्रूवमेंट ट्रस्ट अनुभाग	इंप्रूवमेंट ट्रस्ट - केवल अधिसूचित योजनाओं/क्षेत्र हेतु	
1 ङ	संपत्ति अनुभाग	संपत्ति अनुभाग - सामान्यतः लीजहोल्ड भवनों हेतु	
1 च	अर्बन सीलिंग अनुभाग	अर्बन सीलिंग - केवल अधिसूचित ग्रामों हेतु	
2	तहसील	तहसील - समस्त भवन	10

3	भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण	कलर-कोडेड ज़ोनिंग मानचित्रों के अनुसार: (i) रेड ज़ोन में भवन, एवं (ii) सुसंगत ज़ोन की अनुमन्य ऊंचाई से अधिक प्रस्तावित ऊंचाई वाले भवन	10
4	सेना, वायु सेना	रक्षा मंत्रालय के पत्र संख्या F.11026/2/2011/ D(Lands) दिनांक 21.10.2016 के अनुसार: (i) पत्र के अनुलग्नक के भाग ए में सूचीबद्ध स्टेशनों के 10 मीटर के भीतर कोई भी निर्माण अथवा मरम्मत गतिविधि; (ii) पत्र के अनुलग्नक के भाग बी में सूचीबद्ध स्टेशनों के 100 मीटर के भीतर कोई भी निर्माण अथवा मरम्मत गतिविधि	10
5	अग्निशमन	उत्तर प्रदेश अग्निशमन एवं आपातकालीन सेवा अधिनियम, 2022 के अनुसार: (i) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले बहुमंजिला भवन; (ii) राष्ट्रीय भवन संहिता में परिभाषित विशेष भवनों यथा शैक्षणिक, संस्थागत, असेंबली/सभागार, व्यवसाय, व्यापारिक, औद्योगिक, भंडारण एवं संकटमय भवन; (iii) 500 वर्ग मीटर से अधिक भू-आच्छादन वाले उपर्युक्त अधिभोग में से किसी के साथ मिश्रित अधिभोग	15 (सशर्त)
6	सिंचाई/भूगर्भ जल	उत्तर प्रदेश भूगर्भ जल अधिनियम 2019 के अंतर्गत "गैर-अधिसूचित क्षेत्र", अथवा 50 मीटर	15
7	मेट्रो	पूर्ण कॉरिडोर हेतु: (i) भूमिगत संरचना के किनारे से दोनों ओर 11 मीटर के भीतर कोई भी भवन, (ii) ऐट-ग्रेड/एलिवेटेड स्ट्रक्चर के किनारे से दोनों ओर 5 मीटर के भीतर कोई भी भवन कार्यान्वयन के अधीन कॉरिडोर हेतु: मेट्रो संरेखण की केंद्र रेखा के दोनों ओर 50 मीटर के भीतर कोई भी भवन	15
8	वन	समस्त भवन जिनके लिए वृक्षों की कटाई आवश्यक है	15
9	रेलवे	रेलवे ट्रैक की सीमा से 30 मीटर के भीतर भवन	15
10	ऊर्जा/विद्युत	केवल विद्युत भार के संबंध में	5

11	एन.एच.ए.आई.	केवल एन.एच.ए.आई. से सीधे पहुँच प्रस्तावित करने वाले भवन	10
12	लोक निर्माण	यथावश्यक जहां लागू हो	10
13	ए.एस.आई./एन.एम.ए.	अधिनियम के अनुसार सूचीबद्ध भवनों (संरक्षित भवनों) की सीमा के प्रारंभ से 300 मीटर के भीतर	10
14	कारागार	भवन जो परिधीय दीवार से 30 मीटर की दूरी के भीतर हों	10
15	शहरी स्थानीय निकाय (ULB)	शहरी स्थानीय निकाय के स्वामित्व वाली भूमि पर प्रस्तावित भवनों/लेआउट्स के मामलों में (जब तक सरकारी संपत्तियों का डिजिटल डाटाबेस उपलब्ध नहीं हो जाता), केवल भूमि के स्वामित्व के संदर्भ में।	10

(iv) यथासंभव GIS लेयरिंग एवं पीएम गति शक्ति पोर्टल के आधार पर प्रणाली स्तर पर सत्यापन को सुनिश्चित किया जा सकता है, जो अनापत्ति प्रमाण-पत्र निर्गत करने से संबंधित विभागों द्वारा किया जाएगा।

(v) यदि आवेदन सभी आवश्यक विवरणों के साथ पूर्ण है तथा संबंधित विभाग द्वारा न तो कोई अतिरिक्त सूचना मांगी गई है तथा न ही इसे किसी ठोस आधार पर लिखित रूप में कारण बताते हुए स्पष्ट आदेश द्वारा अस्वीकार किया गया है, तो अनापत्ति प्रमाण-पत्र को आवेदन की तिथि से 30वें दिन (या ऊपर दी गई तालिका में निर्दिष्ट दिनों की समाप्ति पर, जो भी पहले हो) दिया हुआ (डीम्ड) माना जाएगा। मानित (डीम्ड) अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रणाली के कार्यान्वयन के लिए निम्नलिखित प्रक्रियाओं को निर्धारित किया जा सकता है:

क) आवेदन की प्रथम जांच संबंधित विभाग के सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवेदन प्राप्त होने की तिथि से 7 दिनों के भीतर की जाएगी तथा इस स्थिति को ऑनलाइन अपडेट किया जाएगा।

ख) आवेदक से सभी आवश्यक अतिरिक्त विवरण, आवेदन प्राप्त होने की तिथि से 10 दिनों के भीतर मांगे जाएंगे।

ग) मांगे गए अतिरिक्त विवरण को प्रस्तुत करने के लिए आवेदक को 10 दिनों का समय दिया जाएगा।

घ) यदि निर्धारित समय के भीतर विवरण प्राप्त नहीं होता है, तो आवेदन को 30वें दिन (या तालिका में निर्दिष्ट दिन पर, जो भी पहले हो) अस्वीकार कर दिया जाएगा।

ङ) जिस दिन इसे मानित (डीम्ड) अनापत्ति प्रमाण-पत्र के रूप में माना जाएगा, उस दिन संबंधित विभागाध्यक्ष को उनके लॉगिन में एवं एस.एम.एस. के माध्यम से मानित (डीम्ड) अनापत्ति प्रमाण-पत्र के विषय में प्रणाली द्वारा अलर्ट भेजा जाएगा।

च) समस्त मानित (डीम्ड) अनापत्ति प्रमाण-पत्र के प्रकरणों में, ऐसे अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी करने के लिए उत्तरदायी संबंधित अधिकारी का उत्तरदायित्व निश्चित किया जाएगा। संबंधित विभागाध्यक्ष द्वारा अधिकारियों के साथ नियमित रूप से समीक्षा की जाएगी, ताकि अनापत्ति प्रमाण-पत्र का ससमय निस्तारण सुनिश्चित किया जा सके।

छ) संबंधित विभाग के सक्षम प्राधिकारी द्वारा इस प्रकार के निर्माण/विकास के निरीक्षण की व्यवस्था की जाएगी, जहाँ इसका निरीक्षण जोखिम-मूल्यांकन के लिए आवश्यक हो, तो मानित (डीम्ड) अनापत्ति प्रमाण-पत्र की तिथि से 7 दिनों के भीतर निरीक्षण किया जाएगा तथा यथावश्यकता प्राधिकरण के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत की जाएगी।

ज) यदि संबंधित विभागों द्वारा मानित (डीम्ड) अनापत्ति प्रमाण-पत्र के 7 दिनों के भीतर कोई आपत्ति नहीं उठाई जाती है, तो मानित (डीम्ड) अनापत्ति प्रमाण-पत्र को पुष्टि किया हुआ समझा जाएगा तथा इसकी सूचना संबंधित विभाग को दी जाएगी।

झ) प्राधिकरण द्वारा यह सुनिश्चित किया जाएगा कि मानित (डीम्ड) अनापत्ति प्रमाण-पत्र की सूचना संबंधित विभागों को मानचित्र अनुज्ञा प्रदान करने की तिथि पर भेज दी जाए, जो इस मानित (डीम्ड) अनापत्ति प्रमाण-पत्र पर आधारित होगी। यह प्रक्रिया स्वचालित होगी एवं ऐसी सूचना संबंधित विभागाध्यक्ष के लॉगिन में पहुँचनी चाहिए।

ञ) अनुज्ञा में विशेष रूप से यह उल्लेख करने हेतु एक प्राविधान होगा कि मानचित्र अनुज्ञा मानित (डीम्ड) अनापत्ति प्रमाण-पत्र के आधार पर दी जा रही है।

(vi) कतिपय विभागों से संबंधित अन्य निर्देश निम्नानुसार हैं:

क) वे अनुज्ञा, जिनमें रक्षा, भारतीय वायु सेना का अनापत्ति प्रमाण-पत्र आवश्यक है, ऐसे प्रकरणों में अनुज्ञा केवल तब निर्गत की जाएंगी, जब संबंधित अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त हो जाएगा।

ख) स्थल से गुजरने वाली HT/LT लाइनों (खंभे पर स्थित लाइनें) को निरीक्षण के माध्यम से विकास प्राधिकरण द्वारा निश्चित किया जाएगा। अतः उ. प्र. पावर ट्रांसमिशन कॉर्पोरेशन लिमिटेड से अलग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र लेने की आवश्यकता नहीं है।

(vii) यदि कोई प्राधिकरण उपरोक्त सूचीबद्ध विभागों के अतिरिक्त किसी अन्य विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र लेना चाहता है, तो यह इस उपविधि के प्रस्तर 1.4 में गठित समिति से परामर्श करके किया जा सकता है।

(viii) अनापत्ति प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन संबंधित पोर्टल के माध्यम से ऑनलाइन प्रस्तुत किए जाएंगे तथा समस्त आवेदन संबंधित विभागों के साथ साझा किए जाएंगे, ताकि वे निर्धारित समय-सीमा के भीतर अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रदान कर सकें।

(ix) विभागों से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त होने पर प्राधिकरण द्वारा अनुज्ञा को अनापत्ति

प्रमाण-पत्र तथा इन भवन उपविधियों में निर्धारित शर्तों के अनुसार अनुमोदित अथवा अस्वीकार किया जाएगा। यदि निर्धारित समय-सीमा के भीतर विभागों से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं होते हैं, तो प्राधिकरण द्वारा मानचित्र को इन भवन उपविधियों के अनुसार अनुमोदित अथवा अस्वीकार किया जाएगा।

(x) मानचित्र के अनुमोदित अथवा अस्वीकृत होने के बाद, इसे ऑनलाइन पोर्टल के माध्यम से संबंधित विभागों को उनके अभिमत के लिए प्रेषित किया जाएगा तथा संबंधित विभाग को 15 दिनों की समय-सीमा के भीतर पोर्टल पर अनुमोदित/अस्वीकृत योजना से सहमत या असहमत होने वाली अपना अभिमत देना होगा। यदि निर्धारित समय-सीमा के भीतर अभिमत प्राप्त नहीं होते हैं, तो मानचित्र को ऐसे विभागों के अनापत्ति प्रमाण-पत्र (एनओसी) के साथ अनुमोदित माना जाएगा।

2.2.4 कलरिंग एवं नोटेशंस

योजनाओं को निम्नलिखित तालिका में निर्दिष्ट अनुसार कलर किया जाएगा। इसके अतिरिक्त मानचित्रों के प्रिन्ट कागज के एक ही ओर किया जाएगा:-

क्र. सं.	**मद**	**साइट-प्लान**		**भवन योजना**	
		सफेद प्लान	**ब्लू प्रिन्ट/अमोनिया प्रिन्ट**	**सफेद प्लान**	**ब्लू प्रिन्ट/अमोनिया प्रिन्ट**
1	2	3	4	5	6
1	भूखंड सीमाएं	मोटा काला	मोटा काला	मोटा काला	मोटा काला
2	वर्तमान मार्ग	हरा	हरा		
3	प्रस्तावित मार्ग यदि कोई है	डॉटेड हरा	डॉटेड हरा		
4	अनुमन्य भवन रेखाएं	मोटा डॉटेड काला	मोटा डॉटेड काला		
5	खुले स्थान	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं
6	विद्यमान निर्माण	काला (आउट लाइन)	काला (आउट लाइन)	काला (आउट लाइन)	काला (आउट लाइन)
7	प्रस्तावित शमनीय निर्माण	हैच्ड पीला	हैच्ड पीला	हैच्ड पीला	हैच्ड पीला
8	प्रस्तावित ध्वस्तीकरण	हैच्ड लाल	हैच्ड लाल	हैच्ड लाल	हैच्ड लाल
9	प्रस्तावित कार्य (टिप्पणी (1))	लाल (फील्ड)	लाल	लाल	लाल
10	ड्रेन एवं सीवर	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल
11	जलापूर्ति लाइन	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटेड

नोट:

(1) पूर्णतः नए निर्माण हेतु ऐसा करना अनिवार्य नहीं है; विद्यमान कार्य के विस्तार हेतु उपरोक्त रंग संयोजन लागू होगा।

(2) भू-विकास, उप-विभाजन, ले-आउट हेतु उपयुक्त रंग संकेतन का उपयोग किया जाएगा, जिनको अनुक्रमित किया जाएगा।

(3) मानचित्र का रंग एवं नोटेशन ऑनलाइन पोर्टल पर अपनाए गए प्रारूपों पर आधारित होगा, जिसे समय-समय पर पुनरीक्षित किया जा सकता है।

2.3. समस्त मानचित्र

2.3.1 की प्लान

विकास अनुज्ञा अथवा भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन/नोटिस के साथ न्यूनतम 1:10,000 के पैमाने पर तैयार किया गया एक 'की प्लान' प्रस्तुत किया जाएगा, जिसमें उन क्षेत्रों में निकटस्थ स्थलों के सापेक्ष प्रश्नगत भूखंड की सीमा एवं स्थान (उत्तर दिशा सूचक एवं पैमाने के साथ) दर्शाया जाएगा जहां कोई अनुमोदित ले-आउट योजना नहीं हैं। प्रश्नगत भूखंड ले-आउट का भाग होने की स्थिति में ले-आउट के अंदर उसे चिन्हित कर प्रस्तुत किया जाएगा।

2.3.2 विकास अनुज्ञा हेतु साइट-प्लान

(i) साइट-प्लान में भूखंड संख्या के साथ समीपवर्ती भूमि का विवरण प्रस्तुत किया जाएगा।

(ii) यदि प्रस्तावित भूमि आवेदक के ही स्वामित्व वाली भूमि से आसन्न है तथा जिसकी उप-विभाजन योजना पूर्व में अनुमोदित की जा चुकी है, तो ऐसी भूमि में उपलब्ध कराई गई पब्लिक एमेनिटीज़ एवं उसमें स्थित समस्त सड़कों का विवरण, जो उस स्थल की ओर खुलती हैं, जिस स्थल के लिए अनुज्ञा अपेक्षित है, में निम्नलिखित सम्मिलित होगा:

क) विद्यमान सड़क से पहुँच की सुविधा, उससे दूरी, विकास हेतु प्रस्तावित स्थल तक सड़क का नाम एवं चौड़ाई का उल्लेख।

ख) स्थल सीमा से 30 मीटर की दूरी के भीतर समस्त विद्यमान संरचनाओं एवं विशेषताओं, जैसे हाई-टेंशन लाइनें, टेलीग्राफ एवं बिजली के खंभे, भूमिगत पाइप लाइनें, वृक्ष, भवन एवं रेलवे लाइनें आदि की स्थिति।

ग) विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि की समस्त प्रमुख भौतिक विशेषताएं, जिनमें किसी जलाशय का स्थान एवं आकार, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र तथा 1:20 से अधिक ढलान वाले स्थल के प्रकरण में 0.3 मीटर के अंतराल पर समोच्च रेखाएं (Contours) सम्मिलित हैं।

घ) महायोजना/क्षेत्रीय योजना में स्थल की स्थिति।

ङ) प्रयुक्त पैमाना एवं उत्तर दिशा सूचक।

2.3.3 विकास अनुज्ञा हेतु ले-आउट/उप-विभाजन योजना

विकास अनुज्ञा हेतु आवेदन के साथ प्रस्तुत ले-आउट/उप-विभाजन योजना 10 हेक्टेयर तक के भूखंडों हेतु 1:500 के पैमाने पर, 10 हेक्टेयर से अधिक किन्तु 50 हेक्टेयर से कम के भूखंडों हेतु 1:1000 के पैमाने पर तथा 50 हेक्टेयर से अधिक के भूखंडों हेतु 1:2000 के पैमाने पर तैयार की जाएगी। ले-आउट प्लान में निम्नलिखित विवरण दर्शाए जाएंगे:

1	पैमाना तथा उत्तर दिशा-सूचक।
2	समस्त प्रस्तावित एवं विद्यमान सड़कों की स्थिति तथा उनकी चौड़ाई।
3	भूखंडों/परिसरों की मापें, जिसमें सेट-बैक एवं भूखंडीय (प्लॉटेड) विकास की विधि जैसे रो-हाउसिंग, सेमी-डिटैच्ड अथवा डिटैच्ड प्रदर्शित हो। ग्रुप हाउसिंग/क्लस्टर विकास के प्रकरण में, ब्लॉकों के मध्य की दूरी एवं ब्लॉकों की तदनुसार ऊंचाई।
4	सर्विसेज़ प्लान, जिसमें नालियों, जलापूर्ति नेटवर्क, सीवर नेटवर्क, इलैक्ट्रिक लाइन्स, ठोस अपशिष्ट निस्तारण एवं अन्य सामुदायिक सुविधाएं एवं सेवाएं एवं इनकी विद्यमान / प्रस्तावित सुविधाओं के साथ संयोजन की व्यवस्था दर्शायी गयी हो।
5	ले-आउट/उप-विभाजन योजना में प्रस्तावित समस्त भूखंडों एवं विभिन्न परिसरों/उपयोगों के आकार, क्षेत्र एवं उपयोग को दर्शाने वाला विश्लेषण।
6	ले-आउट/उप-विभाजन योजना में प्रस्तावित स्थल के कुल क्षेत्रफल, सड़कों, खुले स्थानों, आवासीय, व्यावसायिक, सामुदायिक सुविधाओं एवं अन्य सार्वजनिक उपयोगों के अंतर्गत उपयोग किए गए क्षेत्र को दर्शाने वाला विवरण, साथ ही स्थल के कुल क्षेत्रफल के संदर्भ में उनका प्रतिशत भी दर्शाया जाना चाहिए।
7	निर्मित क्षेत्र में स्थित भूखंडों हेतु प्रस्तावित उप-विभाजन के प्रकरण में उपरोक्त बिन्दु (1) से (6) तक वर्णित विवरण के अतिरिक्त, विद्यमान सड़क से प्रस्तावित उप-विभाजन तक पहुँच की सुविधा भी दर्शायी जाएंगी।
8	लैण्डस्केप योजना (वृक्षारोपण सहित)।
9	भूगर्भ जल संरक्षण एवं पुनर्भरण हेतु अध्याय-13 में उल्लिखित प्राविधानों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित किया जाएगा।

2.3.4 भूमि के उप-विभाजन हेतु विशिष्टियाँ

भूमि के उप-विभाजन से संबंधित अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु निम्नलिखित विशिष्टियाँ एवं विवरण संलग्न किए जाएंगे:

(i) प्रस्तावित क्षेत्र में विकास कार्यों हेतु सामान्य विशिष्टियों का विवरण, जैसे- सड़कों, नालियों (साइड नालियों) एवं गलियों की सामान्य विशिष्टियाँ, साथ ही उनकी ढलान तथा जलापूर्ति हेतु पक्की व्यवस्था, सीवरेज एवं अपशिष्ट प्रबंधन एवं निस्तारण, स्ट्रीट लाइटिंग, क्रीड़ास्थल, पार्क एवं सामुदायिक सुविधाएं।

(ii) स्थल के निकट विद्यमान बाह्य अवस्थापना सुविधाएं, यथा- सीवरेज निस्तारण स्थल, जल निकासी (नाला आदि), मुख्य सड़क, विद्युत आपूर्ति प्रणाली, जलापूर्ति का स्रोत आदि।

(iii) औद्योगिक इकाइयों के प्रकरण में अपशिष्टों का प्रकार एवं मात्रा।

2.3.5 भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु साइट-प्लान

भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन के साथ प्रस्तुत की जाने वाली साइट-प्लान 500 वर्ग मीटर तक के भूखंडों हेतु 1:100 के पैमाने पर, 500 वर्ग मीटर से 10,000 वर्ग मीटर तक के भूखंडों हेतु 1:500 के पैमाने पर तथा 10,000 वर्ग मीटर से अधिक के भूखंडों हेतु 1:1000 के पैमाने पर तैयार की जाएगी। योजना में निम्नलिखित विवरण शामिल होंगे:

1.	स्थल की सीमाएँ तथा स्वामी के स्वामित्व वाली कोई भी समीपवर्ती भूमि। (यदि कोई हो)
2.	उन मार्गों के नाम, जिन पर भवन का निर्माण प्रस्तावित है (यदि कोई हो)।
3.	स्थल पर, स्थल के ऊपर अथवा उसके नीचे स्थित समस्त विद्यमान भवन।
4.	समीपवर्ती सड़क के संदर्भ में स्थल की स्थिति।
5.	उपरोक्त (1) के संदर्भ में भवन की स्थिति तथा समस्त अन्य भवनों की स्थिति, यदि कोई हो, जिनको आवेदक उपरोक्त (1) में उल्लिखित अपनी समीपवर्ती भूमि पर निर्मित करना चाहता है, (क) स्थल की सीमाएं, तथा यदि स्थल का विभाजन किया गया हो, तो आवेदक के स्वामित्व वाले भाग तथा अन्य व्यक्तियों के स्वामित्व वाले भाग की सीमाएं। (ख) स्थल तथा उपरोक्त (1) में उल्लिखित समीपवर्ती भूमि से 12 मीटर की दूरी के भीतर स्थित समस्त आसन्न सड़कें, भवन तथा परिसर। (ग) यदि स्थल से 12 मीटर की दूरी के भीतर कोई सड़क न हो, तो निकटतम विद्यमान सड़क।
6.	सड़क से भवन तक तथा उपरोक्त (1) में उल्लिखित समीपवर्ती भूमि पर आवेदक द्वारा निर्मित किए जाने वाले समस्त अन्य भवनों तक पहुँच का साधन।
7.	भवन के चारों ओर निर्बाध संवातन हेतु खुले स्थान, प्रकाश का प्रवेश एवं पहुँच, सेट-बैक (भवन के अग्रभाग, पश्चभाग एवं पार्श्वभाग) एवं पार्किंग स्थल।
8.	भवन के अग्रभाग, पार्श्वों अथवा पश्चभाग पर सड़क की चौड़ाई (यदि कोई हो)।
9.	कोई भी विद्यमान भौतिक संरचनाएं, जैसे कि कुएं, नाले, वृक्ष, ओवरहेड विद्युत आपूर्ति लाइनें आदि।
10.	जल आपूर्ति लाइनें, निकासी बिंदु तक नल, जल निकासी लाइनें एवं छत पर वर्षा जल संचयन प्रणाली।
11.	भवन मानचित्र के संदर्भ में उत्तर दिशा की स्थिति।
12.	संपूर्ण संपत्ति का भूतल क्षेत्र तथा प्रत्येक तल पर आच्छादित क्षेत्र का विवरण, भूखंड के कुल क्षेत्रफल के संदर्भ में क्षेत्र के आच्छादन को नियंत्रित करने वाली उपविधियों के अंतर्गत अपेक्षित प्रत्येक तल पर आच्छादित प्रतिशत की गणना के साथ।
13.	पार्किंग योजना, जिसमें आवश्यकतानुसार पार्किंग स्थलों को इंगित किया गया हो।
14.	उस संपत्ति की भवन संख्या अथवा भूखंड संख्या, जिस पर भवन का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है।
15.	लैण्डस्केप प्लान, जिसमें वृक्षारोपण दर्शाया गया हो तथा सर्कुलेशन एरिया को अवरोधों से मुक्त रखा गया हो, जैसा कि उपविधियों के अध्याय-13 में उल्लिखित है।
16.	योजना क्षेत्र की अनुमोदित उप-विभाजन योजना (यदि कोई हो) की एक प्रति, एवं
17.	ऐसे अन्य विवरण जो प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किए जा सकते हैं

2.3.6 भवन मानचित्र

आवेदन/नोटिस के साथ संलग्न भवन मानचित्र, एलीवेशन एवं सेक्शन की योजनाएं 250 वर्ग मीटर तक के भूखंडों हेतु 1:50 के पैमाने पर, 250 वर्ग मीटर से अधिक के भूखंडों हेतु 1:100 के पैमाने पर तथा 2000 वर्ग मीटर एवं उससे अधिक के भूखंडों हेतु 1:200 के पैमाने पर तैयार की जाएंगी एवं उनमें निम्नलिखित विवरण उल्लिखित किया जाएगा:

क.	समस्त तलों के फ्लोर प्लान को कवर्ड एरिया के साथ प्रदर्शित करना, जिसमें सभी फ्रेम मेम्बर्स के आकार एवं स्पेसिंग तथा कमरों के आकार एवं जीनों, रैम्पों तथा अन्य निकास मार्गों, लिफ्ट मार्गों, लिफ्ट मशीन कक्ष तथा लिफ्ट पिट के विवरण की स्थिति एवं चौड़ाई स्पष्ट रूप से उल्लिखित हो।
ख.	भवन के समस्त भागों का उपयोग अथवा अधिभोग।
ग.	अनिवार्य सेवाओं का सटीक स्थान दर्शाएं, उदाहरणार्थ- टॉयलेट, शौचालय, सिंक, स्नानगृह, जल आपूर्ति, ड्रेनेज एवं अपशिष्ट प्रबंधन हेतु सोक पिट/सेप्टिक टैंक अथवा सीवर लाइन से कनेक्शन।
घ.	सेक्शनल ड्रॉइंग में स्पष्ट रूप से फुटिंग्स के आकार, बेसमेंट दीवार की मोटाई, दीवार निर्माण, फ्रेमिंग मेम्बर्स का आकार एवं स्पेसिंग, फ्लोर स्लैब एवं रूफ स्लैब के साथ उनकी सामग्री का विवरण। सेक्शन में भवन तथा कमरों की ऊंचाई, पेरापेट की ऊंचाई तथा ड्रेनेज एवं छत की ढलान भी उल्लिखित की जानी चाहिए। न्यूनतम एक सेक्शन को जीनों, रसोईघर, टॉयलेट, स्नानगृह एवं शौचालय से होकर जाना चाहिए।
ङ.	आसन्न सड़कों हेतु समस्त एलिवेशन।
च.	रनिंग वॉटर टॉयलेट, यदि कोई है, तो उसका विवरण।
छ.	अनुमन्य बिल्डिंग लाइन के बाहर प्रक्षेपित भागों के आयाम का विवरण।
ज.	जल निकासी तथा छत की ढलान को प्रदर्शित करते हुए टेरेस प्लान।
झ.	योजना के सापेक्ष उत्तरी बिंदु का सूचक।
ञ.	पार्किंग स्थलों का विवरण।
ट.	समस्त दरवाजों, खिड़कियों एवं वेंटीलेशन सहित अन्य खुले स्थानों का संकेत।
ठ.	मानचित्रों में वर्षा जल संचयन, सोलर वॉटर हीटिंग, अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण एवं अपशिष्ट प्रबंधन के प्राविधानों को दर्शाया जाएगा, जैसा कि उपविधियों के अध्याय-13 में उल्लिखित है।
ड.	ऐसे अन्य विवरण जो प्रस्ताव को स्पष्ट रूप से समझाने हेतु आवश्यक हों तथा जैसा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया गया हो।

2.3.7 बहुमंजिला/विशेष भवनों हेतु भवन मानचित्र

(i) बहुमंजिला भवनों हेतु, जो 4 तलों से अधिक हैं एवं 15 मीटर से अधिक ऊंचे भवनों हेतु एवं विशेष भवनों, जैसे- असेंबली, संस्थागत, औद्योगिक भंडारण एवं संकटमय (खतरनाक) परिसंपत्तियों हेतु जैसा प्रस्तर 1.2.16 (क से ट) के अतंर्गत परिभाषित किया गया है, भवन उपविधि के प्रस्तर 2.3.6 के मद (क) से (ड) के अतिरिक्त भवन योजनाओं में निम्नलिखित अतिरिक्त जानकारी प्रस्तुत/निर्दिष्ट की जाएगी:-

क.	अग्निशमन उपकरणों/वाहनों तक पहुँच, वाहनों के मुड़ने के मार्ग का विवरण एवं भवन के चारों ओर अबाधित मोटर योग्य पहुँच मार्ग।

ख.	बालकनी, कॉरिडोर, वेंटीलेशन लॉबी के प्रवेश द्वार सहित प्रमुख तथा वैकल्पिक सीढ़ी का आकार (चौड़ाई)।
ग.	लिफ्ट एन्क्लोज़र का स्थान एवं विवरण।
घ.	फायर लिफ्ट का स्थान एवं आकार।
ङ.	स्मोक-स्टॉप लॉबी/दरवाजा, जहां उपलब्ध हो।
च.	यदि आवश्यक हो तो अपशिष्ट निस्तारण नलिका एवं संग्रहण कक्ष, सर्विस डक्ट (स्वच्छता, विद्युत एवं दूरसंचार)।
छ.	वाहन पार्किंग स्थल।
ज.	रेफ्यूज एरिया, यदि कोई हो।
झ.	भवन में सुविधाओं का विवरण - डम्पर्स की स्थिति के साथ वातानुकूलन प्रणाली, यांत्रिक वेंटीलेशन प्रणाली, विद्युत सेवाएं, बॉयलर, गैस पाइप आदि।
ञ.	चिकित्सालयों एवं विशेष जोखिमों हेतु रैम्प आदि के प्राविधान सहित निकास का विवरण।
ट.	जनरेटर, ट्रांसफार्मर तथा स्विचगियर रूम का स्थान।
ठ.	धुंआ निकासी प्रणाली, यदि कोई हो।
ड.	फायर अलार्म सिस्टम नेटवर्क का विवरण।
त.	समस्त फायर अलार्म प्रणालियों को जोड़ते हुए केंद्रीकृत नियंत्रण का स्थान, अंतर्निहित अग्नि सुरक्षा व्यवस्था एवं पब्लिक एड्रेस सिस्टम आदि।
थ.	स्टैटिक वॉटर स्टोरेज टैंक एवं पम्प कक्ष का स्थान एवं आयाम।
द.	स्प्रिंकलर, वेट राइजर, होज़ रील, ड्रैंचर, CO_2 स्थापना आदि जैसे स्थायी अग्नि सुरक्षा प्रतिष्ठानों का स्थान एवं विवरण।
ध.	प्राथमिक चिकित्सा अग्निशमन उपकरण/स्थापना का स्थान एवं विवरण।
न.	समस्त अग्निशमन प्रणालियों के उचित चिह्न/प्रतीक एवं संक्षिप्त नाम सुसंगत बी.आई.एस. कोड के अनुसार दर्शाए जाएंगे।

(ii) उपरोक्त (i) में निर्दिष्ट भवनों के अतिरिक्त, जलकल एवं ओवरहेड टैंक, पुल-पुलिया, विद्युत उत्पादन केन्द्र एवं विद्युत उपकेन्द्र, विद्युत टावर, फोटो गैलरी, ऑडिटोरियम, सभागार, शैक्षणिक संस्थान, बस टर्मिनल जैसे भवनों के निर्माण के अनुमोदन हेतु, जिनका भू-आच्छादन 500 वर्ग मीटर से अधिक है (भले ही उनकी ऊंचाई 15 मीटर से कम हो), के लिए प्रस्तुत भवन मानचित्रों पर परिशिष्ट-10 में निर्दिष्ट प्रारूप के अनुसार भूस्वामी/निर्माणकर्ता, पंजीकृत / अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति एवं स्ट्रक्चरल डिजाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल इंजीनियर का पूर्ण नाम, हस्ताक्षर एवं मुहर के साथ-साथ भूकंपरोधी डिजाइन का प्रमाण-पत्र संलग्न होना चाहिए। इसके अतिरिक्त, परिशिष्ट-8 "भवन सूचना अनुसूची" (इस ड्रॉइंग से संबंधित) में उल्लिखित विवरण का प्रासंगिक भाग तालिका के रूप में मानचित्र पर अंकित किया जाएगा, जिसे स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रमाणित किया जाएगा।

2.3.8 सर्विसेज़ प्लान एवं जलापूर्ति प्राविधान

(i) निजी जलापूर्ति, सीवेज प्रबंधन प्रणाली की योजनाएं, एलीवेशन एवं सेक्शन तथा भवन

सेवाओं का विवरण, जहां प्राधिकरण द्वारा अपेक्षित हो, 1:100 से अनिम्न पैमाने पर उपलब्ध कराया जाएगा।

(ii) किसी भी भवन की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किए जाने वाले सामान्य ड्राइंग्स के अतिरिक्त, एक समुचित लैंडस्केप प्लान, वाहनों एवं पैदल यात्रियों के आवागमन तथा पार्किंग को दर्शाने वाली एक परिचालन योजना और जहां आवश्यक हो, वहां एक अर्बन डिजाइन योजना भी प्राधिकरण के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाएगी।

(iii) प्रस्तावित निर्माण की सामान्य विशिष्टियाँ, प्रस्तर 11.1 में दिए गए प्रपत्र में प्रयुक्त की जाने वाली प्रस्तावित सामग्री का प्रकार एवं ग्रेड सम्मिलित हो, उपयोग किया जाएगा तथा भवन योजना डिजाइन हेतु आबद्ध सक्षम प्रोफेशनल द्वारा विधिवत् हस्ताक्षरित हो (उपविधियों के अध्याय-14 के अनुसार) आवेदन/नोटिस के साथ, जैसा भी प्रकरण हो, प्रस्तुत किया जा सकता है।

2.4. मानचित्रों पर हस्ताक्षर

2.4.1 ले-आउट मानचित्र

प्राधिकरण को प्रस्तुत करने से पूर्व समस्त ले-आउट योजनाओं पर स्वामी/स्वामियों एवं अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षर किए जाएंगे।

2.4.2 भवन मानचित्र पर हस्ताक्षर

(i) प्राधिकरण को प्रस्तुत करने से पूर्व (इस उपविधि के प्रस्तर 2.5.1 में निर्दिष्ट को छोड़कर) समस्त भवन योजनाओं पर स्वामी/स्वामियों एवं अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षर किए जाएंगे।

(ii) उक्त प्रविधान प्रस्तर 2.7.2.1 में वर्णित स्टैन्डर्ड डिज़ाइन / भवन योजनाओं पर लागू नहीं होंगे।

2.5. परिवर्तन हेतु आवेदन/सूचना

जब आवेदन/नोटिस भवन में केवल परिवर्तन से संबंधित हो, तो आवेदन/नोटिस के साथ केवल वही योजना एवं विवरण प्रस्तुत किया जाएगा, जो आवश्यक हो।

2.5.1 भवन अनुज्ञा से छूट

(i) इस उपविधि की सामान्य भवन अपेक्षाओं, स्ट्रक्चरल स्थिरता एवं अग्नि सुरक्षा अपेक्षाओं (राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के भाग के रूप में) के संबंध में किसी भी प्राविधान का उल्लंघन नहीं करने वाले निम्नलिखित परिवर्तनों हेतु कोई आवेदन/आवेदन एवं भवन अनुज्ञा की आवश्यकता नहीं होगी:-

(क)	प्लास्टरिंग एवं पैच मरम्मत
(ख)	पुनः छत डालना अथवा छत का नवीनीकरण, जिसमें समान ऊंचाई पर मध्यवर्ती तलों की छत भी सम्मिलित हो; पूर्व-अनुमोदित कवरिंग पर छत का निर्माण;
(ग)	फ्लोरिंग एवं री-फ्लोरिंग

(घ)	खिड़कियों, वेंटिलेटर एवं दरवाजों को खोलना तथा बंद करना, जो किसी दूसरे की संपत्तियों तथा/अथवा सार्वजनिक सड़क/संपत्ति की ओर न खुलते हों;
(ङ)	गिरी हुई ईंटें, पत्थर, पिलर, बीम आदि को प्रतिस्थापित करना
(च)	स्वयं की भूमि के भीतर 75 सेमी से अनधिक चौड़ाई वाले सनशेड का निर्माण अथवा पुनर्निर्माण, जो किसी सार्वजनिक सड़क पर न निकले; भवन उपविधियों में निर्धारित मानकों के अनुसार पोर्टिको/पोर्च का निर्माण,
(छ)	इस उपविधि के अनुरूप अनुमन्य पैरापेट (छज्जा) अथवा बाउंड्री वॉल का निर्माण अथवा पुनर्निर्माण
(ज)	सफेदी (व्हाइट-वॉशिंग), पेंटिंग आदि, जिसमें किसी भी तल पर अनुमन्य ऊंचाई पर फॉल्स सीलिंग का निर्माण सम्मिलित है, परंतु प्रतिबंध यह होगा कि फॉल्स सीलिंग को किसी भी प्रकार से लॉफ्ट आदि के रूप में उपयोग में नहीं लाया जा सकता है;
(झ)	प्राकृतिक आपदा, यथा तूफान, वर्षा, अग्नि, भूकंप अथवा किसी अन्य प्राकृतिक आपदा के कारण क्षतिग्रस्त हुए भवनों के भागों का पुनर्निर्माण उसी सीमा एवं विशिष्टियाँ के अनुसार किया जाएगा जैसा वह क्षति से पूर्व था, परंतु प्रतिबंध यह रहेगा कि उपयोग महायोजना/क्षेत्रीय योजना के प्राविधानों के अनुरूप हो;
(ञ)	आंतरिक विभाजनों का निर्माण अथवा पुनर्निर्माण, इस प्रतिबंध के साथ कि यह उपविधियों के अंतर्गत हो।
(ट)	किसी भी केंद्र/राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय निकाय द्वारा किसी भी सेवा के कार्यान्वयन हेतु सीवर, मुख्य सड़कों, पाइप, केबल अथवा अन्य संयंत्र के निरीक्षण अथवा नवीनीकरण एवं मरम्मत के उद्देश्य से निर्माण कार्य।
(ठ)	सेप्टिक टैंक/सोक पिट का निर्माण
(ड)	हैंड पम्प की स्थापना
(ढ)	निर्माण कार्य हेतु अस्थायी वॉटर टैंक का निर्माण
(ण)	वर्षा जल संग्रहण, संरक्षण एवं संचयन, बागवानी हेतु (भूमिगत वॉटर टैंक सहित) आवश्यक संरचनाओं का निर्माण
(त)	वैकल्पिक सौर ऊर्जा को प्रोत्साहित करने हेतु छत पर आवश्यक संरचनाओं का निर्माण
(थ)	तीन माह से कम अवधि हेतु समारोह/धार्मिक प्रयोजनों हेतु अस्थायी टेंट अथवा टेंट सिटी का निर्माण, इस प्रतिबंध के साथ कि आवश्यक वैधानिक अनुज्ञा प्राप्त कर ली गई हो।
(द)	बागवानी
(ध)	निर्माण अवधि के दौरान 1000 वर्ग मीटर से बड़े रिक्त भूखंडों पर अस्थायी संरचनाओं, यथा- गार्ड रूम, निर्माण कार्यालय, सामग्री भंडार, श्रमिक आवास आदि, जो स्थायी छत के बिना हों, का निर्माण

(i) आवासीय प्रयोजन के लिए 100 वर्ग मीटर तक के भूखंडों और व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए 30 वर्ग मीटर तक के भूखंडों पर भवनों के निर्माण/पुनर्निर्माण एवं जीर्णोद्धार हेतु कोई अनुमोदन आवश्यक नहीं होगा, जैसा कि प्रस्तर 2.1.2 में निर्दिष्ट है।

(ii) इस उद्देश्य के लिए विकसित ऑनलाइन पोर्टल पर स्व-घोषणा को निर्धारित प्रारूप और शपथपत्र में प्रस्तुत करने के लिए एक ऑनलाइन तंत्र विकसित किया जाएगा। आवेदन प्रस्तुत करने पर स्वीकृति प्रमाण-पत्र स्वतः जनित होगा, जो प्राधिकरण से प्रमाणन के रूप में कार्य करेगा, जिसे ₹1/- की टोकन राशि का भुगतान करने के बाद प्राप्त किया जाएगा।

(iii) सर्विस प्रोफेशनल्स, जैसे- वास्तुविद, चार्टर्ड अकाउंटेंट, डॉक्टर, वकील आदि द्वारा 25

प्रतिशत एफ.ए.आर. तक के उपयोग के लिए आवासीय भवनों (विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखंडों में भी) के लिए कोई पृथक अनुज्ञा आवश्यक नहीं है, बशर्ते कि वांछित पार्किंग आवश्यकताएं प्रविधानित हों।

(iv) आवासीय भवनों (विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखंडों में भी) को होम-स्टे, पेइंग गेस्ट हाउस के रूप में उपयोग करने हेतु कोई पृथक अनुज्ञा आवश्यक नहीं है, बशर्ते कि वांछित पार्किंग आवश्यकताएं प्रविधानित हों।

2.6. अनुज्ञा शुल्क

विकास/भवन अनुज्ञा की स्वीकृति हेतु शुल्क में मानचित्र जमा करने का शुल्क, जांच शुल्क, निरीक्षण शुल्क, वाह्य विकास शुल्क एवं प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्धारित अन्य शुल्क सम्मिलित होंगे। समय-समय पर संशोधित अनुज्ञा शुल्क की गणना से संबंधित विवरण को विकास/भवन अनुज्ञा के आवेदकों को उपलब्ध कराया जाएगा।

2.7. अनुज्ञा की प्रक्रिया

2.7.1 विकास अनुज्ञा की स्वीकृति

2.7.1.1 विकास अनुज्ञा

आवेदक को ऑनलाइन पोर्टल में दिए गए प्रारूपों के अनुसार विकास अनुज्ञा जारी की जाएगी।

2.7.1.2 अनुमोदन

अनुज्ञा के अनुमोदन की प्रक्रिया को ऑनलाइन पोर्टल के माध्यम से सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित किया जाएगा।

2.7.2 भवन अनुज्ञा की स्वीकृति

2.7.2.1 आवासीय भवन

(i) प्राधिकरण द्वारा भूखंड के समस्त आकारों के लिए मानक भवन मानचित्र तैयार करने का प्रयास किया जाएगा तथा यदि (अधिकृत वेबसाइट पर उपलब्ध कराई गई, डाउनलोड करने योग्य) उक्त भवन-मानचित्र प्राधिकरण द्वारा प्रदान किए गए इन मानक डिजाइनों के अनुरूप है, तो निर्धारित शुल्क के भुगतान पर प्राधिकरण योजनाओं को स्वचालित रूप से अनुमोदन प्रदान देगा। प्राधिकरण की योजनाओं/अनुमोदित ले-आउट योजनाओं के अंतर्गत प्राधिकरण द्वारा प्रदान किए गए मानक मानचित्र के अनुसार 300 वर्ग मीटर तक के भूखंडों पर आवासीय भवनों का निर्माण किया जा सकता है और इसके लिए किसी पृथक भवन मानचित्र अनुमोदन की आवश्यकता नहीं होगी। आवेदक अपनी सुविधा के अनुसार आंतरिक परिवर्तन करने में सक्षम होगा, यद्यपि, सेट-बैक एवं खुले स्थान में किसी भी परिवर्तन की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(ii) विकास प्राधिकरण की योजनाओं में प्लॉटेड विकास तथा प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित योजनाओं/ ले-आउट योजनाओं के अंतर्गत शुल्क के भुगतान पर 500 वर्ग मीटर तक के सभी आवासीय भवनों के निर्माण, पुनर्निर्माण और जीर्णोद्धार के लिए मानचित्र

को स्वचालित रूप से अनुमोदित माना जाएगा, यदि प्रस्तुत की गई योजनाएँ किसी अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार की जाए तथा उस पर यह प्रमाण-पत्र मुद्रित हो कि प्रस्तावित निर्माण/पुनर्निर्माण महायोजना/क्षेत्रीय योजना एवं भवन उपविधियों के अनुसार है।

(iii) यदि प्रस्तुत मानचित्र को 30 दिनों की अवधि के भीतर अंतिम रूप से निस्तारित नहीं किया जाता है, तो इसे स्वचालित रूप से स्वीकार माना जाएगा, बशर्ते कि अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा एक प्रमाण-पत्र दिया गया हो कि मानचित्र महायोजना/क्षेत्रीय योजना एवं भवन उपविधि के अनुसार है तथा सभी संबंधित विभागों, जैसे- अग्निशमन विभाग, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, एएसआई आदि से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किया गया हो।

2.7.2.2 औद्योगिक भवन

विकास प्राधिकरण की योजनाओं तथा शुल्क भुगतान के बाद यदि प्राधिकरण द्वारा विकसित या अनुमोदित योजनाएँ/ले-आउट किसी अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार की गई हैं एवं उस पर यह प्रमाण-पत्र मुद्रित है कि प्रस्तावित निर्माण/ पुनर्निर्माण महायोजना / क्षेत्रीय योजना (ज़ोनल प्लान) तथा भवन उपविधियों के अनुसार है, तो समस्त औद्योगिक भवनों (उच्च प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़कर) के निर्माण, पुनर्निर्माण एवं जीर्णोद्धार हेतु किसी भी आकार के मानचित्र प्रस्तुत करने पर स्वतः अनुमोदित माने जाएंगे। मास्टर प्लान/ ज़ोनल प्लान में निर्धारित औद्योगिक भू-उपयोग और औद्योगिक क्षेत्रों में भू-उपयोग के परिवर्तन की आवश्यकता नहीं होगी।

ये प्रविधान निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन लागू होंगे-

(i) प्रस्तावित इकाई/भवन का भूखंड महायोजना/जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार उक्त स्थल पर अनुमन्य होना चाहिए।

(ii) प्रस्तावित निर्माण स्ट्रक्चरल सुरक्षा, भूकम्परोधी प्रणाली, अग्निशमन सुरक्षा, प्रदूषण नियंत्रण एवं अन्य संकटमय दृष्टिकोण से सुरक्षित होने चाहिए तथा उक्त के सम्बन्ध में समस्त अनापत्ति प्रमाण-पत्र मानचित्र के साथ संलग्न होने चाहिए।

2.7.2.3 अन्य भवन

(i) विकास प्राधिकरण की योजनाओं तथा विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित योजनाओं में 200 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक भवनों के निर्माण, पुनर्निर्माण एवं जीर्णोद्धार के लिए मानचित्र, निर्धारित शुल्क के भुगतान पर प्रस्तुत किए जाने पर स्वतः अनुमोदित मानी जाएंगी यदि मानचित्र किसी अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार किया गया हो तथा उस पर प्रमाण-पत्र मुद्रित हो कि प्रस्तावित निर्माण/पुनर्निर्माण महायोजना/क्षेत्रीय योजना एवं भवन उपविधियों के अनुरूप है।

(ii) निर्माण अनुज्ञा हेतु व्यवसायिक, कार्यालय, ग्रुप हाउसिंग तथा अन्य श्रेणियों के मानचित्र प्रस्तुत करने से 30 दिनों की अवधि में अन्तिम रूप से निस्तारित न होने पर यदि आवेदक द्वारा स्वयं समय बढ़ाने की सहमति

न दी गई हो, तो भवन मानचित्र स्वतः अनुमोदित माना जाएगा, बशर्ते कि अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा यह प्रमाणित किया गया हो कि जमा किया गया मानचित्र महायोजना/क्षेत्रीय योजना तथा भवन उपविधियों के अनुसार है।

(iii) ऐसे भवनों को पूर्णता प्रमाण-पत्र (कम्पलीशन सर्टीफिकेट) तभी जारी किए जाएंगे जब निर्माणकर्ता द्वारा इन सभी विभागों से अनापत्ति प्राप्त कर ली गई हो।

2.7.3 अनुज्ञा प्रदान/अस्वीकार करना

2.7.3.1 स्वतः अस्वीकृति

(i) किसी भी कमी (मानचित्र/दस्तावेज़ से संबंधित) को जारी/सूचित करने के बाद, आवेदक/अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा कमी को दूर किया जाएगा/मानचित्र को ठीक किया जाएगा और 15 दिनों के भीतर संशोधित मानचित्र/दस्तावेज़ प्रस्तुत किया जाएगा। यदि 15 दिनों के भीतर कमी का समाधान नहीं किया जाता है, तो मानचित्र स्वचालित रूप से अस्वीकार कर दिया जाएगा।

(ii) शुल्क की मांग जारी होने के बाद आवेदक द्वारा 30 दिनों के भीतर सभी शुल्क जमा कर दिए जाएंगे, यदि 30 दिनों के भीतर उपरोक्त का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो मानचित्र स्वचालित रूप से अस्वीकार कर दिया जाएगा।

(iii) उन मानचित्रों के संबंध में जिनको उप-प्रस्तर(ii) के अनुसार स्वतः अस्वीकार कर दिया गया है, यदि आवेदक अस्वीकृत करने की तिथि से 06 माह की अवधि के भीतर आवेदन करता है, तो आवेदन पर पुनर्विचार किया जाएगा। आवेदन के पुनर्विचार के समय लागू शुल्क का भुगतान 30 दिनों की अवधि के भीतर किए जाने के बाद मानचित्र जारी किया जाएगा और यदि 30 दिनों के भीतर उपरोक्त का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो मानचित्र स्वतः ही अस्वीकृत हो जाएगा। पुनर्विचार की उपरोक्त सुविधा केवल एक बार उपलब्ध होगी।

(iv) विकास/भवन अनुज्ञा के लिए प्रस्तुत आवेदन की अस्वीकृति के बाद यदि आवेदक 06 माह के भीतर पुनः आवेदन करता है, तो विकास/भवन अनुज्ञा शुल्क पुनः देय नहीं होगा। 06 माह से एक वर्ष की अवधि के भीतर आवेदन करने पर अनुज्ञा शुल्क की राशि का 20 प्रतिशत और एक वर्ष के बाद आवेदन करने पर 50 प्रतिशत और दो वर्ष के बाद अनुज्ञा शुल्क का 100 प्रतिशत शुल्क देय होगा।

2.7.3.2 प्राधिकरण द्वारा स्वीकृति/अस्वीकृति

(i) प्राधिकरण द्वारा मानचित्रों एवं विशिष्टियों को या तो स्वीकृति दी जाएगी या नहीं दी जाएगी या उन्हें ऐसे संशोधन या निर्देशों के साथ स्वीकृति दी जा

सकती है, जो प्राधिकरण आवश्यक समझे तथा उसके बाद ऑनलाइन पोर्टल में दिए गए निर्धारित प्रारूप में आवेदन/सूचना देने वाले व्यक्ति को अपने निर्णय से अवगत कराया जाएगा, जिसे समय-समय पर संशोधित किया जा सकता है।

(ii) प्रस्तर 2.3.7 में चिन्हित भवनों के लिए भवन मानचित्र अग्निशमन विभाग की जांच के अधीन होंगे तथा अग्निशमन विभाग से स्वीकृति प्राप्त करने के बाद ही प्राधिकरण द्वारा भवन अनुज्ञा जारी की जाएगी।

(iii) यदि उपविधियों के प्रस्तर 2.2.1 के अंतर्गत आवेदन/सूचना प्राप्त होने के 15 दिनों के भीतर प्राधिकरण उस व्यक्ति को, जिसने आवेदन/सूचना दी है, आवेदन/सूचना को अस्वीकार करने या स्वीकृति प्रदान करने के बारे में लिखित रूप में सूचित करने में विफल रहता है, तो इसे स्वीकृत मान लिया जाएगा, बशर्ते इस तथ्य को आवेदन/सूचना देने वाले व्यक्ति द्वारा प्राधिकरण को तत्काल लिखित रूप में सूचित किया जाए तथा ऐसे आवेदन/सूचना देने के 15 दिनों के भीतर प्राधिकरण से कोई सूचना प्राप्त न हुई हो। यह इस उपविधि में उल्लिखित शर्तों के अधीन है और इसे इस रूप में नहीं माना जाएगा कि यह किसी व्यक्ति को पट्टे की शर्तों या भूमि के स्वत्वाधिकार (टाइटल) या उस समय प्रचलित किसी भी नियम, उपविधि या अधिनियम के उल्लंघन में कुछ करने के लिए अधिकृत करता है।

(iv) एक बार मानचित्र की जांच हो जाने एवं आपत्तियों को इंगित किए जाने के बाद, जिस स्वामी ने प्रस्तर 2.2.1 के अंतर्गत आवेदन/नोटिस दिया है, वह उठाई गई आपत्तियों का अनुपालन करने और संशोधित योजनाओं को फिर से प्रस्तुत करने के लिए मानचित्र में संशोधन करेगा। प्राधिकरण द्वारा पुनः प्रस्तुत की गई मानचित्रों की जांच की जाएगी तथा यदि अभी भी कुछ आपत्तियां हैं, तो अनुपालन के लिए आवेदक को सूचित किया जाएगा। इसके बाद ही योजनाओं को स्वीकृति दी जाएगी। इस संबंध में स्पष्ट किया जाता है किः

क) स्वीकृति का उपरोक्त प्राविधान केवल उन प्रकरणों में लागू होगा, जहां प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित ले-आउट योजना के भाग के रूप में नियोजित भूखंड पर निर्माण किया जाना है।

ख) प्रस्तर 2.2.1 के अंतर्गत कोई भी आवेदन/सूचना तभी वैध होगी, जब इस उपविधि के अंतर्गत प्राधिकरण द्वारा मांगी गई आवश्यक जानकारी या कोई और जानकारी जो आवश्यक हो, प्राधिकरण की संतुष्टि के लिए प्रस्तुत कर दी गई हो।

ग) महायोजना/क्षेत्रीय योजना/भवन उपविधि, वास्तुशिल्प नियंत्रण, पट्टा विलेख शर्तों आदि के किसी भी उल्लंघन के लिए भवन मानचित्र डिजाइन के लिए स्वामी/ अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति (अध्याय-14 के अनुसार) तथा अन्य पूर्णतः उत्तरदायी होंगे। किसी भी लोप-चूक की दशा में वे

कार्यवाही के भागी होंगे। इस प्रकार से बनाया गया कोई भी निर्माण अनाधिकृत माना जाएगा और कार्यवाही का भागी होगा।

2.7.4 अनुज्ञा की वैधता

2.7.4.1 विकास अनुज्ञा की वैधता

एक बार दी गई अनुज्ञा अधिकतम पाँच वर्ष के लिए वैध होंगी। उक्त अवधि में आवेदक द्वारा पूर्णता सम्बन्धी प्रमाण-पत्र प्राधिकरण से उपविधि के प्रस्तर 2.9 के अनुसार प्राप्त किया जाएगा। उक्त अवधि के बाद आवेदन करने पर प्राधिकरण द्वारा निर्दिष्ट नवीनीकरण/अनुज्ञा शुल्क लेकर अधिकतम तीन वर्ष की अवधि हेतु समय-विस्तार दिया जा सकता है। यद्यपि, यदि वैधता समाप्त होने के बाद आवेदन किया जाता है, तो पुन:वैधता 3 वर्ष में से शेष अवधि के लिए दी जाएगी। पुन:वैधता प्राधिकरण की शर्तों व नियमों के अनुसार होगी तथा उस क्षेत्र के लिए लागू महायोजना / क्षेत्रीय योजना एवं भवन उपविधियों के अधीन होगी, जहाँ निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं हुआ है।

2.7.4.2 भवन अनुज्ञा की वैधता

एक बार भवन अनुज्ञा स्वीकृत हो जाने के बाद, यह स्वीकृति की तिथि से पांच वर्ष तक वैध रहेगी। प्रस्तावित अतिरिक्त निर्माण के लिए क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार आनुपातिक आधार पर अतिरिक्त समय की अनुमति दी जाएगी। सामान्य प्रकरणों में, भू-स्वामी द्वारा आवेदन करने पर ऑनलाइन पोर्टल में दिए गए निर्धारित प्रारूप में इस अवधि की समाप्ति से पहले प्राधिकरण द्वारा निर्दिष्ट नवीनीकरण/अनुज्ञा शुल्क लेकर भवन अनुज्ञा को अधिकतम 3 वर्ष के लिए पुनर्वैधीकरण किया जाएगा। यद्यपि, यदि वैधता की समाप्ति के बाद आवेदन किया जाता है, तो 3 वर्ष में से शेष अवधि के लिए पुनर्वैधीकरण किया जाएगा। पुनर्वैधीकरण प्राधिकरण के नियमों और शर्तों के अनुसार होगा तथा उस क्षेत्र में, जहां निर्माण प्रारंभ नहीं हुआ है, लागू महायोजना/क्षेत्रीय योजना रेग्युलेशन्स और भवन उपविधियों के अधीन होगा।

2.7.5 अनुज्ञा का निरस्तीकरण

प्राधिकरण द्वारा उपविधियों के प्राविधानों के अंतर्गत जारी किसी भी भवन अनुज्ञा को निरस्त कर दिया जाएगा, जहां मिथ्या-कथन, आवेदन में भौतिक तथ्यों का अन्यथा-कथन किया गया है, जिस पर भवन अनुज्ञा आधारित थी। अथवा यदि निर्माण के दौरान यह पाया जाता है कि स्वामी ने भवन उपविधि या स्वीकृत मानचित्र या शमनीय सीमाओं के किसी भी प्राविधान का उल्लंघन किया है।

2.8. विकास एवं निर्माण कार्यों के दौरान प्रक्रियाएं

2.8.1 प्रारंभ करने की सूचना

2.8.1.1 भूमि विकास का प्रारंभ

अनुज्ञा के अनुसार विकास प्रारंभ करने पर आवेदक द्वारा इसकी सूचना निर्धारित प्रपत्र (परिशिष्ट-3) में प्रस्तुत की जाएगी।

2.8.1.2 भवन निर्माण का प्रारंभ

अनुज्ञा के अनुसार निर्माण प्रारंभ करने पर आवेदक द्वारा इसकी सूचना निर्धारित प्रपत्र (परिशिष्ट-6) में प्रस्तुत की जाएगी।

निर्माण कार्य का निरीक्षण

(i) निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार निर्माण कार्य सुनिश्चित करने की दिशा में सभी श्रेणियों भवनों का निर्माण कार्य प्लिंथ स्तर तक पूर्ण होने के उपरांत (विकास प्राधिकरण की योजनाओं और प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत योजनाओं/ले-आउट योजनाओं के अनुसार भूखंड विकास के अंतर्गत सभी आवासीय भूखंडों को छोड़कर), भवन स्वामी/निर्माणकर्ता को स्थल के जीपीएस कोऑर्डिनेट्स, तिथि व समय के साथ डिजिटल फोटोग्राफ़ अपलोड करने होंगे तथा इनको शासकीय अभिकरण के समक्ष प्रस्तुत करना होगा।

(ii) उपर्युक्त के साथ, एक शपथ पत्र (परिशिष्ट-12) भी प्रस्तुत करना होगा जिसमें यह उल्लेख हो कि मौजूदा स्थल पर निर्माण कार्य फोटोग्राफ के अनुसार किया गया है। यदि यह पाया जाता है कि भवन स्वामी/निर्माणकर्ता ने भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों के प्रस्तर 2.5.1 तथा उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-52 के अनुसार अनुमन्य निर्माण कार्य के अतिरिक्त कोई अन्य निर्माण किया है, तो उसे सरकारी एजेंसी द्वारा भवन को सील किए जाने पर कोई आपत्ति नहीं होगी तथा वह इसके लिए किए गए किसी भी कार्य के मुआवजे का दावा नहीं करेगा।

(iii) फोटोग्राफ प्राप्त होने पर, साइट निरीक्षण के उपरांत भवन स्वामी/निर्माणकर्ता द्वारा प्रस्तुत विवरणों में यदि कोई विचलन/त्रुटि पाई जाती है, तो प्रभारी अभियंता द्वारा तत्काल 48 कार्यालयीन घंटों के भीतर भवन स्वामी/निर्माणकर्ता को सूचित किया जाएगा (परिशिष्ट-13)। इसके साथ ही, प्रभारी अभियंता अपनी रिपोर्ट उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करेंगे। उपरोक्त रिपोर्ट के सापेक्ष स्थल पर विचलन/त्रुटि का निर्धारण उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा किया जाएगा तथा यदि कोई विचलन पाया जाता है, तो निर्माण कार्य को सील कर दिया जाएगा। यह कार्यवाही अधिकतम 07 कार्य दिवसों के भीतर की जाएगी।

2.8.2 विकास एवं निर्माण कार्य के समय विचलन

2.8.2.1 भूमि विकास के समय विचलन

निर्माण कार्य के दौरान यदि अनुमोदित मानचित्र से कोई विचलन है या विचलन किया जाना अभिप्रेत है, तो प्रस्तावित विचलन निष्पादित करने से पूर्व प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त की जाएगी।

2.8.2.2 भवन निर्माण के समय विचलन

निर्माण कार्य के दौरान यदि अनुमोदित मानचित्र से कोई विचलन है या विचलन किया जाना अभिप्रेत है, जो भवन उपविधि के प्रस्तर 2.5.1 के अन्तर्गत नहीं है, तो प्रस्तावित विचलन निष्पादित करने से पूर्व संशोधित मानचित्र जो अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा प्रमाणित हो, प्राधिकरण में जमा कर अनुज्ञा प्राप्त की जाएगी। भवन निर्माण के समय किये गये ऐसे परिवर्तन/विचलन जो उपविधि के प्रस्तर 2.5.1 से आच्छादित है, में निर्माण के समय पुनरीक्षित भवन मानचित्र प्रस्तुत किया जाना अथवा ऐसे परिवर्तनों हेतु निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा। परन्तु ग्रुप-हाउसिंग, व्यावसायिक एवं अन्य बहुमंजिला भवनों के प्रकरणों में पुनरीक्षित मानचित्र जमा कराया जाना अनिवार्य होगा।

2.9. पूर्णता की सूचना

2.9.1 भूमि विकास हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र

विकास कार्य के पूर्ण हो जाने के पश्चात् आवेदक एवं अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा निर्धारित प्रपत्र (परिशिष्ट-4) में सूचना प्रदान की जाएगी तथा उसके साथ मानचित्र की प्रति/कम्प्यूटरीकृत ड्रॉइंग (.dwg या समकक्ष फार्मेट मे) इलेक्ट्रॉनिक प्रारूप में जमा किया जाएगा, जिसके आधार पर प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जाएगा। पूर्णता-प्रमाण-पत्र की सम्पूर्ण प्रक्रिया प्रस्तर 2.9.3 के अनुसार होगी।

2.9.2 भवन निर्माण हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र

(i) प्रत्येक स्वामी द्वारा भवन निर्माण अनुज्ञा में वर्णित कार्य की समाप्ति के संबंध में प्राधिकरण को एक पूर्णता सूचना (परिशिष्ट-'6' में निर्धारित) प्रस्तुत की जानी होगी। पूर्णता की यह सूचना, 500 वर्ग मीटर तक के भूखंडों पर निर्मित आवासीय भवनों को छोड़कर, स्वामी द्वारा अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति के माध्यम से प्रस्तुत की जाएगी, जिसने भवन मानचित्र का डिजाइन तैयार किया है (जैसा उपविधियों के अध्याय-14 के अनुसार लागू हो तथा जिसने निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण किया हो)। परिशिष्ट-7 में उल्लिखित पूर्णता सूचना के साथ तीन प्रतियों में पूर्णता मानचित्र एक कंप्यूटराइज्ड ड्राइंग (.dwg या समकक्ष प्रारूप में, जैसा स्वीकृत मानचित्र में है) निर्धारित शुल्क के साथ संलग्न होने चाहिए। उक्त दस्तावेजों के आधार पर प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जाएगा तथा पूर्णता प्रमाण-पत्र की सम्पूर्ण प्रक्रिया प्रस्तर 2.9.3 में विस्तार से वर्णित है।

(ii) भूतल सहित तीन मंजिल से अधिक अथवा 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवनों तथा महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवनों का निर्माण पूर्ण हो जाने पर भू-स्वामी/निर्माणकर्ता द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत आवेदन-पत्र के साथ उपविधि के परिशिष्ट-11 पर सम्बन्धित अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति, साईट इंजीनियर, भू-स्वामी/निर्माणकर्ता द्वारा संयुक्त रूप से हस्ताक्षरित पूर्णता नोटिस दिया जाएगा कि भवन का निर्माण अनुमोदित मानचित्र, निर्धारित विशिष्टियों, गुणवत्ता तथा अध्याय 11.1 में उल्लिखित बी.आई.एस. कोड, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं सुसंगत गाइडलाईन्स पर आधारित स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा अनुमोदित स्ट्रक्चरल डिजाइन एवं भूकम्परोधी समस्त प्राविधानों के साथ किया गया है तथा भवन उपयोग हेतु पूर्ण रुप से सुरक्षित है तथा वर्ष जल संचयन एवं वृक्षारोपण का कार्य पूर्ण हो चुका है।

2.9.3 पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया

2.9.3.1 भवनों का वर्गीकरण

"फॉर्म-ए" आवासीय भवन हेतु । नोट: 500 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखंडों पर आवासीय भवनों हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा। (परिशिष्ट-7)

“फॉर्म-बी" ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक और बहुमंजिला भवनों के लिए। (परिशिष्ट-7)

"फॉर्म-सी" आवासीय भवनों, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक एवं बहुमंजिला भवनों को छोड़कर सभी प्रकार के भवनों के लिए। (परिशिष्ट-7)

"फॉर्म-डी" "ले-आउट प्लान" के लिए । (परिशिष्ट-7)

2.9.3.2 जमा किए जाने वाले अभिलेख

अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति के माध्यम से निर्धारित प्रपत्र में प्राधिकरण को पूर्णता की सूचना दी जाएगी, साथ ही पूर्णता मानचित्र की तीन प्रतियां एवं निम्नलिखित रिकार्ड्स की दो प्रतिलिपियाँ दी जाएंगी:

(i) चार मंजिलों या 15 मीटर से अधिक के भवनों और इससे अधिक ऊँचे एवं विशेष भवनों, जैसे- शैक्षणिक, असेंबली, संस्थागत, औद्योगिक, भंडारण और संकटमय (खतरनाक) उपयोग वाले भवनों तथा उपरोक्त उपयोगों के मिश्रित अधिभोग वाले भवनों, जिनका भू-आच्छादन (ग्राउंड कवरेज) 500 वर्ग मीटर से अधिक हो, के लिए अग्नि सुरक्षा की दृष्टि से सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र,

(ii) भूतल सहित तीन मंजिलों से ऊपर के भवनों की स्ट्रक्चरल स्थिरता और सुरक्षा के संबंध में प्राधिकरण द्वारा पंजीकृत व्यक्ति का प्रमाण-पत्र।

यह प्रक्रिया सरकार द्वारा निर्धारित प्रारूप में परिभाषित किसी ऑनलाइन पोर्टल पर संपादित की जाएगी।

2.9.3.3 परीक्षण एवं निरीक्षण

पूर्णता की सूचना (नोटिस) प्राप्त होने पर उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी द्वारा विभिन्न श्रेणी के भवनों हेतु समय-समय पर निर्धारित प्रक्रियानुसार “रेन्डम बेसिस” पर चयनित नोटिसों का अधिकतम 07 कार्य-दिवसों के भीतर परीक्षण किया जाएगा, यद्यपि व्यावसायिक, बहुमंजिला एवं ग्रुप हाउसिगं के समस्त भवनों के नोटिसों की जाँच /परीक्षण किया जाएगा। प्राधिकरण द्वारा प्रतिशत निर्धारण एवं “रेन्डम सलेक्शन” की प्रक्रिया का निर्धारण होने तक व्यावसायिक एवं ग्रुप हाउसिंग के अतिरिक्त अन्य भवनों का परीक्षण/जाँच नहीं की जाएगी।

2.9.3.4 पूर्णता प्रमाण-पत्र

यदि विकास कार्य अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति / वास्तुविद की रिपोर्ट या जांच के आधार पर अनुमोदित योजना/मानचित्र के अनुसार पाया जाता है, तो उपाध्यक्ष या उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी द्वारा फॉर्म में निर्दिष्ट स्थान पर 01 कार्य दिवस के भीतर ऑनलाइन जारी किया जाएगा। पूर्णता प्रमाण-पत्र को वैधता अवधि पूर्ण होने के 12 माह के भीतर प्राप्त करना आवश्यक होगा। यदि इस अवधि के भीतर पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं किया जाता है, तो इसे मानचित्र प्रस्तुतीकरण शुल्क के 50 प्रतिशत के भुगतान के बाद प्राप्त किया जा सकता है।

2.9.3.5 पूर्णता प्रमाण-पत्र अस्वीकार करना

पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्राप्त होने की तिथि से 07 कार्य-दिवसों के भीतर की गई जाँच /परीक्षण में यदि स्थल पर अनुमोदित अथवा शमनित मानचित्र के अनुरूप विकास/निर्माण नहीं पाया जाता है, तो उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन को ऑनलाइन अस्वीकार करते हुए वांछित दस्तावेजों सहित आवेदन प्राप्त होने के 08 कार्य दिवसों के भीतर आवेदक को ऑनलाइन सूचित कर दिया जाएगा। ऐसा नहीं करने पर प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र मानित (डीम्ड) अनुमोदित माना जाएगा।

2.9.3.6 अस्वीकृति का पुनरीक्षण

अस्वीकृति के कारणों से आवेदक के असंतुष्ट होने की स्थिति में, आवेदक द्वारा अस्वीकृति की सूचना की तिथि से 6 सप्ताह के भीतर उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी के समक्ष पुनरीक्षण के आधार व कारणो सहित पुनरीक्षण हेतु आवेदन किया जा सकता है। इस उद्देश्य के लिए ऑनलाइन पोर्टल या सरकार द्वारा परिभाषित किसी पोर्टल पर ऑनलाइन सुविधा उपलब्ध कराई जाएगी।

2.9.3.7 पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु पुनः आवेदन

पूर्णता प्रमाण-पत्र को अस्वीकार किए जाने की दशा में, अस्वीकृति के कारणों के समाधान करने के बाद नया आवेदन पत्र पुनः प्रस्तुत किया जा सकता है।

2.9.3.8 अपील

अस्वीकृति का आदेश जारी होने की तिथि से 30 दिनों के भीतर प्रभावित व्यक्ति द्वारा अध्यक्ष के समक्ष अपील की जा सकेगी, जिस पर अध्यक्ष द्वारा अपीलकर्ता, एवं यदि आवश्यक हो, तो उपाध्यक्ष के प्रतिनिधि को पर्याप्त सुनवाई का अवसर देते हुए, अपील को निरस्त करने अथवा यथावश्यक संशोधन अथवा प्रतिबन्धों के साथ पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने हेतु निर्देशित किया जा सकता है।

2.9.3.9 आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र

आवेदक द्वारा आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु निम्न प्रतिबन्ध के अधीन आवेदन किया जा सकता है:-

(i) **एक से अधिक भवनों की स्थिति में:** यदि भवन समूह समस्त अवस्थापना सुविधाओं के साथ निर्मित हैं तथा भवनों के निवासियों के उपयोग हेतु समस्त अवस्थापना सुविधायें यथा पहुँच मार्ग, जलापूर्ति, सीवरेज, ड्रेनेज, विद्युतीकरण, पार्किंग, कूड़ा निस्तारण, पार्क (यदि कोई हो) आदि विकसित हो चुके हों तथा कार्यशील हों।

(ii) **ले-आउट की स्थिति में:** यदि ले-आउट का आंशिक भाग जिसके लिये आवेदन किया जा रहा है, में समस्त अवस्थापना सुविधायें यथा मार्ग, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युतीकरण, पार्क एवं खुले क्षेत्र, कूड़ा निस्तारण, आदि विकसित हो चुके हों तथा इस प्रकार कार्यशील हों कि ले-आउट के अन्तर्गत आवण्टित अथवा आवण्टित होने वाले भूखण्डों के स्वामियों द्वारा भवन निर्मित कर उसका उपयोग करने में कोई कठिनाई

न हो एवं तलपट मानचित्र में ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण प्रस्तावित होने की स्थिति में समानुपातिक रूप से आवश्यक ई. डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण समस्त सुविधाओं सहित पूर्ण हो चुका हो।

2.10. संरक्षित स्मारकों / धरोहर (हैरिटेज) स्थलों के समीप निर्माण की अनुज्ञा

(i) भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा घोषित सरक्षित स्मारकों / हैरिटेज स्थलों के निषिद्ध क्षेत्र में विकास/भवन निर्माण की अनुज्ञा नहीं दी जाएगी। इसके अतिरिक्त, विनियमित क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुज्ञा The Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act 1958 (यथा संशोधित) के प्राविधानों के अंतर्गत पुरातत्व विभाग द्वारा दी गई अनापत्ति के आधार पर दी जाएगी।

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

2.11. नदी तट पर अनुज्ञा

(i) **गंगा नदी के किनारे तट से 200 मीटर के क्षेत्र के भीतर विकास/भवन निर्माण हेतु:** गंगा नदी के किनारे तट से 200 मीटर के क्षेत्र में स्थित नगरों में केवल विद्यमान भवनों की मरम्मत एवं जीर्णोद्धार तथा जर्जर भवनों के संबंध में संरक्षण कार्य की अनुज्ञा दी जाएगी, शेष गतिविधियों को निषिद्ध किया जाएगा। यद्यपि, गंगा नदी के तट पर स्थित प्रमुख तीर्थ स्थलों पर नदी के तट से 200 मीटर के क्षेत्र में मठ, आश्रम और मंदिर का निर्माण निम्नलिखित शर्तों के अधीन अनुमन्य होगाः

(क) भू-आच्छादन 35 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य होगा।

(ख) प्रस्तावित निर्माण के साथ यह सुनिश्चित करने के लिए एक योजना प्रस्तुत की जाएगी कि नदी में कोई प्रदूषण न हो। यदि योजना जल निगम/जल संस्थान या विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकार की जाती है, तो नियमानुसार मानचित्र अनुमोदित किया जाएगा।

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

(घ) यदि क्षेत्र में कोई मल निकासी प्रणाली (सीवेरेज) नहीं है, तो निवास स्थान/धर्मशाला आदि की अनुमति नहीं दी जाएगी।

नोटः (i) नदी-तट का आशय संबंधित विभाग (राजस्व/सिंचाई) के अभिलेखों में उल्लिखित तट से है।

(ii) अन्य नदियों के तट पर निर्माण के लिए, यदि किसी शहर/विकास प्राधिकरण को एन.जी.टी. या अन्य न्यायालय के आदेश प्राप्त हुए हैं, तो उसी आदेश के सुसंगत प्राविधानों का पालन किया जाएगा।

2.12. वास्तुकला नियंत्रण (Architectural control)

किसी विशेष क्षेत्र में भवनों का आर्किटेक्चरल फसाड / एलीवेशन या उस चिन्हित क्षेत्र की वास्तुशिल्प विशेषताएँ (आर्किटेक्चरल फीचर्स) विकास प्राधिकरण द्वारा निर्माण अनुज्ञा के लिए निर्धारित शर्तों और प्रतिबंधों के अनुसार होंगी। वास्तुकला नियंत्रण में परिस्थितियों के अनुसार सभी या निम्नलिखित शर्तों/प्रतिबंधों में से किसी एक का प्राविधान सुनिश्चित किया जा सकता है:

(क)	सामने अथवा गली/सड़क की ओर भवन के अभिदर्शित पार्श्व की अनिवार्य ऊंचाई, जहां तक भवन निर्माण किया जा सकता है,
(ख)	तलों की अनिवार्य ऊंचाई,
(ग)	खिड़कियों के ऊपरी भाग पर कर्निस सिल, सन-शेड एवं प्रथम व अनुवर्ती तलों तक प्रोजेक्शन की अनिवार्य ऊंचाई और डिजाइन,
(घ)	भवन निर्माण के साथ अनिवार्य बिल्डिंग लाइन,
(ङ)	बालकनी का अनिवार्य टाइप डिज़ाइन,
(च)	कलर स्कीम।

इसके लिए संबंधित प्राधिकरण एक ड्राफ्ट योजना तैयार कर सकता है तथा हितधारकों से आपत्तियां/सुझाव आमंत्रित करने के बाद अपने बोर्ड के अनुमोदन के उपरांत इसे अधिसूचित कर सकता है। एक बार योजना अधिसूचित हो जाने के बाद अनुमोदित अग्रभाग दिशा-निर्देशों (फसाड गाइडलाइंस) से विचलन को नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम का उल्लंघन माना जाएगा।

3 भूमि विकास एवं भवन निर्माण हेतु मानक

3.1 सामान्य भूमि विकास आवश्यकताएं

3.1.1 ले-आउट मानचित्र:

भूमि के किसी भाग के विकास एवं पुनर्विकास हेतु विकास अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु एक ले-आउट मानचित्र तैयार एवं प्रस्तुत किया जाएगा:

3.1.1.1 प्रस्तावित ले-आउट के अवयव:

प्रत्येक ले-आउट मानचित्र में उप-विभाजन के बाद बनने वाले उप-भूखंड, उन तक पहुँच की सुविधा (पहुँच मार्ग), प्रस्तर 3.1.2 (3.1.2.4 लैण्डस्केप प्लान सहित) के अंतर्गत अपेक्षित पार्क एवं खुले स्थान, यदि कोई हो, प्रस्तर 3.1.4 (सर्विस प्लान सहित) के अंतर्गत अपेक्षित सामुदायिक सुविधाओं हेतु स्थान, यदि कोई हो, तथा महायोजना/क्षेत्रीय विकास योजना/उपविधि के अनुसार अपेक्षित अन्य अनिवार्य अनुपालन विषयक विलेख सम्मिलित होंगे।

3.1.1.2 ले-आउट मानचित्र में न्यूनतम भूखंड आकार:

विभिन्न उपयोग श्रेणियों हेतु भूखंडों के न्यूनतम आकार, उपयोग श्रेणियों में भवनों हेतु न्यूनतम भूखंड आकार से संबंधित इस उपविधि के प्रस्तर 3.2 के अनुसार होंगे।

3.1.1.3 पहुँच की सुविधा:

इस उपविधि के अनुसार ले-आउट हेतु प्रस्तावित भूमि तक पहुँच की सुविधा सार्वजनिक मार्ग/सड़क से होंगे। ऐसा पहुँच मार्ग अतिक्रमण, बाधाओं एवं अवरोधों से मुक्त होगा। प्रस्तावित ले-आउट तक विद्यमान पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई निम्नानुसार होगी:-

क्र. सं.	ले-आउट - उपयोग प्रकार	पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (निर्मित क्षेत्र में)	पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (अनिर्मित क्षेत्र में)
1	आवासीय	06 मीटर	10 एकड़ तक 09 मीटर 10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक 12 मीटर 25 एकड़ से अधिक 18 मीटर
2	गैर-आवासीय (व्यावसायिक एवं संस्थागत)	12 मीटर	10 एकड़ तक 12 मीटर 10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक 18 मीटर 25 एकड़ से अधिक 24 मीटर

नोट:

क) ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं वाले आवासीय ले-आउट हेतु पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी। निर्मित क्षेत्र में 1,000 वर्ग मीटर तक के आकार के ग्रुप हाउसिंग भूखंड हेतु पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी।

ख) कृषि भू-उपयोग में अनुमन्य भवनों, जैसे- सिंगल फैक्ट्री यूनिट हेतु पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 7.0 मीटर होगी।

3.1.1.4 प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित/विकसित ले-आउट में भूखंडों का उप-विभाजन/आमेलन

3.1.1.4.1 उप-विभाजन

(i) उप-विभाजन न्यूनतम 09 मीटर चौड़े मार्ग पर अनुमन्य होगा। यद्यपि पार्क के सामने 7.5 मीटर चौड़े मार्ग पर भी उप-विभाजन अनुमन्य होगा।

(ii) उप-विभाजन के उपरांत प्रत्येक भूखंड का क्षेत्रफल 100 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिए।

(iii) उप-विभाजित भूखण्ड का उपयोग मूल भूखंड के उपयोग के अनुरूप होगा।

(iv) मूल भूखंड के भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. एवं सैट-बैक के प्राविधान प्रत्येक उप-विभाजित भूखंड पर भी लागू होंगे।

(v) भूखण्डों के उप-विभाजन हेतु निर्धारित विकास शुल्क एवं अविभाजित मूल भूखंड के मूल्य के 1% की दर से उप-विभाजन शुल्क देय होंगे।

3.1.1.4.2 आमेलन

(i) आमेलन न्यूनतम 09 मीटर चौड़े मार्ग (आवासीय हेतु) एवं 12 मीटर चौड़े मार्ग (गैर-आवासीय हेतु) पर अनुमन्य होगा।

(ii) एक समय में अधिकतम चार भूखण्डों के आमेलन की अनुमति होगी।

(iii) आमेलित भूखंड का भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. एवं सैट-बैक आमेलित किए गए भूखंडों के आकार के अनुसार लागू होगा।

(iv) आमेलित भूखण्ड का उपयोग (भूखंड पर श्रेणी/क्रिया सहित) मूल भूखण्डों के उपयोग के अनुरूप ही होगा।

(v) जिन भूखण्डों पर निर्माण हो चुका है, उनके आमेलन के प्रकरण में संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा एवं संबंधित शुल्क भी लागू होंगे।

(vi) भूखण्डों के आमेलन हेतु विकास शुल्क एवं आमेलित भूखंड के मूल्य के 1% की दर से आमेलन शुल्क देय होंगे। (परिशिष्ट-16 का संदर्भ ग्रहण करें)

(vii) ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी./अफोर्डेबल आवासीय योजनाओं में भूखंडों का आमेलन अनुमन्य नहीं होगा।

3.1.2 पार्क एवं खुले स्थान

3.1.2.1 क्षेत्रीय विकास योजना में चिन्हांकित खुले स्थान

पर्यावरण एवं पारिस्थितिकी संतुलन सुनिश्चित करने हेतु क्षेत्रीय विकास योजना के अंतर्गत परिक्षेत्र (ज़ोन) के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 5 प्रतिशत भूमि को पार्क एवं खुले स्थान/हरित क्षेत्र के रूप में आरक्षित किया जाएगा।

***3.1.2.2** आवासीय एवं गैर-आवासीय भू-उपयोग में पार्क तथा खुले स्थान*

(i) 3000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र के ले-आउट प्लान के अंतर्गत, ले-आउट के कुल क्षेत्र की न्यूनतम निर्धारित प्रतिशत भूमि (जैसा निम्नलिखित तालिका में उल्लिखित है) पार्कों एवं

खुले स्थानों हेतु आरक्षित की जाएगी, जिसे टोट-लॉट, पार्क तथा क्रीड़ा स्थल के रूप में विकसित किया जाएगा।

ले-आउट क्षेत्र	आवासीय ले-आउट जो क्षेत्रीय विकास योजना (ZDP) का भाग हो, में अनिवार्य खुले स्थान (%)	आवासीय ले-आउट जो ZDP का भाग न हो, में अनिवार्य खुले स्थान (%)	गैर-आवासीय ले-आउट जो ZDP का भाग हो, में अनिवार्य खुले स्थान (%)	गैर-आवासीय ले-आउट जो ZDP का भाग न हो, में अनिवार्य खुले स्थान (%)
3000 वर्ग मीटर तक	अनिवार्य नहीं	अनिवार्य नहीं	अनिवार्य नहीं	अनिवार्य नहीं
3000 वर्गमीटर से अधिक	10%	15%	5%	10%

(ii) महायोजना/क्षेत्रीय योजना में प्रस्तावित हरित-पट्टी (ग्रीन बेल्ट) को छोड़ कर पार्क एवं खुले स्थान के ले-आउट के अंतर्गत आने वाले भाग की 50 प्रतिशत की सीमा तक उपर्युक्त आवश्यकता हेतु गणना की जाएगी। महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थानों (सड़क के किनारे हरित पट्टी को छोड़कर) को ले-आउट क्षेत्र के भीतर अन्य भू-उपयोग के साथ परस्पर बदलने (Swapping) की अनुज्ञा सक्षम प्राधिकारी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन की पूर्व-स्वीकृति के साथ प्रदान की जाएगी। उपर्युक्त प्राविधान पहले से स्वीकृत डी.पी.आर., पहले से विकसित कॉलोनियों एवं उन कॉलोनियों पर लागू नहीं होंगे जहां निर्माण कार्य प्रारंभ हो चुका है।

(iii) यदि किसी योजना के ले-आउट प्लान में मानकों के अनुसार पार्क एवं खुले स्थान हेतु भूमि आरक्षित की गई है, तो उस योजना में ग्रुप हाउसिंग भूखंड हेतु पार्क एवं खुले स्थान हेतु पुनः अलग से प्राविधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा।

(iv) 3000 वर्गमीटर से अधिक के ले-आउट हेतु खुले स्थानों की आवश्यकता की गणना टेलिस्कोपिक आधार पर की जाएगी। उदाहरणार्थ- 6000 वर्गमीटर के ले-आउट हेतु आवश्यकता (6000 वर्गमीटर - 3000 वर्गमीटर) की 15 प्रतिशत होगी, अर्थात 3000 वर्गमीटर का 15 प्रतिशत, जो कि 450 वर्गमीटर है।

3.1.2.3 पार्क एवं खुले स्थान हेतु मानक

(i) खुले स्थान की न्यूनतम औसत चौड़ाई 6.0 मीटर होगी तथा खुले स्थान का न्यूनतम क्षेत्रफल 200 वर्ग मीटर होगा। साइट के भौतिक आकार के दृष्टिगत, प्राधिकरण द्वारा विभिन्न आकारों के खुले स्थानों को इस प्रतिबंध के साथ अनुज्ञा दी जा सकती है कि वे सामुदायिक आवश्यकताओं की पूर्ति सुनिश्चित करते हैं।

(ii) खुले स्थान की सीमा, यथा-स्थिति, भूखंड / बिल्डिंग लाइन की सीमा तक वैध होगी, बशर्ते कि भूखंड की सीमा से 3.0 मीटर तक के स्थान को भूखंड एवं पार्कों को भौतिक रूप से अलग करने हेतु पथ (पाथवे) के रूप में रखा जाएगा। ऐसे पाथवे अनिवार्य रूप से परफोरेटेड ब्लॉक / सामग्री से बने होंगे।

(iii) ग्रुप हाउसिंग तथा गैर-आवासीय भूखंडों के पार्कों एवं खुले क्षेत्रों के नीचे 70 प्रतिशत तक पार्किंग की अनुमति होगी। शेष 30 प्रतिशत भूमि पर सघन वृक्षारोपण (मियावाकी या कोई अन्य तकनीक) से वृक्षारोपण किया जाएगा तथा भूजल पुनर्भरण हेतु वर्षा जल के रिसाव की व्यवस्था करनी होगी। यद्यपि, शेष 30 प्रतिशत भूमि पर वृक्षारोपण की अनिवार्य आवश्यकताओं को सुनिश्चित किया जाएगा।

3.1.2.4 *लैंडस्केप योजना*

सक्षम प्राधिकारी द्वारा मानचित्र अनुमोदन हेतु लैंडस्केप योजना प्रस्तुत की जाएगी, जिसमें निम्नलिखित प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा। स्थल पर लैंडस्केप योजना के उक्त अनुपालन की पुष्टि भी पूर्णता प्रमाणपत्र निर्गत करने से पूर्व की जाएगी:

(i) 9 मीटर से 12 मीटर तक चौड़ी सड़कों के एक ओर तथा 12 मीटर से अधिक चौड़ी सड़कों के दोनों ओर अधिकतम 10-10 मीटर की दूरी पर वृक्षारोपण किया जाएगा। वृक्षारोपण, राईट-ऑफ-वे के अंतर्गत रिक्त भूमि पर किया जाएगा।

(ii) औद्योगिक ले-आउट में लैंडस्केप योजना का अनुमोदन भी आवश्यक होगा, जिसमें कुल खुले स्थान वाले भाग में 125 वृक्ष प्रति हेक्टेयर के अनुपात से वृक्ष रोपित किए जाएंगे।

(iii) प्रदूषण फैलाने वाले बड़े उद्योगों को आवासीय क्षेत्रों से सघन पौधारोपण द्वारा पृथक किया जाएगा, जो औद्योगिक क्षेत्र का 15 प्रतिशत होगा।

(iv) व्यावसायिक योजना में कुल खुले स्थान के न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग पर न्यूनतम 50 प्रति हेक्टेयर की दर से वृक्ष रोपित किए जाएंगे।

(v) संस्थागत, सामुदायिक सुविधाओं, खेल के मैदानों/खुले क्षेत्रों एवं पार्कों के न्यूनतम 20 प्रतिशत में कम से कम 125 वृक्ष प्रति हेक्टेयर की दर से रोपित किए जाएंगे।

(vi) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग, मलिन बस्ती सुधार योजना के अंतर्गत प्रति 50 परिवारों पर न्यूनतम 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल की दर से समूह में पेड़ लगाए जाएंगे।

3.1.3 आंतरिक सड़कें एवं पथ (pathways)

3.1.3.1 *आवासीय एवं गैर-आवासीय भू-उपयोग में आंतरिक सड़कें*

ले-आउट के विकास में, आंतरिक सड़कों की अपेक्षाओं को निम्नानुसार पूर्ण किया जाएगा:

निर्मित क्षेत्र में सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर में)	**अनिर्मित क्षेत्र में सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर में)**	**आवासीय उपयोग के लिए ले-आउट में आंतरिक सड़कों की लंबाई (मीटर में)**	**गैर-आवासीय उपयोग के लिए ले-आउट में आंतरिक सड़कों की लंबाई (मीटर में)**
4	7.5	150 तक	-
6	9	>150 से <300 तक	150 तक
7.5	12	>300 से 750 तक	>150 से 450 तक
9	18	>750 से 1200 तक	>450 से 1200 तक`

9	24	>1200 से 1500 तक	>1200 से 1500 तक
9	30	>1500	>1500

नोट:

(i) 'लूप स्ट्रीट' (Loop Street) की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर तथा अधिकतम लंबाई 300 मीटर होगी। 600 मीटर तक की लंबाई वाली 'लूप स्ट्रीट' के लिए न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी।

(ii) पार्क/खुले स्थान से सटी हुई सड़क तथा केवल एक ओर प्रस्तावित सटे हुए भूखंडों वाली सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई 150 मीटर लंबाई तक 6.0 मीटर तथा 300 मीटर लंबाई तक 7.5 मीटर होगी।

(iii) 9 मीटर चौड़ी सड़क, जो सीधी व एक सिरे पर बंद डेड-एंड (Dead-End) हो, उसके लिए 7.5 मीटर के न्यूनतम अर्ध-व्यास के साथ नोड हेतु पर्याप्त क्षेत्र प्रदान किया जाएगा तथा ऐसी सड़क की अधिकतम लंबाई 100 मीटर होगी। किन्तु 25 मीटर तक की लंबाई वाली डेड-एंड सड़कों में कल-डी-सैक (Cul-De-Sac) की आवश्यकता नहीं होगी।

(iv) ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास योजनाओं के प्रकरण में, आंतरिक सड़कें (वाहन चलने योग्य - मोटरेबल) न्यूनतम 6 मीटर चौड़ी होंगी। तीन मीटर चौड़ी सड़क की अधिकतम लंबाई 50 मीटर और 4.5 मीटर चौड़ी सड़क की अधिकतम लंबाई 80 मीटर होगी। किसी भी आवासीय इकाई की 9 मीटर चौड़ी सड़क से दूरी 150 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(v) अन्य सड़कों की चौड़ाई महायोजना / क्षेत्रीय योजना में निर्धारित चौड़ाई के अनुसार होगी।

3.1.3.2 सड़कों का जंक्शन/ चौराहा (इंटरसेक्शन)

(i) जहां तक संभव हो, सड़कों को समकोण पर जुड़ना चाहिए तथा जंक्शन पर सभी सड़कों के की केन्द्रीय रेखाओं का संरेखण एक सीधी रेखा में होना चाहिए।

(ii) 30 डिग्री से कम कोण पर मिलने वाली प्रस्तावित सड़कों की अनुज्ञा केवल तभी दी जाएगी, जब यातायात की उचित व्यवस्था सुनिश्चित की गई हो तथा पर्याप्त वीविंग लेंथ (weaving length) उपलब्ध हो।

(iii) सड़कों के जंक्शन इंडियन रोड कांग्रेस / अन्य लागू मानकों के अनुसार होंगे।

(iv) 18 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर दो T-जंक्शनों के बीच न्यूनतम दूरी जंक्शन पर मिलने वाली चौड़ी सड़क की चौड़ाई से ढाई गुना होगी।

(v) 18 मीटर से अधिक चौड़ी सड़कों पर दो जंक्शनों के बीच न्यूनतम दूरी निम्नानुसार होगी:

क) 18 से 24 मीटर चौड़ी सड़कों के लिए 150 मीटर

ख) 24 मीटर से अधिक चौड़ी सड़कों के लिए 300 मीटर

3.1.3.3 सड़क की लम्बाई की गणना

सड़क की लम्बाई की गणना उस मार्ग से अधिक चौड़े मार्ग के मिलन बिन्दु से की जाएगी।

3.1.3.4 ब्लॉक लेन्थ

भूखण्डीय विकास में ब्लॉक की अधिकतम लम्बाई 300 मीटर होगी।

3.1.3.5 ड्रेनेज प्रणाली

ड्रेनेज प्रणाली हेतु नालियां सड़क का अभिन्न अंग होंगी तथा उनमें पर्याप्त ढाल होगी जिससे जल की निकासी स्वतः हो सके।

3.1.3.6 अन्य अपेक्षाएं

सड़कों के किनारे यथा-सम्भव कच्चे (unpaved) रखे जाएंगे अथवा पैदल-मार्ग (पाथवे) का प्राविधान किया जाएगा। ऐसे पाथवे छिद्रित (परफोरेटड) सामग्री से निर्मित होंगे या 'ब्रिक-ऑन-एजेस / लूज-स्टोन पेवमेंट्स' का प्राविधान किया जाएगा, जिससे भूगर्भ जल की अधिक से अधिक रिचार्जिंग संभव हो सके।

3.1.3.7 साइकिल ट्रैक निर्माण की विशिष्टताएं / प्राविधान

योजनाओं के ले-आउट में 18 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर साइकिल ट्रैक का प्राविधान किया जा सकेगा, ताकि परिवहन के टिकाऊ साधनों, जैसे साइकिल के प्रोत्साहन दिया जा सके। साइकिल ट्रैक निर्माण की विशिष्टताएं / प्राविधान आईआरसी कोड (आईआरसी-11-1962) समय-समय पर यथा संशोधित के अनुसार होंगे।

3.1.3.8 फुट-ओवर-ब्रिज / स्काई वॉक की विशिष्टताएं / प्राविधान

स्काई वॉक / फुट-ओवर-ब्रिज (FOB) जैसे एलिवेटेड पाथवे का प्राविधान अनुमन्य होगा। फुट ओवर ब्रिज की पहुंच हेतु रैंप/एलिवेटर या इन्क्लिनेटर एवं सीढ़ियाँ सम्मिलित होंगी। फुटब्रिज रैंप पर उचित विश्राम स्थलों / लैंडिंग के साथ 5 प्रतिशत (1:20) की ढलान आदर्श होती है। दृष्टिबाधित लोगों की सहायता के लिए 300 मिमी पहले और बाद में टेक्टाइल पेविंग/टाइलें एवं भिन्न रंग विन्यास, अर्थात सीढ़ियों की उड़ान के शीर्ष और तल पर प्रदान किया जाना चाहिए तथा इन क्षेत्रों को भली प्रकार प्रकाशमान होना चाहिए। रैंप/लिफ्ट अनिवार्य है तथा सीढ़ियाँ/एस्केलेटर दिए जा सकते हैं। प्रवेश/निकास द्वारों पर लिफ्ट उपलब्ध होनी चाहिए तथा इसकी न्यूनतम आंतरिक माप 1500 मिमी x 1500 मिमी होनी चाहिए। पैदल-यात्री सुविधाओं के अन्य प्राविधान आईआरसी: 103-2012, 'पैदल-यात्री सुविधाओं हेतु दिशानिर्देश', समय-समय पर यथा संशोधित के अधीन होंगे।

एक ऊंचे पथ जैसे कि फुट ओवरब्रिज/स्काईवॉक के नीचे ऊर्ध्वाधर निकासी 5.50 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए और फुट ओवरब्रिज/स्काईवॉक की न्यूनतम स्पष्ट चौड़ाई न्यूनतम 3 मीटर होनी चाहिए।

3.1.4 सामुदायिक तथा अन्य उपयोगों/क्रियाओं हेतु मानक

3.1.4.1 सामुदायिक सुविधाओं हेतु मानक

क्र.सं	श्रेणी	मानक	भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल
1	**शैक्षणिक सुविधाएं**		

क्र.सं	श्रेणी	मानक	भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल
क	नर्सरी स्कूल	प्रति 2,500 जनसंख्या पर-1	500 वर्ग मीटर
ख	प्राइमरी स्कूल	प्रति 5,000 जनसंख्या पर-1	1000 वर्ग मीटर
ग	जूनियर हाई स्कूल/हाई स्कूल	प्रति 7,500 जनसंख्या पर-1	2000 वर्ग मीटर
घ	इण्टर कॉलेज	प्रति 10,000 जनसंख्या पर-1	2000 वर्ग मीटर
ङ	डिग्री कॉलेज/ पोस्ट ग्रैजुएट कॉलेज/ तकनीकी शिक्षा	प्रति 80,000 से 1,00,000 जनसंख्या पर-1	नगर क्षेत्र: 5000 वर्ग मीटर
च	इंजीनियरिंग कॉलेज/ विश्वविद्यालय	प्रति 10,00,000 जनसंख्या पर-1	2.0 हेक्टेयर
छ	डेंटल कॉलेज	प्रति 10,00,000 जनसंख्या पर-1	2.0 हेक्टेयर
2	**चिकित्सा सेवाएं**		
क	शैय्या-रहित मेडिकल प्रतिष्ठान (डायग्नॉस्टिक सेंटर / ओपीडी क्लीनिक / डिस्पेंसरी / पैथोलॉजी लैब / पशु चिकित्सा क्लीनिक)	प्रति 15,000 जनसंख्या पर-1	100 वर्ग मीटर
ख	नर्सिंग होम / प्रसूति चिकित्सालय / लघु चिकित्सालय/ (50 शैय्या तक)/ पशु चिकित्सालय	प्रति 45,000 जनसंख्या पर-1	300 वर्ग मीटर
ग	चिकित्सालय (50 शैय्या से अधिक)	प्रति 1,00,000 जनसंख्या पर-1	3000 वर्ग मीटर
घ	मेडिकल कॉलेज	प्रति 10,00,000 जनसंख्या पर-1	एमसीआई / एनएमसी मानदंडों के अनुसार
3	**अन्य सुविधाएं**		
क	पुलिस स्टेशन (कर्मचारियों के आवास सहित)	प्रति 50,000 जनसंख्या पर-1	4,000 वर्ग मीटर, जिसमें से 800 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र होगा।
ख	पुलिस चौकी (कर्मचारियों के आवास सहित)	प्रति 15,000 जनसंख्या पर-1	1,500 वर्ग मीटर, जिसमें आवश्यकतानुसार निर्मित क्षेत्र होगा।
ग	अग्निशमन केंद्र (कर्मचारियों के आवास सहित)		
	(I) श्रेणी-ए के नगर	4 लाख जनसंख्या एवं 10 वर्ग कि.मी. क्षेत्र	12,400 वर्ग मीटर जिसमें से 5,600 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र होगा।
	(II) श्रेणी-बी के नगर	2.5 लाख जनसंख्या एवं 10 वर्ग कि.मी. क्षेत्र	10,000 वर्ग मीटर जिसमें से 4,200 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र होगा।
	(III) श्रेणी-सी के नगर	2 लाख जनसंख्या एवं 10 वर्ग कि.मी. क्षेत्र	8,000 वर्ग मीटर जिसमें से 3,500 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र होगा।
	(IV) तहसील एवं अन्य कस्बे	1 लाख जनसंख्या एवं 3.00 वर्ग कि.मी. क्षेत्र	6,000 वर्ग मीटर जिसमें से 2,800 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र होगा।

क्र.सं	श्रेणी	मानक	भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल
घ	विद्युत उप-केंद्र		11 केवीए – प्रति 15,000 जनसंख्या पर-1 – 500 वर्ग मीटर 33 केवीए – - – 1.0 एकड़ 132 केवीए – - – 5.0 एकड़ 220 केवीए – प्रति 5,00,000 जनसंख्या पर-1 – 10.0 एकड़
4.	**सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएं**		
क	बारात घर (मैरिज हॉल) / सामुदायिक केंद्र	प्रति 25,000 जनसंख्या पर-1	750 वर्ग मीटर
5.	**व्यावसायिक**		
(क)	व्यावसायिक उपयोग	प्रत्येक 500 जनसंख्या हेतु - 1 दुकान प्रत्येक 500 जनसंख्या हेतु - 1 अनौपचारिक क्षेत्र कियोस्क/बूथ	प्रत्येक दुकान हेतु न्यूनतम 10 वर्ग मीटर अध्याय-5 के अनुसार कुल क्षेत्र का अधिकतम 10% (कार्यालय उपयोग सहित)
6.	**मिश्रित उपयोग**		अध्याय-8 के अनुसार कुल क्षेत्रफल के अधिकतम 10% मिश्रित उपयोग वाले भूखंडों के रूप में उपयोग किया जा सकता है।
7.	**क्रीड़ा गतिविधियाँ**		
(क)	नेबरहुड स्पोर्ट्स सेंटर	प्रति 15,000 जनसंख्या पर-1	1.5 हेक्टेयर
(ख)	आवासीय इकाइयों में स्पोर्ट्स सेंटर	प्रति 5,000 जनसंख्या पर-1	5000 वर्ग मीटर
8.	**अपशिष्ट पृथक्करण**	**प्रति 500 जनसंख्या पर-1**	**15 वर्ग मीटर**
	सार्वजानिक टॉयलेट - शौचालय सीट	प्रति 50 जनसंख्या पर-1	0.675 वर्ग मीटर (0.75x0.90)
	सार्वजानिक टॉयलेट - मूत्रालय (यूरिनल) इकाई	प्रति 200 से 300 जनसंख्या पर - 1	0.30 वर्ग मीटर (0.50x0.60)
	सिटी बस स्टॉप	प्रति 800 से 1000 मीटर दूरी पर-1	50.40 वर्ग मीटर (3.6x14)
	फूट ओवर ब्रिज	स्थानीय आवश्यकतानुसार	

क्र.सं	श्रेणी	मानक	भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल
	वेंडिंग क्षेत्र	प्रति 10,000 जनसंख्या (500 से 1000 मीटर की दूरी) पर-1	1000 वर्ग मीटर
	ठोस अपशिष्ट स्थानांतरण स्टेशन	प्रति 2,00,000 जनसंख्या पर-1	5000 वर्ग मीटर
	सैनिटरी लैंडफिल साइट	प्रति 1,00,000 जनसंख्या पर-1	10000 वर्ग मीटर

नोट-1: उपर्युक्त सामुदायिक सुविधाओं हेतु न्यूनतम भूखंड क्षेत्र सांकेतिक है तथा संबंधित विभाग द्वारा समय-समय पर निर्धारित मानदंडों द्वारा शासित होंगे।

नोट-2: अन्य सेवाओं (जैसे पुलिस स्टेशन/अग्निशमन स्टेशन आदि) हेतु चिन्हांकित क्षेत्र यदि 20 वर्षों तक उपयोग में नहीं लाया जाता है, तो उक्त क्षेत्र अनारक्षित कर दिया जाएगा तथा किसी अन्य सार्वजनिक उपयोग में परिवर्तित कर दिया जाएगा।

नोट-3: गैर-आवासीय ले-आउट हेतु 5 प्रतिशत क्षेत्र सामान्य (कॉमन) पार्किंग प्राविधान के रूप में प्रदान किया जाएगा।

नोट 4: शिक्षा सुविधाओं हेतु प्राथमिक एवं नर्सरी स्कूल का प्राविधान हाई स्कूल/इंटर कॉलेज के अंतर्गत सम्मिलित किया जा सकता है, जिसके दृष्टिगत जनसंख्या मानकों के अनुसार प्रत्येक स्तर के विद्यालय हेतु पृथक भूखंड आरक्षित करना आवश्यक नहीं होगा।

नोट 5: विद्युत उपकेंद्रों हेतु, ऐसे प्रकरणों में जहां उपकेंद्र की प्रौद्योगिकी के प्रकार के आधार पर, भूमि की आवश्यकता निर्धारित मानकों से कम है, संबंधित विभाग की पूर्व-सहमति प्राप्त करनी होगी।

नोट 6: क्रीड़ा गतिविधियों हेतु नेबरहुड क्रीड़ा स्थलों एवं आवासीय इकाइयों में क्रीड़ा स्थल हेतु प्राविधान ले-आउट प्लान स्तर पर प्रस्तावित पार्कों/खुले स्थानों के क्षेत्र के भीतर किया जा सकता है।

3.1.4.2 जनसंख्या का आंकलन

एक आवासीय इकाई हेतु (ग्रुप हाउसिंग / बहु-इकाइयों सहित) के लिए 5 व्यक्तियों के मानक के आधार पर जनसंख्या का आंकलन किया जाएगा। भूखंडीय विकास के अन्तर्गत 50 वर्ग मीटर तक के भूखंड पर 1 इकाई, 50 वर्ग मीटर से अधिक तथा 150 वर्ग मीटर तक के भूखंड पर 2 इकाई, 150 वर्ग मीटर से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक के भूखंड पर 4 इकाई, 100 वर्ग मीटर पर एक इकाई किंतु 300 वर्ग मीटर से अधिक तथा 1500 वर्ग मीटर तक के भूखंड पर अधिकतम 15 इकाई के आधार पर जनसंख्या का आंकलन किया जाएगा। 1500 वर्ग मीटर से अधिक के भूखंड पर प्रति 100 वर्ग मीटर पर जनसंख्या की एक इकाई होगी। यह केवल जनसंख्या के आंकलन के प्रयोजन हेतु है तथा इससे किसी विशेष भूखंड आकार पर अनुमन्य इकाईयों की संख्या निर्धारित नहीं होगी।

3.2 विकास मानक (भूखंड का आकार, एफ.ए.आर., भवन की ऊंचाई, सेट-बैक)

3.2.1 भूखंड का आकार एवं अपेक्षाएं

विभिन्न उपयोग अधिभोगों (Use Occupancies) के लिए भूखंड का आकार एवं अपेक्षाएं निम्नानुसार होंगी:

क्र. सं.	उपयोग अधिभोगों के प्रकार	भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	विद्यमान सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर में)
I	**आवासीय**		विवरण के लिए अध्याय-4 देखें
1	भूखंडीय - एकल / बहु-इकाई	35 (रो-हाउसिंग: एकल-इकाई) निर्मित क्षेत्र में कोई न्यूनतम भूखंड क्षेत्रफल नहीं	7.5 (एक ओर भूखंड होने पर) 9 (दोनों ओर भूखंड होने पर) 4.0 मीटर (निर्मित क्षेत्र में)
		150 (रो-हाउसिंग: बहु-इकाई)	9
		500 (सेमी-डिटैच्ड)	9
		1200 (डिटैच्ड)	9
2	ग्रुप हाउसिंग	1000 (निर्मित क्षेत्र में) 1500 (अनिर्मित क्षेत्र में)	9 (निर्मित क्षेत्र में) 12 (अनिर्मित क्षेत्र में)
II	**व्यावसायिक / कार्यालय भवन**		विवरण के लिए अध्याय-5 देखें
1क	खुदरा (रीटेल) दुकानें	≥10 से <100	6 (निर्मित क्षेत्र में) 9 (अनिर्मित क्षेत्र में)
1ख	कन्वीनियंट शॉपिंग/व्यावसायिक इकाइयां	≥100 से <300	12
2	व्यावसायिक परिसर (कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स)	≥300 से <3000	12
3	शॉपिंग मॉल	≥3000	18
4क	होटल (20 से कम कमरे)	कोई प्रतिबंध नहीं	6 (निर्मित क्षेत्र में) 9 (भूखंड क्षेत्र<2000 वर्गमी) 12 (भूखंड क्षेत्र>2000 वर्गमी)
4ख	होटल (20 से अधिक कमरे)	500	9 (भूखंड क्षेत्र<2000 वर्गमी) 12 (भूखंड क्षेत्र>2000 वर्गमी)
5क	सिंगल स्क्रीन सिनेमा	500	12
5ख	मिनीप्लेक्स	700	12
5ग	मल्टीप्लेक्स	3000	18
6क	बिना सर्विस स्टेशन वाले पेट्रोल पंप / फिलिंग स्टेशन (CNG/PNG/EV)	224 (16मी x14मी) - 2w/3w 510 (30मी x 17मी)	12 (निर्मित क्षेत्र में) 24 (अनिर्मित क्षेत्र में)
6ख	पेट्रोल पंप / फिलिंग स्टेशन सर्विस स्टेशन के साथ (CNG/PNG/EV)	1080 (36 x 30)	12 (निर्मित क्षेत्र में) 24 (अनिर्मित क्षेत्र में)

7	एलपीजी / गैस गोदाम	520 (26 x 20)	18
8	सर्विस अपार्टमेंट	कोई प्रतिबंध नहीं	12
9	कोल्ड स्टोरेज	1000	18
10	वेयरहाउसिंग / स्टोरेज गोदाम	कोई प्रतिबंध नहीं	12
11	होलसेल मार्केट	कोई प्रतिबंध नहीं	12
12	कार्यालय भवन	कोई प्रतिबंध नहीं	12
13	अन्य व्यावसायिक	कोई प्रतिबंध नहीं	09 मीटर (निर्मित क्षेत्र में) 12 मीटर (अनिर्मित क्षेत्र में)
III	**सामुदायिक सुविधाएं / पीएसपी**		विवरण के लिए अध्याय-6 देखें
क	**स्वास्थ्य सुविधाएं**		
1	शैय्या रहित चिकित्सा प्रतिष्ठान (डायग्नॉस्टिक सेंटर / ओपीडी क्लीनिक / डिस्पेंसरी / पैथोलॉजी लैब / पशु चिकित्सालय)	100	9
2	नर्सिंग होम्स / पशु चिकित्सालय / प्रसूति चिकित्सालय / लघु चिकित्सालय (50 शैय्या तक)	300	12
3	चिकित्सालय (50 शैय्या से अधिक)	3000	18
4	नर्सिंग संस्थान	2000	18
5	मेडिकल कॉलेज	एनएमसी / एमसीआई मापदंडो के अनुसार	24
ख	**शिक्षा सुविधाएं**		
1	नर्सरी	500	9
2	प्राइमरी	1000	09 मीटर (निर्मित क्षेत्र में) 12 मीटर (अनिर्मित क्षेत्र में)
3	सेकेंडरी / हाईस्कूल / इंटर कॉलेज /लॉ कॉलेज	2000	12
4	डिग्री कॉलेज / प्राविधिक संस्थान	5000	18
5	विश्वविद्यालय	20000	24

ग	**सार्वजानिक सुविधा भवन**		
1	बारातघर (मैरिज हॉल) / बैंक्वेट हॉल / बहुउद्देश्यीय हॉल	750 (निर्मित क्षेत्र में)	12
		1000 से 3000 तक (अनिर्मित क्षेत्र में)	12
		3000 से अधिक	24
2	सभागार / कन्वेन्शन सेंटर	1500	18
		2000	24
घ	**अन्य सामुदायिक सुविधाएं**		
1	धार्मिक भवन	कोई प्रतिबंध नहीं	कोई प्रतिबंध नहीं
2	गेस्ट हाउस / स्टैन्ड-अलोन हॉस्टल	400	9
3	उपयोगिताएं और सेवाएं	कोई प्रतिबंध नहीं	12
4	धर्मकाँटा (Weigh Bridge)	525 (25 मी चौड़ाई X 21 मी गहराई	18 24 (>10 लाख की जनसंख्या वाले नगरों में)
5	अन्य संस्थाएं / सामुदायिक सुविधाएं	कोई प्रतिबंध नहीं	12
IV	**कृषि**		
1	फार्म हाउस	4000	7
2	डेरी फार्म	2000	7
V	**औद्योगिक**		
1	औद्योगिक भवन (एम.एस.एम.ई. को छोड़ कर)	कोई प्रतिबंध नहीं	9 7 (कृषि भू-उपयोग में)
2	फ्लैटेड फैक्ट्रीज़	कोई प्रतिबंध नहीं	12
3	डाटा सेंटर्स	कोई प्रतिबंध नहीं	12
4	एम.एस.एम.ई.	कोई प्रतिबंध नहीं	9
VI	**मिश्रित उपयोग**	अध्याय 08 का संदर्भ ग्रहण करें	18
VII	**मनोरंजन सुविधाएं (Recreational)**		
1	स्टेडियम / स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स	कोई प्रतिबंध नहीं	18
2	एम्यूज़मेंट पार्क	कोई प्रतिबंध नहीं	18
3	स्मारक	कोई प्रतिबंध नहीं	9
VIII	**परिवहन**		
1	मल्टी-लेवल पार्किंग	निर्मित क्षेत्र हेतु 800 मीटर अनिर्मित क्षेत्र हेतु 1000 मीटर	9 (निर्मित क्षेत्र) 12 (अनिर्मित क्षेत्र)

2	बस टर्मिनल	कोई प्रतिबंध नहीं	12
3	ट्रांसपोर्ट हब	कोई प्रतिबंध नहीं	12

नोट: पेट्रोल पंप / फिलिंग स्टेशन हेतु पेट्रोलियम एवं प्राकृतिक गैस मंत्रालय अथवा किसी अन्य सक्षम प्राधिकरण द्वारा किसी भी प्रकार का संशोधन अधिसूचित किए जाने के प्रकरण में वह संशोधन स्वतः ही लागू हो जाएगा।

3.2.2 भू-आच्छादन एवं फ्लोर एरिया अनुपात (एफ.ए.आर.)

फ्लोर एरिया की गणना टेलीस्कोपिक रूप से की जाएगी, जो प्रस्तावित भूखंड क्षेत्र से एक स्तर नीचे से प्रारंभ होगी।

<u>उदाहरणार्थ:</u>

उदाहरण के लिए, 150 वर्ग मीटर के भूखंड क्षेत्रफल हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर. 2.0 है एवं भूखंड का क्षेत्रफल 150-300 वर्ग मीटर हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर. 1.8 है।

280 वर्ग मीटर के भूखंड हेतु एफ.ए.आर. की गणना निम्नानुसार की जाएगी:

- क) 280 वर्ग मीटर के भूखंड क्षेत्रफल को दो भागों में विभाजित किया जाना चाहिए, अर्थात 150 वर्ग मीटर + 130 वर्ग मीटर
- ख) 150 वर्ग मीटर हेतु लागू एफ.ए.आर. के अनुसार, स्वीकार्य फ्लोर एरिया 150 x 2.0 = 300 वर्ग मीटर होगा
- ग) शेष 130 वर्ग मीटर हेतु लागू एफ.ए.आर. के अनुसार, स्वीकार्य फ्लोर एरिया 130 x 1.8 = 234 वर्ग मीटर होगा
- घ) अतः कुल स्वीकार्य फ्लोर एरिया 534 वर्ग मीटर होगा

विभिन्न उपयोग अधिभोगों हेतु भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. निम्नानुसार होगा:-

3.2.2.1 *आवासीय - भूखण्डीय विकास ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. / अफोर्डेबल आवास सहित*

क्र. सं.	उपयोग के प्रकार	भू-आच्छादन%	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	बेस एफ.ए. आर.	आधिकतम एफ.ए. आर.
1	भूखंडीय विकास - सिंगल यूनिट / मल्टी यूनिट (निर्मित क्षेत्र /अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥35 से <150	2.0	2.25
			≥150 से <300	1.8	2.50
			≥300 से <500	1.75	2.50
			≥500 से <1200	1.5	2.50
			≥1200	1.25	2.50

नोट: अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. (एम.एफ.ए.आर.) की गणना अध्याय-9 में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी।

3.2.2.2 *आवासीय - ग्रुप हाउसिंग - ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. / अफोर्डेबल हाउसिंग सहित*

क्र. सं.	उपयोग के प्रकार	भू-आच्छादन%	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	बेस एफ.ए. आर.	आधिकतम एफ.ए. आर.
2(क)	ग्रुप हाउसिंग		≥9 से <12	1.5	2.1

	(निर्मित क्षेत्र में)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <18	1.5	3.0
			≥18 से <24	1.5	3.0
			≥24 से <45	1.5	5.25
			≥45 मी	1.5	अप्रतिबंधित
2(ख)	ग्रुप हाउसिंग *(अनिर्मित क्षेत्र में)*	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <18	2.5	5.0
			≥18 से <24	2.5	5.0
			≥24 से <45	2.5	8.75
			≥45 मी	2.5	अप्रतिबंधित
2(ग)	अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग *(निर्मित क्षेत्र में)*	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥9 से <12	2.0	2.4
			≥12 से <18	2.0	4.0
			≥18 से <24	2.25	4.0
			≥24 से <45	2.25	7.0
			≥45 मी	2.25	अप्रतिबंधित
2(घ)	अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग *(अनिर्मित क्षेत्र में)*	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <18	3.0	6.0
			≥18 से <24	3.0	6.0
			≥24 से <45	3.0	9.0
			≥45 मी	3.0	अप्रतिबंधित

नोट: अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. (एम.एफ.ए.आर.) की गणना अध्याय-9 में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी।

3.2.2.3 *व्यावसायिक - दुकानें / कन्वीनिएन्स शॉपिंग / अन्य व्यावसायिक इकाइयां*

	उपयोग के प्रकार	**भू-आच्छादन%**	**सड़क की चौड़ाई (मीटर में)**	**बेस एफ.ए. आर.**	**आधिकतम एफ.ए. आर.**
3(क)	बाज़ार स्ट्रीट (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <24	1.5	3.0
			≥24 से <45	1.5	5.25
			≥45 मी	1.5	अप्रतिबंधित
3(ख)	बाज़ार स्ट्रीट (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <24	1.75	3.5
			≥24 से <45	1.75	6.13
			≥45 मी	1.75	अप्रतिबंधित
4(क)	100 वर्ग मीटर तक की व्यावसायिक इकाइयां (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	12 से कम	1.5	2.1
			≥12 से <24	1.5	3
			≥24 से <45	1.5	5
			≥45 मी	1.5	अप्रतिबंधित
4(ख)	100 वर्ग मीटर तक की व्यावसायिक इकाइयां (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	12 से कम	1.75	2.45
			≥12 से <24	1.75	3.5
			≥24 से <45	1.75	6
			≥45 मी	1.75	अप्रतिबंधित
4(ग)			≥12 से <24	1.5	3

	100 वर्ग मीटर से अधिक की व्यावसायिक इकाइयां (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥24 से <45	1.5	5
			≥45 मी	1.5	अप्रतिबंधित
4(घ)	100 वर्ग मीटर से अधिक की व्यावसायिक इकाइयां (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <24	1.75	3.6
			≥24 से <45	1.75	6.1
			≥45 मी	1.75	अप्रतिबंधित
5(क)	शॉपिंग मॉल (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥18 से <24	2	4
			≥24 से <45	2	7
			≥45 मी	2	अप्रतिबंधित
5(ख)	शॉपिंग मॉल (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥18 से <24	3	6
			≥24 से <45	3	10.5
			≥45 मी	3	अप्रतिबंधित
6(क)	होटल (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	12 से कम	2	2
			≥12 से <24	2	4
			≥24 से <45	2	7
			≥45 मी		अप्रतिबंधित
6(ख)	होटल (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	12 से कम	2.5	2.5
			≥12 से <24	2.5	5
			≥24 से <45	2.5	8.75
			≥45 मी	2.5	अप्रतिबंधित
7(क)	सिंगल स्क्रीन सिनेमा (निर्मित क्षेत्र / अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <24	2	4
			≥24 से <45	2	7
			≥45 मी	2	अप्रतिबंधित
7(ख)	मिनीप्लेक्स (निर्मित क्षेत्र / अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <24	2	4
			≥24 से <45	2	7
			≥45 मी	2	अप्रतिबंधित
7(ग)	मल्टीप्लेक्स (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥18 से <24	2	4
			≥24 से <45	2	7
			≥45 मी	2	अप्रतिबंधित
7(घ)	मल्टीप्लेक्स (अनिर्मित क्षेत्र)		≥18 से <24	3	6

		सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥24 से <45	3	10.5
			≥45 मी		अप्रतिबंधित
8(क)	पेट्रोल फिलिंग स्टेशन बिना सर्विस स्टेशन (निर्मित क्षेत्र)	10%	≥12	0.1	-
8(ख)	पेट्रोल फिलिंग स्टेशन बिना सर्विस स्टेशन (अनिर्मित क्षेत्र)	10%	≥24	0.15	
8(ग)	पेट्रोल फिलिंग स्टेशन सर्विस स्टेशन के साथ (निर्मित क्षेत्र)	20%	≥12	0.2	-
8(घ)	पेट्रोल फिलिंग स्टेशन सर्विस स्टेशन के साथ (अनिर्मित क्षेत्र)	10%	≥24	0.15	
9	एलपीजी/गैस गोदाम	25%	≥18	0.3	0.3
10 (क)	सर्विस अपार्टमेंट (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <24	2	4
			≥24 से <45	2	7
			≥45 मी	2	अप्रतिबंधित
10 (ख)	सर्विस अपार्टमेंट (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <24 मी	2.5	5
			≥24 से <45	2.5	8.75
			≥45 मी	2.5	अप्रतिबंधित
11	शीत भंडार गृह	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥18	1.2	1.2
12 (क)	स्टोरेज/वेयरहाउसिंग (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12	0.8	0.8
12 (ख)	स्टोरेज/वेयरहाउसिंग (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12	1.2	1.2
13	फल व सब्जी बाजार	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12	1.0	1.0
14 (क)	थोक व्यापार (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत	≥12	1.2	1.2

		अधिकतम भू-आच्छादन			
14 (ख)	थोक व्यापार (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12	1.5	1.5
15 (क)	कार्यालय भवन (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥18 से <24	2.0	4.0
			≥24 से <45	2.0	7.0
			≥45 मी	2.0	अप्रतिबंधित
15 (ख)	कार्यालय भवन (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥18 से <24	2.5	5.0
			≥24 से <45	2.5	8.75
			≥45 मी	2.5	अप्रतिबंधित
16 (क)	अन्य व्यावसायिक (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	<12	1.5	2.1
			≥12 से <24	1.5	3.0
			≥24 से <45	1.5	5.25
			≥45 मी	1.5	अप्रतिबंधित
16 (ख)	अन्य व्यावसायिक (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <24	1.75	3.6
			≥24 से <45	1.75	6.13
			≥45 मी	1.75	अप्रतिबंधित

नोट: अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. (एम.एफ.ए.आर.) की गणना अध्याय-9 में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी।

3.2.2.4 *सामुदायिक सुविधाएं - स्वास्थ्य-सेवा भवन*

क्र. सं.	उपयोग के प्रकार	भू-आच्छादन (%)	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	बेस एफ.ए. आर.	आधिकतम एफ.ए.आर.
1	शैय्या रहित चिकित्सा प्रतिष्ठान (डायगनोस्टिक सेंटर /ओ. पी. डी. क्लीनिक/ डिस्पेंसरी /पैथोलॉजी लैब/पशु चिकित्सा क्लीनिक)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	<12	1.5	2.1
			≥12 से <24	1.5	3.0
			≥24 से <45	1.5	5.25
			≥45 मी	1.5	अप्रतिबंधित
2(क)	नर्सिंग होम/पशु चिकित्सालय /प्रसूति चिकित्सालय /लघु	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत	≥12 से <24	1.5	3.0
			≥24 से <45	1.5	5.25
			≥45 मी	1.5	अप्रतिबंधित

	चिकित्सालय (50 शैय्या तक) (निर्मित क्षेत्र)	अधिकतम भू-आच्छादन			
2(ख)	नर्सिंग होम/पशु चिकित्सालय /प्रसूति चिकित्सालय /लघु चिकित्सालय (50 शैय्या तक) (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <24	2.0	4.0
			≥24 से <45	2.0	7.0
			≥45 मी	2.0	अप्रतिबंधित
3(क)	चिकित्सालय - 50 शैय्या से अधिक (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥18 से <24	1.5	3.0
			≥24 से <45	1.5	5.25
			≥45 मी	1.5	अप्रतिबंधित
3(ख)	चिकित्सालय - 50 शैय्या से अधिक (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥18 से <24	2.5	5.0
			≥24 से <45	2.5	8.75
			≥45 मी	2.5	अप्रतिबंधित
4(क)	नर्सिंग कॉलेज (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥18 से <24	1.5	3.0
			≥24 से <45	1.5	5.25
			≥45 मी	1.5	अप्रतिबंधित
4(ख)	नर्सिंग कॉलेज (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥18 से <24	2.0	4.0
			≥24 से <45	2.0	7.0
			≥45 मी	2.0	अप्रतिबंधित
5(क)	मेडिकल कॉलेज (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥24 से <45	1.5	5.25
			≥45 मी	1.5	अप्रतिबंधित
5(ख)	मेडिकल कॉलेज (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥24 से <45	2.5	8.75
			≥45 मी	2.5	अप्रतिबंधित

नोट: अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. (एम.एफ.ए.आर.) की गणना अध्याय-9 में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी।

3.2.2.5 *सामुदायिक सुविधाएं - शैक्षणिक भवन*

क्र. सं.	**उपयोग के प्रकार**	**भू-आच्छादन%**	**सड़क की चौड़ाई (मीटर में)**	**बेस एफ.ए. आर.**	**आधिकतम एफ.ए.आर.**

1(क)	विद्यालय (नर्सरी/प्राइमेरी) (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	<12	1.0	1.4
			≥12 से <24	1.0	2.0
			≥24 से <45	1.0	3.0
			≥45 मी	1.0	3.0
2(ख)	विद्यालय (नर्सरी/प्राइमेरी) (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	<12	1.2	1.4
			≥12 से <24	1.2	2.4
			≥24 से <45	1.2	3.6
			≥45 मी	1.2	3.6
3(क)	सेकन्डेरी/इन्टर कॉलेज/ डिग्री कॉलेज / विश्वविद्यालय (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <24	1.0	2.0
			≥24 से <45	1.0	3.5
			≥45 मी	1.0	अप्रतिबंधित
3(ख)	सेकन्डेरी/इन्टर कॉलेज/ डिग्री कॉलेज / विश्वविद्यालय (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <24	2.0	4.0
			≥24 से <45	2.0	7.0
			≥45 मी	2.0	अप्रतिबंधित

नोट: अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. (एम.एफ.ए.आर.) की गणना अध्याय-9 में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी।

3.2.2.6 सामुदायिक सुविधाएं - सार्वजनिक सुविधाएं

क्र. सं.	उपयोग के प्रकार	भू-आच्छादन%	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	बेस एफ.ए. आर.	आधिकतम एफ.ए. आर.
1(क)	मैरिज हॉल/बैंक्वेट/ बहुउद्देशीय हॉल/धार्मिक भवन (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <24	2.0	4.0
			≥24 से <45	2.0	7.0
			≥45 मी	2.0	अप्रतिबंधित
1(ख)	मैरिज हॉल/बैंक्वेट/ बहुउद्देशीय हॉल/धार्मिक भवन (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <24	3.0	6.0
			≥24 से <45	3.0	10.5
			≥45 मी	3.0	अप्रतिबंधित
2 (क)	सभागार / कन्वेन्शन सेंटर (निर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥18 से <24	2.0	4.0
			≥24 से <45	2.0	7.0
			≥45 मी	2.0	अप्रतिबंधित
2 (ख)			≥24 से <45	3.0	10.5

	सभागार / कन्वेन्शन सेंटर (अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥45 मी	3.0	अप्रतिबंधित
3	गेस्टहाउस	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	<12	1.5	2.1
			≥12 से <24	1.5	3.0
			≥24 से <45	1.5	5.25
			≥45 मी	1.5	अप्रतिबंधित
4	जनोपयोगी सुविधाएं व सेवाएं	10%		0.1	
5	अन्य संस्थागत / सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं		≥12 से <24	2.0	4.0
			≥24 से <45	2.0	7.0
			≥45 मी	2.0	अप्रतिबंधित

नोट: अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. (एम.एफ.ए.आर.) की गणना अध्याय-9 में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी।

3.2.2.7 अन्य उपयोग

क्र. सं.	**उपयोग के प्रकार**	**भू-आच्छादन%**	**सड़क की चौड़ाई (मीटर में)**	**बेस एफ.ए. आर.**	**आधिकतम एफ.ए. आर.**
	कृषि				
1	फार्म हाउस	गैर-कृषि गतिविधियों के लिए 20%	≥7	0.2	0.2
2	डेयरी फार्म	20%	≥7	0.2	0.2
3	ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अन्य अनुमन्य क्रियाएं	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम आच्छादन	प्रस्तर 3.2.1 के अनुसार	तालिका के नीचे नोट-2 देखें	
	औद्योगिक				
1	औद्योगिक भवन	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत	<12	1.5	1.5
			≥12 से <24	2.5	5.0

		अधिकतम भू-आच्छादन	≥24 से <45	2.5	8.75
			≥45 मी	2.5	अप्रतिबंधित
2	फ्लैटेड फैक्ट्री / एम.एस.एम.ई. / डाटा सेंटर	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	<12	3.0	3.0
			≥12 से <24	3.0	6.0
			≥24 से <45	3.0	10.5
			≥45 मी	3.0	अप्रतिबंधित
	मिश्रित उपयोग	**8.1 के अनुसार**	**8.1 के अनुसार**	**8.1 के अनुसार**	**8.1 के अनुसार**
	मनोरंजन				
1	स्टेडियम / स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स	20%	≥12	0.4	0.4
2	अम्यूज़मेंट पार्क	20%	≥12	1.0	1.0
	परिवहन				
1	मल्टी-लेवल पार्किंग/ बस टर्मिनल / ट्रांसपोर्ट हब	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	≥12 से <24	1.5	3.0
			≥24 से <45	1.5	5.25
			≥45 मी	1.5	अप्रतिबंधित
	पार्क एवं खुले स्थान				
	खुला स्थान (निर्मित क्षेत्र)	5%		0.1*	
	खुला स्थान (अनिर्मित क्षेत्र)	5%		0.1*	

नोट-1: अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. (एम.एफ.ए.आर.) की गणना अध्याय-9 में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी।

नोट-2: क्रिया हेतु अनुमन्य बेस एफ.ए.आर. का 50%; उदाहरणार्थ- यदि औद्योगिक भू-उपयोग में 2.0 का बेस एफ ए.आर. अनुमन्य है तथा ज़ोनिंग रेगुलेशन्स में कृषि भू-उपयोग में औद्योगिक क्रिया अनुमन्य है, तो कृषि भू-उपयोग में उद्योग स्थापित करने हेतु 1.0 (2.0 का 50%) का एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

*नोट-3: केवल अनुषांगिक उपयोग हेतु।

3.2.2.8 एफ.ए.आर. गणना से छूट

क्र.सं.	प्रश्न: क्या संरचना एफ.ए.आर. गणना में सम्मिलित है? उत्तर: Y= हाँ, गणना में सम्मिलित है N = नहीं, गणना में सम्मिलित नहीं है NA = अनुमति नहीं है, अतः लागू नहीं होगा	आवासीय - एकल/बहु-इकाई	आवासीय - ग्रुप हाउसिंग	व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग	कार्यालय भवन	संस्थागत	औद्योगिक	अन्य
1	मेजेनाइन	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
2	परगोला (यदि तीन या अधिक ओर से बंद हो)	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
3क	लिफ्ट मशीन रूम	N	N	N	N	N	N	N
3ख	लिफ्ट शाफ्ट (आच्छादित क्षेत्र के रूप में केवल एक बार गिना जाएगा अर्थात भूतल पर)	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
3ग	लिफ्ट लॉबी 10 वर्ग मीटर तक	N	N	N	N	N	N	N
4	मीटर रूम (विद्युत प्राधिकरण के मानदंडों के अनुसार)	N	N	N	N	N	N	N
5	किसी भी स्तर पर कैंटिलीवर प्रोजेक्शन (सेट-बैक में) 0.75 मीटर चौड़ाई (प्रोजेक्शन के ऊपर किसी भी प्रकार की या किसी भी सामग्री से निर्माण की अनुमति नहीं होगी)	N	N	N	N	N	N	N
6	पोर्च/पोर्टिको (अधिकतम 4 मीटर x 8 मीटर)। इसके कारण अग्निशमन वाहनों के आवागमन में बाधा उत्पन्न नहीं होगी	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
7	**यदि सेट-बैक लाइन के अंदर बेसमेंट निम्न प्रयोजन हेतु उपयोग किया जाता है:**							
7क	पार्किंग स्थल एवं गैरेज	N	N	N	N	N	N	N
7ख	वातानुकूलन उपकरण एवं अन्य मशीनें	N	N	N	N	N	N	N
7ग	डीजी सेट रूम, मीटर रूम तथा इलेक्ट्रिक पैनल रूम, एफ्लुएंट ट्रीटमेंट प्लांट, सक्शन टैंक, पंप रूम	N	N	N	N	N	N	N
7घ	घरेलू उपयोग की वस्तुओं अथवा अन्य वस्तुओं अथवा सामान्यतः अग्निरोधक सामग्री का भंडारण, जो मुख्य उपयोग के अनुषंगी रूप में हो	N	N	N	N	N	N	N
7ङ	मुख्य उपयोग से असंबद्ध भंडारण	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
7च	पुस्तकालयों के अज्वलनशील भंडारण कक्ष (स्टैकिंग रूम)	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
7छ	स्ट्रांग रूम, बैंक लॉकर, सेफ डिपॉजिट वॉल्ट, लॉण्ड्री रूम, रेडियो/लेजर थेरेपी, पोस्टमार्टम रूम, शवगृह, मेडिकल शॉप एवं चिकित्सालय भवन हेतु शीतगृह आदि	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y

क्र.सं.	प्रश्न: क्या संरचना एफ.ए.आर. गणना में सम्मिलित है? उत्तर: Y= हाँ, गणना में सम्मिलित है N = नहीं, गणना में सम्मिलित नहीं है NA = अनुमति नहीं है, अतः लागू नहीं होगा	आवासीय - एकल/बहु-इकाई	आवासीय - ग्रुप हाउसिंग	व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग	कार्यालय भवन	संस्थागत	औद्योगिक	अन्य
7ज	कार्यालय और व्यावसायिक उपयोग (यदि वातानुकूलित हो)	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
7झ	शॉपिंग सेंटर/शॉपिंग मॉल के प्रकरण में प्रथम बेसमेंट में व्यावसायिक उपयोग	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
7ञ	यदि उचित वेंटिलेशन सुनिश्चित किया जाए तो प्रथम बेसमेंट में चिकित्सालय के अनुषांगिक उपयोग हेतु नर्सिंग क्वार्टर का उपयोग किया जा सकता है	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
7ट	अनुषांगिक उपयोग से संबंधित कोई अन्य उपयोग, जैसे शौचालय, यदि प्रकाश, वेंटिलेशन एवं अग्नि सुरक्षा की समुउचित आवश्यकताओं का पालन किया जाता है	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
7ठ	मिश्रित उपयोग वाले भवनों में, प्रकाश, वेंटिलेशन एवं अग्नि सुरक्षा आवश्यकताओं को पूर्ण करने के उपरांत अनुषांगिक उपयोगों के अतिरिक्त अन्य उपयोगों की भी अनुमति दी जाएगी	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
8क	पार्किंग हेतु स्टिल्ट फ़्लोर का उपयोग	N	N	N	N	N	N	N
8ख	पार्किंग के अतिरिक्त किसी अन्य उद्देश्य हेतु स्टिल्ट फ़्लोर का उपयोग	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
9	पोडियम पार्किंग (ड्राइवर रेस्टरूम, स्टोर, सैनिटरी ब्लॉक एवं अन्य समान सेवाओं हेतु उपयोग किए जाने वाले अनुमन्य भूमि आच्छादन का अधिकतम 10%)	N	N	N	N	N	N	N
10	4000 वर्ग मीटर से अधिक भूखंड क्षेत्र हेतु पृथक पार्किंग ब्लॉक	N	N	N	N	N	N	N
11	पश्च (रियर) सेट-बैक में तालाबंद गैराज	N	Y	Y	Y	Y	Y	Y
12क	2.0 मीटर तक की बालकनियां	N	N	N	N	N	N	N
12ख	2.0 मीटर से अधिक की बालकनियाँ	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
13क	सीढ़िया/जीना	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
13ख	आग से बचाव/बाहरी जीना	N	N	N	N	N	N	N
14	प्लांटर्स एवं सन कंट्रोल उपकरण	N	N	N	N	N	N	N
15	ए.सी./कूलर इकाइयों को ढकने हेतु किसी भी सामग्री की जाली	N	N	N	N	N	N	N

क्र.सं.	प्रश्न: क्या संरचना एफ.ए.आर. गणना में सम्मिलित है? उत्तर: Y= हाँ, गणना में सम्मिलित है N = नहीं, गणना में सम्मिलित नहीं है NA = अनुमति नहीं है, अतः लागू नहीं होगा	आवासीय - एकल/बहु-इकाई	आवासीय - ग्रुप हाउसिंग	व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग	कार्यालय भवन	संस्थागत	औद्योगिक	अन्य
16	रॉकरी, कुआं एवं कुआं संरचनाएं, वॉटर पूल, अनाच्छादित तरणताल (स्विमिंग पूल), वृक्ष का चबूतरा (ट्री प्लेटफॉर्म), टैंक, फव्वारा, बेंच, ऊपर एवं चारों ओर से खुला चबूतरा, परिसर की दीवार, गेट, स्लाइड, झूला, भूमिगत वॉटर टैंक, भवनों के ऊपर ओवरहेड वॉटर टैंक, ओपन शाफ्ट, नाली पर पुलिया	N	N	N	N	N	N	N
17	खुले रैम्प, जिनके नीचे उपयोग-योग्य ऊंचाई का कोई आच्छादित (इनक्लोज्ड) क्षेत्र नहीं है। यदि भवन के प्रवेश द्वार तक पहुंचने हेतु इसका उपयोग किया जाता है, तो आवश्यकतानुसार ऊंचाई पर विचार किया जा सकता है। रैम्प के नीचे के स्थान का उपयोग किसी भी व्यावसायिक उद्देश्य हेतु नहीं किया जाएगा, यद्यपि केस-टू-केस आधार पर प्राधिकरण की स्वीकृति से इसकी लैंडस्केपिंग की जा सकती है	N	N	N	N	N	N	N
18	केवल साइड सेट-बैक में वाहनों के आवागमन हेतु खुले रैंप	N	N	N	N	N	N	N
19क	3000 वर्ग मीटर से अधिक के भूखंड क्षेत्र में व्यावसायिक / कार्यालय एवं सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक सुविधाओं भू-उपयोग में एट्रियम	NA	NA	N	N	N	NA	NA
19ख	एट्रियम के क्षेत्रफल के अधिकतम 20% तक अस्थायी काउंटर	NA	NA	N	N	N	NA	NA
20	बहुमंजिला भवनों में प्रत्येक चौथे तल पर सर्विस फ्लोर अनुमन्य	NA	N	N	N	N	N	N
21	कोई अन्य विशेषता जो पूर्णतः सजावटी प्रकृति की हो तथा व्यावसायिक उपयोग के स्थान को आच्छादित न करती हो, उसे उपाध्यक्ष द्वारा केस-टू-केस आधार पर अनुमति दी जा सकती है	NA	N	N	N	N	N	N
22	कमरे के क्षेत्रफल का 30% तक लॉफ्ट (अधिकतम 1.5 मीटर ऊंचाई)	N	N	N	N	N	N	N
23	ममटी	N	N	N	N	N	N	N

क्र.सं.	प्रश्न: क्या संरचना एफ.ए.आर. गणना में सम्मिलित है? उत्तर: Y= हाँ, गणना में सम्मिलित है N = नहीं, गणना में सम्मिलित नहीं है NA = अनुमति नहीं है, अतः लागू नहीं होगा	आवासीय - एकल/बहु-इकाई	आवासीय - ग्रुप हाउसिंग	व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग	कार्यालय भवन	संस्थागत	औद्योगिक	अन्य
24	बे विंडोज एवं अलमारी / ताखा (Niche)	N	N	N	N	N	N	N
25	रेफ्यूज एरिया (अग्नि मानदंडों के अनुसार)	N	N	N	N	N	N	N
26	सर्विस डक्ट	N	N	N	N	N	N	N
27	वातानुकूलन (एयर कंडीशनिंग) उपकरण एवं अन्य मशीनें, डीजी सेट रूम, मीटर रूम एवं इलेक्ट्रिक पैनल रूम, एफ्लुएंट ट्रीटमेंट प्लांट, सक्शन टैंक, पंप रूम जैसी सेवाएं - अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 5% अथवा 50 वर्गमीटर (भूखंड क्षेत्रफल के प्रकरण में <= 4000 वर्गमीटर) / 100 वर्गमीटर (भूखंड क्षेत्रफल > 4000 वर्गमीटर के प्रकरण में)	N	N	N	N	N	N	N
28	आर्किटेक्चरल एलिमेंट्स	N	N	N	N	N	N	N

नोट: विभिन्न प्रकार की सेवाओं हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 5.0 प्रतिशत लाभ प्राप्त किया जाएगा, यथा-- वातानुकूलित संयंत्र, लिफ्ट के सामने (लिफ्ट के बाहर कॉरिडोर को छोड़कर), 10 वर्ग मीटर तक की लॉबी, लिफ्ट हेतु मशीन रूम, ममटी, अलमारियों एवं बे-विन्डोज़ (अधिकतम 0.60 मीटर गहराई एवं 1.80 मीटर लंबाई), रेफ्यूज एरिया (नेशनल बिल्डिंग कोड (एनबीसी) के अनुसार), सर्विस डक्ट एवं सामुदायिक केंद्र हेतु अनुमन्य होगा।

3.2.3 भवन की ऊंचाई

विभिन्न उपयोग अधिभोगों हेतु भवन की अधिकतम ऊंचाई निम्नानुसार होगी:

क्र.सं.	उपयोग अधिभोग	भवन की अधिकतम ऊंचाई (मीटर में)
I	**आवासीय (निर्मित/अनिर्मित)**	
1	भूखंडीय (प्लॉटेड)-एकल इकाई (सिंगल यूनिट)	15
2	भूखंडीय (प्लॉटेड)-बहु-इकाई (मल्टी-यूनिट)	17.5
3	ग्रुप हाउसिंग	कोई प्रतिबंध नहीं
II	**व्यावसायिक**	
1	दुकानें / कन्वीनिएन्ट शॉपिंग / व्यावसायिक इकाइयां	कोई प्रतिबंध नहीं

2	व्यावसायिक परिसर (Commercial Complex)	कोई प्रतिबंध नहीं
3	शॉपिंग मॉल	कोई प्रतिबंध नहीं
4	होटल्स	कोई प्रतिबंध नहीं
5	सिंगल स्क्रीन/मिनीप्लेक्स/मल्टीप्लेक्स	कोई प्रतिबंध नहीं
6	पेट्रोल पंप / फिलिंग स्टेशन	6
7	एलपीजी / गैस गोदाम	6
III	**सामुदायिक सुविधाएं**	
क	**स्वास्थ्य-सेवा भवन**	
1	शैय्या रहित चिकित्सा प्रतिष्ठान (डायगनोस्टिक सेंटर /ओ. पी. डी. क्लीनिक/ डिस्पेंसरी /पैथोलॉजी लैब/पशु चिकित्सा क्लीनिक)	कोई प्रतिबंध नहीं
2	नर्सिंग होम/पशु चिकित्सालय /प्रसूति चिकित्सालय /लघु चिकित्सालय (50 शैय्या तक)	कोई प्रतिबंध नहीं
3	चिकित्सालय (50 शैय्या से अधिक)	कोई प्रतिबंध नहीं
4	नर्सिंग संस्थान	कोई प्रतिबंध नहीं
5	मेडिकल कॉलेज	कोई प्रतिबंध नहीं
ख	**शैक्षणिक भवन**	कोई प्रतिबंध नहीं
1	नर्सरी	कोई प्रतिबंध नहीं
2	प्राइमरी	कोई प्रतिबंध नहीं
3	हाई स्कूल	कोई प्रतिबंध नहीं
4	प्राविधिक संस्थान	कोई प्रतिबंध नहीं
5	विश्वविद्यालय	कोई प्रतिबंध नहीं
ग	**सार्वजनिक सुविधा भवन**	
1	बारातघर /बैंक्वेट / बहु-उद्देशयीय हॉल	कोई प्रतिबंध नहीं
2	सभागार/कन्वेन्शन सेंटर	कोई प्रतिबंध नहीं
IV	**कृषि**	
1	फार्म हाउस	कोई प्रतिबंध नहीं
2	डेयरी फार्म	कोई प्रतिबंध नहीं
V	**औद्योगिक**	
1	औद्योगिक भवन	कोई प्रतिबंध नहीं

2	फ्लैटेड फ़ैक्टरीज़ / डाटा सेंटर	कोई प्रतिबंध नहीं
3	एम.एस.एम.ई.	कोई प्रतिबंध नहीं
VI	**मिश्रित उपयोग**	कोई प्रतिबंध नहीं
VII	**मनोरंजन**	
1	स्टेडियम / स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स	कोई प्रतिबंध नहीं
2	अम्यूज़मेंट पार्क	कोई प्रतिबंध नहीं
3	स्मारक	कोई प्रतिबंध नहीं
VIII	**परिवहन**	
1	मल्टी-लेवल पार्किंग	कोई प्रतिबंध नहीं
2	बस टर्मिनल	कोई प्रतिबंध नहीं
3	ट्रांसपोर्ट हब	कोई प्रतिबंध नहीं

नोट:

(i) भवनों की अधिकतम ऊंचाई को आस-पास के औसत सड़क स्तर से ऊपर से मापा जाएगा तथा निम्नलिखित सहायक संरचनाओं को भवन की ऊंचाई में सम्मिलित नहीं किया जाएगाः
छत पर पानी की टंकियां और उनके सहायक ढांचे, जिनकी ऊंचाई 2.0 मीटर से अधिक न हो, वैकल्पिक सौर ऊर्जा का दोहन करने के लिए आवश्यक रुफ टॉप संरचना, वेंटीलेशन, वातानुकूलन उपकरण, लिफ्ट रूम, जिनकी ऊंचाई 4.5 मीटर से अधिक न हो तथा ऐसी अन्य सेवाओं के उपकरण, ममटी स्लैब से आच्छादित जीने, जिनकी ऊंचाई 3.0 मीटर से अधिक न हो। चिमनी, पैरापेट दीवारें एवं भवन का सौन्दर्य बढ़ाने वाली संरचनाएं, जिनकी ऊंचाई 1.5 मीटर से अधिक न हो, बशर्ते कि ऐसी संरचनाओं सहित 'बरसाती' का कुल क्षेत्र भवन की छत के क्षेत्रफल का एक-तिहाई से अधिक न हो, जिस पर इसको बनाया गया है।

(ii) हवाई अड्डे / एयरफोर्स स्टेशनों से सटे भवनों की ऊंचाई भारत सरकार / नागरिक उड्डयन मंत्रालय / रक्षा मंत्रालय, भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों के अनुसार होगी।

(iii) भवन की अधिकतम ऊंचाई संरक्षित स्मारक / विरासत स्थल (हैरिटेज साइट), हवाई अड्डे के फ़नल ज़ोन से दूरी तथा अन्य वैधानिक प्रतिबंधों द्वारा भी शासित होगी।

3.2.4 भवन सेट-बैक

3.2.4.1 *आवासीय -बहुखंडीय विकास (15 मीटर तक की ऊंचाई वाली एकल एवं 17.5 मीटर की ऊंचाई वाली बहु-इकाइयाँ)*

प्लॉटेड विकास के अंतर्गत 300 वर्ग मीटर से कम के भूखंडों हेतु सभी एकल/बहु-इकाइयों के लिए स्टिल्ट के साथ तीन मंजिलों 15 मीटर तक की ऊंचाई तथा 300 वर्ग मीटर से अधिक

के भूखंडों पर स्टिल्ट के साथ चार मंजिलों सहित 17.5 मीटर तक की ऊंचाई की अनुमति होगी। सेट-बैक निम्नवत होगाः

भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	सेट-बैक (मीटर)			
	अग्रभाग	पश्चभाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
(क) रो-हाउसिंग				
<150 तक	1	0	0	0
≥150 से <300	3	1.5	0	0
≥300 से <500	3	3	0	0
(ख) सेमी-डिटैच्ड				
≥500 से <1200	4.5	4.5	1.5	0
(ग) डिटैच्ड				
≥1200	6	6	1.5	1.5

नोट-1: सेमी-डिटैच्ड भवनों में पश्चभाग सेट-बैक के 40 प्रतिशत क्षेत्र पर निर्माण की अनुज्ञा होगी। किन्तु कोने के भूखंडों में उक्त की अनुज्ञा पार्श्व सेट-बैक को छोड़ने के बाद ही दी जाएगी। स्टिल्ट फ्लोर के प्रकरण में, पश्च सेट-बैक के 40 प्रतिशत क्षेत्र पर निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।
नोट-2: नए ले-आउट के कोने के भूखंड में पार्श्व (साइड) सेट-बैक संबंधित भूखंड के अग्र (फ्रंट) सेट-बैक के बराबर होगा। पूर्व स्वीकृत ले-आउट में, यदि ले-आउट योजना में सेट-बैक निर्धारित नहीं है, तो 500 वर्ग मीटर तक के कोने के भूखंड में न्यूनतम पार्श्व सेट-बैक 1.5 मीटर होगा तथा 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले कोने के भूखंड में पार्श्व सेट-बैक ऊपर दी गई तालिका के अनुसार होगा।
नोट-3: यदि किसी ब्लॉक में भूखंडों की संख्या विषम है, तो दोनों ओर सेट-बैक छोड़ने की आवश्यकता के दृष्टिगत, 1200 वर्ग मीटर से बड़े भूखंडों में कोने के भूखंड की चौड़ाई तदनुसार बड़ी रखी जानी चाहिए। कोने के भूखंडों के लिए अग्र एवं पश्च (rear) सेट-बैक उस योजना में अन्य भूखंडों के लिए निर्धारित सेट-बैक के बराबर होंगे, ताकि 'बिल्डिंग लाइन' में एकरूपता बनी रहे।
नोट-4: नियोजित विकसित क्षेत्र/योजना में किसी भूखंड का उप-विभाजन अनुमन्य होने के प्रकरण में, उप-विभाजित भूखंडों में सेट-बैक मूल भूखंड के अनुसार ही होगा।

नोट-5: प्रस्तर 3.2.4.1 की तालिका में निर्दिष्ट सेट-बैक नए उप-विभाजन / ले-आउट योजना में लागू होंगे। किन्तु अनिर्मित क्षेत्रों में उन ले-आउट के भीतर ऐसे आवासीय भूखंड, जिनमें सेट-बैक निर्दिष्ट नहीं है, उनका सेट-बैक भी ऊपर दिए गए प्रस्तर 3.2.4.1 के अनुसार होगा।

3.2.4.2 *आवासीय - 15 मीटर तक की ऊंचाई वाली ग्रुप हाउसिंग*

भवन की ऊंचाई (मीटर में)	सेट-बैक (मीटर में)			
	अग्रभाग	पश्चभाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
15 मीटर तक की ऊंचाई वाली ग्रुप हाउसिंग	5	5	5	5

3.2.4.3 *व्यावसायिक - होटल / दुकानें / व्यावसायिक इकाइयां, मिश्रित उपयोग भवन - ऊंचाई 15 मीटर तक*

भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	सेट-बैक (मीटर में)			
	अग्रभाग	Rear	अग्रभाग	Side-2
<100	1.5	-	-	-
≥100 से <300	3	-	-	-
≥300 से <1000	4.5	3	1.5	1.5
≥1000 से <3000	6	3	3	3
≥3000	12	6	6	6

नोट-1: भूतल पर यदि 500 वर्ग मीटर तक के भू-आच्छादन वाले व्यावसायिक भवन में प्रकाश और वेंटीलेशन की आवश्यकताओं को सुनिश्चित किया जाता है, तो पश्चभाग (rear) व पार्श्व (side) की सीमाओं पर सेट-बैक अनिवार्य नहीं होगा। यद्यपि, कोने के भूखंडों में अग्रभाग (फ्रंट) सेट-बैक के बराबर पार्श्व सेट-बैक अनिवार्य होगा।

नोट-2: भूखंडीय विकास के अंतर्गत, सेक्टर/ नेबरहुड /स्थानीय स्तर के शॉपिंग सेंटर को पंक्तिबद्ध दुकानों के रूप में अनुमति दी जाएगी, जिसमें सामने की ओर अधिकतम 3-मीटर चौड़े एक आच्छादित कॉरीडोर (आर्केड) का प्राविधान भी किया जा सकेगा।

नोट-3: बाज़ार स्ट्रीट पर भवनों के लिए अनुमन्य अग्रभाग सेट-बैक निम्नानुसार होंगे (अध्याय-5 में भी परिभाषित)

सड़क की प्रस्तावित चौड़ाई (मी. में)	अग्रभाग में न्यूनतम खुला स्थान (मी. में)
>12 तथा <18	3.0
≥18 तथा <24	4.5
≥24 तथा <30	6.0
≥30 तथा <36	6.0
≥36 तथा <45	7.5
≥45 तथा <76	7.5
≥76	9.0

नोट-4: नए ले-आउट में कोने वाले भूखंडों में पार्श्व सेट-बैक संबंधित भूखंड के अग्रभाग के सेट-बैक के समान ही होगा। पूर्व अनुमोदित ले-आउट में, यदि ले-आउट योजना में सेट-बैक निर्धारित नहीं है, तो 500 वर्ग मीटर तक के कोने वाले भूखंड में न्यूनतम पार्श्व सेट-बैक 1.5 मीटर होगा तथा 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले कोने वाले भूखंड में पार्श्व सेट-बैक उपर्युक्त तालिका के अनुसार होगा।

3.2.4.4 *अन्य व्यावसायिक - भवन की ऊंचाई 15 मीटर तक*

भवन की ऊंचाई (मीटर में)	सेट-बैक (मीटर में)			
	अग्रभाग	पश्चभाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
सिंगल स्क्रीन सिनेमा/मिनिपलेक्स	5	3	3	3
मल्टीप्लेक्स/शॉपिंग मॉल	9	6	6	6

पेट्रोल फिलिंग स्टेशन (बिना सर्विस स्टेशन)	3	-	-	-
पेट्रोल फिलिंग स्टेशन (सर्विस स्टेशन सहित)	6	-	-	-
एलपीजी / गैस गोदाम	6	3	3	3

3.2.4.5 सामुदायिक सुविधाएं - 15 मीटर तक ऊंचाई वाले स्वास्थ्य सेवा भवनों में

भूखंड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	**सेट-बैक (मीटर में)**			
	अग्रभाग	**पश्चभाग**	**पार्श्व-1**	**पार्श्व-1**
≥100 से <300	3	1.5	0	0
≥300 से <1000	4.5	3	3	0
≥1000 से <2000	6	3	3	3
≥2000 से 4000	7.5	4.5	4.5	4.5
≥4000	9	6	6	6

3.2.4.6 सामुदायिक सुविधाएं - 15 मीटर तक ऊंचाई वाले शैक्षणिक भवनों में

भूखंड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	**सेट-बैक (मीटर में)**			
	अग्रभाग	**पश्चभाग**	**पार्श्व-1**	**पार्श्व-2**
<1000	6	3	3	-
≥1000 से <2000	6	3	3	3
≥2000 से <4000	9	3	3	3
≥4000 से <30000	9	4.5	3	3
≥30000	15	6	6	6

3.2.4.7 सामुदायिक सुविधाएं - 15 मीटर तक ऊंचाई वाले सार्वजनिक सुविधा भवनों में

भूखंड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	**सेट-बैक (मीटर में)**			
	अग्रभाग	**पश्चभाग**	**पार्श्व-1**	**पार्श्व-2**
मैरिज/बैंक्वेट/बहु-उद्देशीय हॉल				
≥1000 से <3000	12	4.5	4.5	3
≥3000	12	5	5	5
सभागार/कन्वेन्शन सेंटर				
≥1500 से <3000	12	4.5	4.5	3
≥3000	12	6	6	6

नोट- धर्मकाँटे की सुविधा न्यूनतम 6 मीटर के फ्रंट सेट-बैक तथा न्यूनतम 3 मीटर के पश्च एवं साइड सेट-बैक प्रदान करनी होगी।

3.2.4.8 औद्योगिक भवन - 15 मीटर ऊंचाई तक

भूखंड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट-बैक (मीटर में)			
	अग्रभाग	पश्चभाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
<150	2	0	0	0
≥150 से <300	2	1	0	0
≥300 से <500	3	2	0	0
≥500 से <1000	3	2.5	1.5	0
≥1000 से <2000	4.5	3	3	0
≥2000 से <6000	6	4.5	4.5	4.5
≥6000	7.5	6	4.5	4.5

3.2.4.9 15 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले समस्त अधिभोगों वाले भवन

15 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवनों के उपयोग अधिभोगों (एकल/बहु इकाइयों के अतिरिक्त), न्यूनतम सेट-बैक की अपेक्षा निम्नानुसार होगी:

भवन की ऊंचाई (मीटर में)	अग्रभाग (मीटर में)	पश्चभाग (मीटर में)	पार्श्व-1 (मीटर में)	पार्श्व-2 (मीटर में)
≥15 से <17.5	5	5	5	5
≥17.5 से <21	6	6	6	6
≥21 से <27	7	7	7	7
≥27 से <33	8	8	8	8
≥33 से <39	9	9	9	9
≥39 से <45	10	10	10	10
≥45 से <51	11	11	11	11
≥51	15	12	12	12

नोट-1: भिन्न-भिन्न सड़क चौड़ाई वाली दो अथवा अधिक सड़कों पर स्थित भवनों हेतु भवन का चौड़ी सड़क की ओर वाला भाग सामने (फ्रंट) माना जाएगा।

नोट-2: प्रस्तर 3.2.4.9 की उपर्युक्त तालिका के विकल्प के रूप में, निम्नलिखित सेट-बैक की अनुज्ञा प्रदान की जाएगी:-

क) 33 मीटर की ऊंचाई तक, अनुवर्ती तलों पर एक सेट-बैक के साथ, भूतल पर चारों ओर न्यूनतम सेट-बैक 6 मीटर होगा।

ख) 33 मीटर से 45 मीटर तक के ऊंचाई वाले भवनों हेतु, अनुवर्ती तलों पर एक सेट-बैक के साथ, भूतल पर चारों ओर न्यूनतम सेट-बैक 8 मीटर होगा।

ग) 45 मीटर से 51 मीटर तक के ऊंचाई वाले भवनों हेतु, अनुवर्ती तलों पर दो सेट-बैक के साथ, भूतल पर चारों ओर न्यूनतम सेट-बैक 10 मीटर होगा।

घ) धारा 3.2.4.9 की तालिका में उल्लिखित सेट-बैक में कमी की आपूर्ति अनुवर्ती तलों पर प्रदान किए गए सेट-बैक द्वारा की जाएगी।

नोट-3: दो ब्लॉकों के बीच की दूरी (मार्जिन) उच्चतर (अधिक ऊंचाई) वाले ब्लॉक की ऊंचाई के आधार पर आवश्यक सेट-बैक या 6 मीटर, जो भी अधिक हो, के बराबर होगा। यहां 'ब्लॉक' का अर्थ एक भवन संरचना है, जिसे विभिन्न कमरों, फ्लैटों / अपार्टमेंटों या कार्यालयों में विभाजित किया गया हो, जो एक निरंतरता में हैं, जिसमें ब्लॉक की अधिकतम लंबाई 200 मीटर होगी और यह विस्तार जोड़ (expansion joint) के माध्यम से जुड़ी हुई निर्मित संरचनाओं की कुल लंबाई को भी कवर करेगी।

नोट-4: विभिन्न ऊंचाइयों वाले भवन ब्लॉकों वाले भूखंडों में, भूखंडों की सीमाओं के साथ छोड़े जाने वाले सेट-बैक उस किनारे पर उच्चतर भवन ब्लॉक की ऊंचाई के आधार पर निश्चित किए जाएंगे।

नोट-5: ऐसे भवनों, जिनमें प्रस्तर 3.2.4.9 के अनुसार भवन की ऊंचाई के आधार पर वांछित सेट-बैक अन्य मानदंडों पर आधारित सेट-बैक से कम हैं, तो दोनों में से जो अधिक हो, वही सेट-बैक लागू होंगे।

3.2.4.10 सेट-बैक में छूट

सेट-बैक में निम्न छूट प्रदान की जाएगी:

(i) आवासीय भवनों में सेट-बैक के खुले स्थान में अधिकतम 2.0 मीटर चौड़ाई तक की छत (टैरेस)/बालकनी का निर्माण किया जा सकता है, जो सेट-बैक खुले स्थान की चौड़ाई के आधे से अधिक नहीं होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. (FAR) में नहीं की जाएगी। उपर्युक्त छत/बालकनी पूरे खुले स्थान के क्षेत्र के अधिकतम 25% तक ही अनुमन्य होगी। निर्दिष्ट छत/बालकनी पर किसी भी प्रकार के निर्माण कार्य की अनुमति नहीं होगी।

(ii) ड्राइव-वे के प्रवेश द्वार के पास सेट-बैक क्षेत्र में अधिकतम 8 मीटर लंबाई एवं 4 मीटर चौड़ाई वाले पोर्टिको के निर्माण की अनुज्ञा दी जाएगी, चाहे वह प्रोजेक्टेड हो या स्तंभों पर अवलंबित हो। पोर्टिको द्वारा कवर्ड भाग के ऊपर किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य अनुमन्य नहीं होगा।

(iii) अधिकतम 6 वर्ग मीटर क्षेत्र और 2.3 मीटर ऊँचाई का पर्गोला, जिसमें न्यूनतम 40% खुला स्थान हो, की अनुज्ञा दी जाएगी।

(iv) आइलैंड भूखंड (जिसके चारों तरफ सड़क हो) के प्रकरण में, भूखंड का अग्र वह भुज होगी, जो सबसे चौड़े पहुँच मार्ग से सटा हुआ हो। सेट-बैक सामान्य भूखंडों के लिए लागू नियमों के अनुसार होंगे। ऐसे भूखंड के लिए सबसे चौड़े पहुँच मार्ग से प्रवेश अनुमन्य होगा, जैसा कि ऊपर परिभाषित है। द्वितीय प्रवेश के लिए पार्श्व (साइड) से के बराबर सेट-बैक अग्रभाग (फ्रंट) सेट-बैक दिया जाएगा।

(v) विशेष परिस्थितियों में, कोने के भूखंडों के पार्श्व (साइड) सेट-बैक में प्राधिकरण के बोर्ड द्वारा छूट दी जा सकती है।

(vi) सेट-बैक क्षेत्र में फायर एस्केप अनुमन्य होगा, बशर्ते अग्नि सुरक्षा मानकों का पालन किया जाए।

(vii) सेट-बैक में बेसमेंट और पोडियम के लिए ढलान में रैम्प निर्माण की अनुमति होगी, प्रतिबंध यह होगा कि इससे अग्निशमन वाहनों का आवागमन बाधित न हो।

3.2.5 इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी

इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी रूल्स के अनुसार भवन के निर्माण / पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु न्यूनतम दूरी निम्नानुसार होगी:-

(i) निम्न एवं मध्यम वोल्टेज (लो एण्ड मीडिएम वोल्टेज) लाइन तथा सर्विस लाइन पर उर्ध्वाधर 2.5 मीटर तथा क्षैतिज 1.2 मीटर होने पर अनुज्ञा दी जाएगी।

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

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

3.3 भवन के भागों की अपेक्षाएं

3.3.1 कमरों के आकार एवं परिमाप

3.3.1.1 *निवास-योग्य कमरे*

1 निवास-योग्य कमरों की अपेक्षाएं निम्न तालिका में निर्दिष्ट हैं:

क्र. सं.	कमरों का प्रकार	न्यूनतम फ्लोर एरिया (वर्गमी.)	न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)	कमरे की न्यूनतम ऊंचाई (मीटर)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
i)	केवल एक कमरा			
क)	एकल कमरा	9.5	2.4	2.75
ख)	एक बहु-उद्देशीय कमरे के साथ ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. इकाई	12.5	2.4	2.75
ii)	दो कमरे			
क)	पहला कमरा	9.5	2.4	2.75
ख)	दूसरा कमरा	7.5	2.1	2.75
ग)	ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. इकाई			
1)	पहला कमरा	9	2.4	2.75
2)	दूसरा कमरा	6.5	2.1	2.75
घ)	हॉस्टल			
1)	एकल-शैय्या (सिंगल-बेड) कमरा	7.5	2.4	2.75
2)	दो शैय्या (डबल-बेड) कमरा	12.5	3	2.75

निवास-योग्य कमरों हेतु अतिरिक्त न्यूनतम अपेक्षाएं निम्नवत होंगी:

क) बीम, मुड़ी हुई (फोल्डेड) प्लेटों या ईव्स के नीचे न्यूनतम स्पष्ट हेड रूम 2.4 मीटर होना चाहिए। वातानुकूलित कमरे में फर्श की सतह से एयर-कंडीशनिंग डक्ट या फॉल्स सीलिंग के सबसे निचले बिंदु तक न्यूनतम ऊंचाई 2.4 मीटर होगी।

ख) निम्न आय वर्ग वाले आवास में बहु-उपयोगी निवास-योग्य कमरों में खाना पकाने के लिए एक कोना (Alcove) प्रदान किया जाएगा।

ग) सार्वजनिक भवनों में सभी कमरों में दरवाजे की न्यूनतम चौड़ाई 900 मिमी प्रदान की जाएगी।

घ) निवास-योग्य कमरे की अधिकतम ऊंचाई आवश्यकता एवं अधिभोग के अनुसार होगी। व्यावसायिक, संस्थागत और असेंबली भवनों में निवास-योग्य कमरे की न्यूनतम ऊंचाई 3.00 मीटर होगी।

3.3.1.2 रसोईघर

रसोईघर की न्यूनतम अपेक्षाएं निम्न तालिका में निर्दिष्ट हैं:

क्र. सं.	कमरों का प्रकार	न्यूनतम फ्लोर एरिया (वर्गमी.)	न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)	कमरे की न्यूनतम ऊंचाई (मीटर)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
i)	डाइनिंग के साथ रसोई	7.50	2.10	2.75
ii)	डाइनिंग के बिना रसोई	5.00	1.80	2.75
iii)	पृथक स्टोर के बिना रसोई	4.50	1.80	2.75
iv)	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. यूनिट में रसोई	3.30	1.80	2.75
v)	पेंट्री	3.00	1.40	2.40
vi)	कमर्शियल रसोई	50 वर्ग मी. फ्लोर एरिया या 25 प्रतिशत, जो भी कम हो	-	-

3.3.1.3 स्नानघर तथा शौचालय

(i) एक स्वतंत्र स्नानघर का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.5 वर्ग मीटर होगा तथा इसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर होगी।

(ii) एक स्वतंत्र शौचालय का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.1 वर्ग मीटर होगा तथा इसकी न्यूनतम चौड़ाई

0.9 मीटर होगी।

(iii) स्नानघर या शौचालय की ऊंचाई फर्श की सतह से छत (सीलिंग) के सबसे निचले बिंदु तक 2.2 मीटर से कम नहीं होगी।

(iv) संयुक्त स्नानधर व शौचालय का न्यूनतम फ्लोर एरिया 2.8 वर्ग मीटर होगा एवं इसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर होगी।

3.3.1.4 लॉफ्ट (अटारी)

समस्त भवनों में रसोईघर, निवास-योग्य कमरों, बाथरूम, शौचालय एवं कॉरिडोर में ऊपरी क्षेत्र में लॉफ्ट प्रदान किए जा सकते हैं। लॉफ्ट क्षेत्र को एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित नहीं किया जाएगा, प्रतिबंध यह होगा कि कमरे के क्षेत्र में लॉफ्ट का अधिकतम भू-आच्छादन निम्न प्रतिबंधों के अधीन 30% होगा:-

(i) लॉफ्ट की अधिकतम ऊंचाई 1.5 मीटर होगी।

(ii) लॉफ्ट के नीचे क्लियर हेड रूम 2.0 मीटर से कम नहीं होना चाहिए।

(iii) व्यावसायिक/औद्योगिक भवनों में लॉफ्ट प्रवेश द्वार से 2.0 मीटर की दूरी पर स्थित होगा।

(iv) किसी भी परिस्थिति में लॉफ्ट से कमरे के संवातन (वेंटीलेशन) में बाधा उत्पन्न नहीं होनी चाहिए।

3.3.1.5 मेजेनाइन फ्लोर

(i) मेज़ेनाइन फ्लोर का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर होगा।

(ii) मेज़ेनाइन फ्लोर का कुल क्षेत्रफल भवन के प्लिंथ क्षेत्र का अधिकतम 33 प्रतिशत होगा।

(iii) मेज़ेनाइन फ्लोर के अंतर्गत हेड रूम 2.2 मीटर से कम नहीं होगा।

(iv) मेज़ेनाइन फ्लोर एरिया को एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित किया जाएगा।

(v) मेज़ेनाइन फ्लोर के लिए प्रकाश एवं संवातन (वेंटीलेशन) व्यवस्था मानकों के अनुसार होगी।

3.3.1.6 पैरापेट

छत (टेरेस), बालकनी, बरामदा या फर्श स्तर पर बाहरी खुले स्थान की ओर किसी भी खुले स्थान के किनारों पर पैरापेट दीवार प्रदान की जाएगी। पैरापेट दीवार की ऊंचाई अंतिम रूप से तैयार फर्श स्तर से न्यूनतम 1.0 मीटर और अधिकतम 1.50 मीटर होनी चाहिए।

3.3.1.7 छत (Roof)

भवन की छत को इस प्रकार डिजाइन और निर्माण करना चाहिए कि जल की प्रभावी ढंग से निकासी के लिए उपयुक्त आकार के वर्षा जल पाइपों द्वारा ढलानयुक्त ग्रेडिएन्ट बनाई जाए। इस वर्षा जल की भवन की दीवारों, छत या नींवों या किसी आसन्न भवन के किसी भी भाग में सीलन उत्पन्न किए बिना भवन से निकासी होनी चाहिए। वर्षा जल पाइपों को भवन की बाहरी दीवारों के बाहर लगाया जाना चाहिए या इन बाहरी दीवारों में कटे हुए या बनाए गए कटावों या कुंडों में लगाया जाना चाहिए, और वर्षा जल पाइप के इनलेट्स पर स्क्रीन लगाए जाएं। वर्षा जल पाइपों को एक नाली, सड़क के गटर या वर्षा जल संचयन संरचना से जोड़ा जाना चाहिए।

3.3.1.8 बालकनी

(i) गैर-आवृत (unenclosed) बालकनी की गहराई 0.90 मीटर से 2.0 मीटर के बीच होनी चाहिए।

(ii) आवासीय भवनों में 2.0 मीटर तक की अधिकतम चौड़ाई वाली बालकनी का निर्माण सेट-बैक के खुले स्थान में किया जा सकता है, जो सेट-बैक के खुले स्थान की चौड़ाई के आधे से अधिक नहीं होनी चाहिए तथा इसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। उक्त छत/बालकनी को पूरे खुले स्थान के क्षेत्र के अधिकतम 25% तक अनुमति दी जाएगी। इस बालकनी पर किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य करने की अनुमति नहीं होगी।

(iii) (क) ग्रुप हाउसिंग में अग्निशमन वाहनों का आवागमन सुनिश्चित करते हुए 6 मीटर की ऊंचाई से ऊपर बालकनी की अनुज्ञा होगी। 2 मीटर तक की बालकनी एफ.ए.आर. से मुक्त होगी तथा 2 मीटर से अधिक चौड़ी बालकनी में अतिरिक्त क्षेत्र का 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. में सम्मिलित होगा।

(ख) ग्रुप हाउसिंग भवनों के बीच 9 मीटर से कम दूरी (परंतु 6 मीटर से अधिक) होने पर अग्निशमन वाहनों का आवागमन सुनिश्चित करने की दृष्टि से 6 मीटर ऊंचाई से ऊपर 1.5 मीटर लंबी बालकनी की अनुमति दी जाएगी।

(ग) ग्रुप हाउसिंग भवनों के बीच 6 मीटर से कम दूरी होने पर बालकनी की अनुमति नहीं दी जाएगी।

3.3.1.9 पोर्च / पोर्टिको

भूखंड की सीमा रेखा के भीतर निम्नलिखित न्यूनतम अपेक्षाओं के अधीन पोर्च/पोर्टिको की अनुज्ञा दी जाएगी:

क) पोर्च/पोर्टिको की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर होनी चाहिए (और अधिकतम परिमाप 6 मीटर x 3 मीटर तक हो सकती है),

ख) पोर्च/पोर्टिको का उपयोग केवल खुली छत (टेरेस) के रूप में किया जाएगा,

ग) पोर्च/पोर्टिको के नीचे के स्थानों को पक्का (पेव्ड) एवं चैनलयुक्त बनाया जाएगा, तथा

घ) ऊंचे (हाई-राइज़) भवनों में पोर्च/पोर्टिको अग्निशमन वाहन के आवागमन में बाधा नहीं डालेंगे।

3.3.1.10 बरामदा

गैर-आवासीय भवन में बरामदे की खुली साइड में 1.20 मीटर की ऊंचाई की पैरापेट दीवार या रेलिंग होनी चाहिए। इसे ग्रिल, ट्रेलिस या जाली से कवर किया जा सकता है, बशर्ते कि इससे प्राकृतिक प्रकाश व संवातन प्रभावित न हो।

3.3.1.11 पार्किंग गैराज

(i) एकल आवासीय भवन में पार्किंग गैराज का न्यूनतम आकार 2.5 मीटर x 5.5 मीटर से कम तथा 3.0 मीटर x 6.0 मीटर (प्रत्येक ई.सी.एस. के लिए) से अधिक नहीं होना चाहिए।

(ii) पार्किंग गैराज की न्यूनतम ऊँचाई 2.40 मीटर और अधिकतम ऊँचाई 2.75 मीटर होनी चाहिए।

3.3.1.12 एट्रियम (Atrium)

(i) परिभाषा- एट्रियम का तात्पर्य किसी भवन के आन्तरिक आंगन / प्रवेश हाल (Entrance hall) से है, जो 'स्काईलाइटेड' हो (सूर्य का प्रकाश पहुंचता हो) अथवा टैरेस फ्लोर पर पारदर्शी अस्थायी संरचना से ढका हुआ हो।

(ii) प्रयोज्यता- एट्रियम का उपयोग भवन में प्राकृतिक प्रकाश, आन्तरिक संचरण (सरकुलेशन) तथा लैण्डस्केपिंग के प्रयोजनार्थ किया जाएगा।

(iii) अनुमन्यता- वणिज्यिक (शापिंग माल, मल्टीप्लेक्स, होटल आदि) में एट्रियम की अनुमति होगी। यह कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक प्रतिष्ठानों, मिश्रित उपयोग भवनों, जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर हो, में अनुमन्य होगा।

(iv) न्यूनतम चौड़ाई- एट्रियम की आंतरिक चौड़ाई उसकी कुल ऊँचाई की आधी अथवा 7.5 मीटर, जो अधिक हो, होगी।

(v) अन्य अपेक्षाएं- (क) एट्रियम को टैरेस फ्लोर पर पारदर्शी फाईबर शीट से कवर किया जा सकता है, जिससे वर्षा, धूल, गर्मी आदि से बचाव हो सके तथा एट्रियम से आच्छादित भाग में दिन के समय प्राकृतिक प्रकाश भी उपलब्ध हो सके। (ख) एट्रियम के अन्तर्गत किसी प्रकार की स्थायी संरचना का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा, परन्तु एट्रियम के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत भाग व्यावसायिक गतिविधियों हेतु अस्थायी काउन्टर्स के रूप में प्रयोग किया जा सकता है। ऐसे स्थलों पर अस्थायी काउन्टर्स स्थापित किए जाएंगे, जिससे सरकुलेशन बाधित न हो।

3.3.1.13 निकास संबंधी अपेक्षाएं

भवनों से सुरक्षित निकासी हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया-2016 के भाग-4 (समय-समय पर यथासंशोधित) खंड-4.5 के प्राविधान लागू होंगे।

3.3.1.14 कॉरिडोर्स एवं पैसेज

भवनों में कॉरिडोर एवं पैसेज के प्राविधान हेतु न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी तथा नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया-2016 के भाग-4 के (समय-समय पर यथासंशोधित) खंड-4.8 के प्राविधान लागू होंगे।

*3.3.1.15 **जीना** (Staircase)*

(i) तीन मंजिलों तक के आवासीय भवनों को छोड़कर सभी भवनों के आंतरिक जीनों का निर्माण अज्वलनशील सामग्री से किया जाएगा।

(ii) कोई भी जीना लिफ्ट के चारों ओर नहीं होना चाहिए, जब तक कि लिफ्ट अग्निरोधी सामग्री से घिरी हुई न हो।

(iii) आंतरिक जीने की न्यूनतम चौड़ाई ग्रुप हाउसिंग भवनों (तीन मंजिलों तक) में 1.0 मीटर होनी चाहिए, अतिथिगृहों में 1.5 मीटर तथा गैर-आवासीय एवं अन्य बहुमंजिला भवनों में 1.5 मीटर होनी चाहिए। तीन मंजिलों से अधिक ऊंचे ग्रुप हाउसिंग भवनों में जीने की न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होनी चाहिए, किन्तु दो मंजिलों तक के एकल आवासीय भवनों में आंतरिक जीने की न्यूनतम चौड़ाई 75 सेंटीमीटर रखी जा सकती है।

(iv) भूखंडीय विकास में रो-हाउसिंग प्रणाली तथा सेमी-डीटैच्ड भवनों के अंतर्गत दो आवासीय इकाइयों के मध्य एक सामान्य (कॉमन) जीने की अनुज्ञा होगी।

(v) आवासीय भवनों में बिना नोज़िंग वाली ट्रेड (पैड़ी) की न्यूनतम चौड़ाई 25 सेंटीमीटर होगी। अन्य भवनों में ट्रेड की न्यूनतम चौड़ाई 30 सेंटीमीटर होगी।

(vi) आवासीय भवनों के लिए राइज़र की अधिकतम ऊँचाई 19 सेंटीमीटर होगी तथा अन्य भवनों के लिए 15 सेंटीमीटर होगी।

(vii) आवासीय भवनों में एक फ्लाइट में अधिकतम 12 राइज़र होंगे तथा अन्य भवनों में प्रति फ्लाइट 15 राइज़र तक हो सकते हैं।

(viii) रेलिंग (हैंडरेल) की न्यूनतम ऊँचाई ट्रेड के केंद्र से 85 सेंटीमीटर होगी।

(ix) विभिन्न अधिभोगों हेतु जीनों की न्यूनतम चौड़ाई निम्न तालिका के अनुसार होगी:

क्र. सं.	अधिभोगों का प्रकार	न्यूनतम चौड़ाई (मी. में)
1	आवासीय (एकल इकाई)	1.00
2	आवासीय (लॉजिंग हाउसेज़, 15 मीटर ऊंचाई तक के अपार्टमेंट)	1.25
3	आवासीय (होटल / स्टार केटेगरी होटल)	1.5
4	आवासीय (हाई-राइज़)	1.50
5	असेंबली (नोट देखें)	2.00
6	शैक्षणिक	1.50
7	संस्थागत	2.00
8	अन्य समस्त प्रकार के अधिभोगों हेतु	1.50

नोट: 150 से कम व्यक्तियों के असेंबली अधिभोग में जीनों की चौड़ाई 1.50 मीटर अनुमन्य की जा सकती है।

3.3.1.16 *फायर एस्केप या बाहरी जीना*

एक मंजिल से अधिक ऊंचे समस्त भवनों में न्यूनतम एक जीने का प्राविधान किया जाएगा। विशेष भवनों में दो (02) जीने होंगे, जिसमें से एक फायर एस्केप (आग से बचाव हेतु) जीना होगा। फायर एस्केप का प्राविधान भवन की बाहरी दीवारों पर किया जाएगा, जो बाहरी खुले क्षेत्र में सीधा खुलेगा।

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

(ii) सभी फायर एस्केप/ बाहरी जीने भूमि से सीधे जुड़े होंगे।

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

(iv) यह सुनिश्चित करना होगा कि बाहरी जीने में या उसके समीप कोई दीवार या खिड़की न खुलती हो।

(v) फायर एस्केप को जाने वाला रास्ता हर समय अवरोध-मुक्त होगा।

(vi) बाहरी जीना ज्वलनशील सामग्री से निर्मित नहीं होगा तथा इस जीने को जाने वाले दरवाजे व रास्ते में आवश्यक अग्निरोधक क्षमता होगी।

(vii) फायर एस्केप /बाहरी जीने में सीधी उठान (स्ट्रेट फ्लाईट) होगी, जिसकी चौड़ाई 125 सेन्टीमीटर से कम नही होगी तथा जीने का ऊपरी भाग (ट्रेड) 28 सेन्टीमीटर से कम एवं राइज़र 19 सेन्टीमीटर से अधिक नहीं होगा। एक फ्लाईट में राईजरों की संख्या 16 तक सीमित होगी ।

(viii) रेलिंग (हैण्डरेल्स) की ऊँचाई 100 सेन्टीमीटर से कम नहीं होगी।

3.3.1.17 *रैम्प (Ramp)*

जीनों पर लागू होने वाले सुसंगत प्राविधान रैम्प पर लागू होंगे।

(i) रैम्प का ढाल सामान्यतया 1:10 होगा। विशेष प्रकरणों में अधिक ढाल की अनुमति दी जा सकती है, परन्तु किसी भी दशा में 1:8 से अधिक का ढाल नहीं होगा।

(ii) यदि 1:10 से अधिक ढाल की आवश्यकता है, तो रैम्प पर अनुमोदित फिसलन-रहित सतह बिछाई जाएगी। प्रतिबंध यह होगा कि सार्वजनिक कार्यालयों, चिकित्सालयों, सभागारों आदि में रैम्प की ढाल 1:12 से अधिक नहीं होगी।

(iii) चिकित्सालयों में रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई 2.40 मीटर होगी।

(iv) पार्किंग रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी (एक साइड/एकल मार्ग प्रवेश या निकास) तथा (दो साइड/दोनों ओर से प्रवेश या निकास) हेतु 6 मीटर होगी।

(v) बेसमेंट एवं ऊपरी मंजिलों में पार्किंग स्थानों के लिए 3.0 मीटर की न्यूनतम चौड़ाई के न्यूनतम दो रैंप, जिनकी ढलान 1:8 से अधिक न हो, प्राथमिकता पर विपरीत सिरों पर स्थापित किए जाएंगे। दो रैंप के स्थान पर 6 मीटर चौड़ाई का एक रैंप भी अनुमन्य किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त, यदि स्वामी की इच्छा हो, तो वह कार लिफ्ट भी प्रविधानित कर सकता है।

(vi) यदि रैंप का उपयोग केवल दोपहिया वाहनों के लिए प्रस्तावित है, तो न्यूनतम 2.0 मीटर चौड़ाई के न्यूनतम दो रैंप, जिनकी ढलान 1:8 से अधिक न हो, प्राथमिकता पर विपरीत सिरों पर स्थापित किए जाएंगे। दो रैंप के स्थान पर 4 मीटर चौड़ाई का एक रैंप भी अनुमन्य किया जा सकता है।

(vii) कार लिफ्ट हेतु अपेक्षाएं:

क) यदि भूखंड का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर या उससे कम हो, तो कार / दोपहिया वाहन पार्किंग के लिए 3.0 मीटर चौड़ा केवल एक रैंप बनाया जा सकता है या दोपहिया वाहन पार्किंग के लिए 2.0 मीटर चौड़ा केवल एक रैंप बनाया जा सकता है या स्वामी द्वारा रैंप के स्थान पर न्यूनतम 2 कार लिफ्ट प्रदान की जा सकती हैं।

ख) यदि भूखंड का क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर तक हो, तो कार / दोपहिया वाहन पार्किंग के लिए 6.0 मीटर चौड़ा एक रैंप प्रदान किया जा सकता है या स्वामी द्वारा रैंप के स्थान पर न्यूनतम 2 कार लिफ्ट प्रदान की जा सकती हैं।

3.3.1.18 *लिफ्ट एवं एस्केलेटर्स*

लिफ्ट की व्यवस्था: अपार्टमेंट, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक, संस्थागत, मिश्रित और कार्यालय भवनों में, जिनकी ऊँचाई 15 मीटर से अधिक हो, लिफ्ट का प्राविधान किया जाएगा। लिफ्ट की संख्या व क्षमता का प्राविधान राष्ट्रीय भवन संहिता (National Building Code) के अनुसार किया जाएगा। इन उपविधियों में वर्णित किसी भी प्राविधान के होते हुए भी, 21 मीटर या उससे अधिक ऊँचाई वाले भवनों में न्यूनतम दो लिफ्ट प्रदान की जाएंगी।

एस्केलेटर्स का प्रविधान: जहाँ कम स्थान में बड़ी संख्या में लोग नियंत्रित गति से चलते हैं, जैसे हवाई अड्डों, रेलवे स्टेशनों, परिवहन केंद्रों, शॉपिंग सेंटर/मॉल में, एस्केलेटर्स लगाए जा सकते हैं। जहाँ मध्यम से लंबी दूरी की यात्रा आवश्यक हो, जैसे हवाई अड्डों, मेट्रो स्टेशनों और प्रदर्शनी हॉल में, क्षैतिज चलायमान मार्ग (Horizontal moving walks) प्रदान किए जा सकते हैं। एस्केलेटर एवं मूविंग वॉकवे की संख्या, प्रकार, क्षमता, योजना, डिज़ाइन और सुरक्षा उपकरणों की विशिष्टियाँ नेशनल बिल्डिंग कोड 2016 के भाग 8 'बिल्डिंग सर्विसेज़', धारा 5बी 'Escalators and Moving Walks' के सुसंगत प्रविधानों के अनुसार होगी।

लिफ्ट तथा/अथवा एस्केलेटर की स्थापना, संचालन और रखरखाव के लिए भवन स्वामी को उत्तर प्रदेश लिफ्ट एवं एस्केलेटर अधिनियम, 2024 तथा संबंधित नियमों के प्राविधानों का अनुपालन करना होगा।

3.3.1.19 सर्विस फ्लोर

(i) ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक, कार्यालय, औद्योगिक, होटल, चिकित्सालय तथा मिश्रित उपयोग वाले बहुमंजिला भवनों में भवन से संबंधित पाइपों, सर्विस डक्ट्स आदि के उपयोग हेतु सर्विस फ्लोर की अनुमति होगी, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।

(ii) सर्विस फ्लोर की अधिकतम ऊंचाई फर्श की सतह से बीम के निचले बिन्दु तक 2.1 मीटर होगी, प्रतिबंध यह होगा कि चिकित्सा उपयोग संबंधी भवन में अथवा 70 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवन में 2.1 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले सर्विस फ्लोर की अनुमति प्राधिकरण की विशेष अनुज्ञा से लिखित में कारणों को दर्ज करके दी जा सकती है।

(iii) बहुमंजिला भवनों में, प्रत्येक चार तलों पर एक सर्विस फ्लोर की अनुमति होगी, परंतु एक भवन में अधिकतम तीन (3) सर्विस फ्लोर की अनुमति होगी, प्रतिबंध यह होगा कि दो अनुवर्ती तलों में निरंतर दो सर्विस फ्लोर निर्मित नहीं कराए जाएंगे।

3.3.1.20 चहारदीवारी (बाउण्ड्री वॉल)

(i) सामने की परिसर (कम्पाउण्ड) दीवार की अधिकतम ऊंचाई 2.40 मीटर होगी, जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ग्रिलयुक्त होगा।

(ii) पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की अधिकतम ऊंचाई 2.40 मीटर होगी।

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

(iv) जहां भी सुरक्षा एवं संरक्षा के उद्देश्य से कारागार, सेनेटोरियम, कारखानों इत्यादि भवनों के संदर्भ में चहारदीवारी की ऊंचाई से संबंधित कोई विशिष्ट प्राविधान है, वहां वही प्राविधान लागू होंगे।

3.3.1.21 प्लिन्थ (Plinth)

(i) भूखंड के निकटवर्ती भू-स्तर के सापेक्ष प्लिंथ इस प्रकार स्थित होगा कि स्थल पर सुचारू जल-निकासी सुनिश्चित हो सके। प्लिंथ की न्यूनतम ऊंचाई चारों ओर के भू-स्तर से 0.30 मीटर होगी।

(ii) आंतरिक आँगन, भू-स्तर पर आच्छादित पार्किंग एवं स्टिल्ट फ़्लोर की न्यूनतम प्लिंथ की ऊंचाई चारों ओर के भू-स्तर से 0.15 मीटर होगी।

3.3.2 प्रकाश की व्यवस्था एवं संवातन (वेंटीलेशन)

3.3.2.1 एक कमरे में प्रकाश एवं संवातन (वेंटीलेशन) – पर्याप्तता तथा प्राविधान करने की विधि

(i) निवास-योग्य कमरे में प्रकाश तथा संवातन हेतु कमरे की खिड़कियों, रोशनदानों (स्काईलाइट्स) आदि के रूप में एक या एक से अधिक खुले भाग होंगे, जो न्यूनतम **3** मीटर की चौड़ाई वाले खुले स्थान अथवा बरामदे की ओर खुलेंगे।

(ii) निवास-योग्य कमरे के खुलने वाले स्थानों (जैसे खिड़कियां, रोशनदान आदि) का, दरवाजों को छोड़कर, न्यूनतम कुल क्षेत्रफल कमरे के फ्लोर एरिया के **10** प्रतिशत से कम नहीं होगा।

(iii) कमरे का कोई भी ऐसा भाग प्रकाशित नहीं माना जाएगा, जो प्रकाश तथा संवातन (वेंटीलेशन) के लिए खुले स्थानों से **7.5** मीटर से अधिक दूर है। यद्यपि, वातानुकूलन प्रणाली के लिए अपेक्षित प्राविधान किए जाने की स्थिति में यह प्रतिबंध अनिवार्य नहीं होगा।

(iv) आवासीय भवनों में, यदि निवास-योग्य कमरे का प्रकाश तथा संवातन (वेंटीलेशन) आंतरिक खुले स्थान से है, तो ऐसे खुले स्थान का क्षेत्रफल न्यूनतम **7.5** वर्ग मीटर होगा तथा **17.5** मीटर ऊंचाई तक के भवनों हेतु न्यूनतम चौड़ाई **2.5** मीटर होगी। ऐसे भवन जिनकी ऊंचाई **17.5** मीटर से अधिक है, उनमें आंतरिक खुले स्थान की न्यूनतम चौड़ाई **3** मीटर होगी एवं आंतरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल उससे आसन्न सबसे ऊंची दीवार की ऊंचाई के **1/5** के वर्ग के बराबर होगा, अर्थात यदि सबसे ऊंची आसन्न दीवार की ऊंचाई **30** मीटर है, तो आंतरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल **(30 x 1/5) x (30 x 1/5) = 36** वर्ग मीटर होगा।

(v) आवासीय भवनों में कमरों के लिए यदि सेट-बैक से प्रकाश तथा संवातन (वेंटीलेशन) का प्राविधान किया गया है, तो उपर्युक्त उप-प्रस्तर (**iv**) में उल्लिखित आंतरिक खुले स्थान हेतु न्यूनतम क्षेत्र तथा न्यूनतम चौड़ाई की आवश्यकताओं में छूट दी जाएगी।

3.3.2.2 रसोईघर, स्नानघर, शौचालय या स्टोर रूम

रसोईघर में न्यूनतम 1.0 वर्ग मीटर अथवा फ्लोर एरिया का 10 प्रतिशत, जो भी अधिक हो, की एक ओपनिंग (अथवा खिड़की) होनी चाहिए, जो प्रत्यक्ष रूप से आंतरिक (इनडोर) अथवा वाह्य (आउटडोर) खुले स्थान की ओर खुलेगी। स्नानघर, शौचालय या स्टोर रूम में पर्याप्त प्रकाश एवं संवातन (वेंटीलेशन) हेतु 0.30 मीटर की एक परिमाप के साथ न्यूनतम 0.30 वर्ग मीटर की ओपनिंग होनी चाहिए।

3.3.2.3 वेंटीलेशन शाफ़्ट

स्नानघर तथा शौचालय हेतु स्थानों को हवादार करने के लिए, यदि वे आगे, पीछे तथा साइड में या आंतरिक खुले स्थानों (जैसे कि 3 मीटर से कम चौड़ाई का बरामदा) पर नहीं खुलते हैं, तो उनको वेंटीलेशन शाफ्ट पर खुलना चाहिए, जिसका आकार नीचे दी गई तालिका में दी गई मापों से कम नहीं होगा:

भवन की ऊंचाई (मीटर में)	वेंटीलेशन शाफ्ट का आकार (वर्ग मीटर)	शाफ्ट की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)

15 तक	1.2	0.9
17.5 तक	2.4	1.2
24 तक	5.4	1.8
30 तक	8.0	2.4
30 से अधिक	9.0	3.0

नोट:

(i) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवनों हेतु वेंटीलेशन शाफ्ट की व्यवस्था की जाएगी एवं सफाई तथा रखरखाव हेतु शाफ्ट में प्रवेश की व्यवस्था की जाएगी।

(ii) 30 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवनों हेतु न्यूनतम वेंटीलेशन शाफ्ट के प्राविधान के अतिरिक्त मैकेनिकल वेंटीलेशन सिस्टम भी स्थापित किया जाएगा। पूर्ण रूप से वातानुकूलित प्रणाली वाले भवनों में उक्त प्राविधानों में छूट दी जाएगी, जहां वेटिलेशन शाफ्ट डिज़ाइन के अनुसार होंगे।

(iii) पूर्णतया वातानुकूलित भवनों में वेन्टीलेशन शाफ़्ट की आवश्यकता पर बल नहीं दिया जाएगा, बशर्ते वातानुकूलित प्रणाली निर्बाध रूप से कार्य करती हो तथा वैकल्पिक ऊर्जा (विद्युत) व्यवस्था की गई हो।

3.3.3 भू-गह (बेसमेंट)

3.3.3.1 संरचना / प्रयोजन

(i) बेसमेंट का निर्माण सामान्यतः अधिकतम तीन स्तरों (लेवल) के साथ निर्धारित सेट-बैक के भीतर किया जाएगा।

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

(iii) बेसमेंट का निर्माण बगल की संपत्तियों की संरचनात्मक सुरक्षा (स्ट्रक्चरल सेफ्टी) सुनिश्चित करते हुए भूखंड की सभी सीमाओं से न्यूनतम 2 मीटर छोड़ने के बाद ही अनुमन्य होगा।

(iv) निम्नलिखित उपयोग एफ.ए.आर. से मुक्त व अनुमन्य होंगेः

क) वातानुकूलन उपकरण एवं अन्य मशीनें, जो भवन की अनिवार्य सुरक्षा हेतु स्थापित की गई हों।

ख) पार्किंग स्थल एवं गैराज

ग) डीजी सेट रूम, मीटर रूम एवं पैनल रूम (जो आवश्यक सुरक्षा आवश्यकताओं के अनुरूप होगा), अपशिष्ट उपचार संयंत्र, सक्शन टैंक, पंप रूम।

घ) घरेलू सामान या अन्य सामान या सामान्यतः अज्वलनशील सामग्री (नॉन-कम्बस्टिबल मटेरियल) का भंडारण जो मुख्य उपयोग से संबंधित हो।

(v) निम्नलिखित उपयोग अनुमन्य होंगे तथा उनकी गणना एफ.ए.आर. में की जाएगीः

क) स्ट्रॉंग रूम, बैंक लॉकर, सेफ डिपॉज़िट वॉल्ट्स, लॉण्ड्री रूम, रेडियो/लेजर थेरेपी, पोस्टमार्टम रूम, शवगृह, दवा की दुकान तथा चिकित्सालय भवन हेतु कोल्ड स्टोरेज आदि।

ख) भंडारण जो मुख्य उपयोग से संबंधित न हो।

ग) शॉपिंग सेंटर/शॉपिंग मॉल की स्थिति में प्रथम बेसमेंट में व्यावसायिक उपयोग।

घ) पुस्तकालयों के अज्वलनशील (नॉन-कम्बस्टिबल) स्टोरेज रूम (स्टैकिंग रूम)।

ङ) कार्यालय तथा व्यावसायिक उपयोग (यदि वातानुकूलित हो)।

च) प्रथम बेसमेंट में चिकित्सालय के अनुषांगिक उपयोग के रूप में नर्सिंग क्वार्टर, यदि उचित संवातन (वेंटीलेशन) सुनिश्चित हो।

(vi) कोई भी अन्य उपयोग जो अनुषांगिक उपयोग से संबंधित हो, जैसे- शौचालय, यदि प्रकाश, संवातन, पम्पिंग के माध्यम से अपशिष्ट निस्तारण और अग्नि सुरक्षा की समुचित आवश्यकताओं का पालन किया गया हो। मिश्रित उपयोग के भवनों में, अनुषांगिक उपयोगों के अतिरिक्त अन्य उपयोग भी तभी अनुमन्य होंगे, जब प्रकाश, वेंटिलेशन और अग्नि सुरक्षा आवश्यकताओं को पूरा किया गया हो।

(vii) यह भी स्पष्ट किया जाता है कि बेसमेंट उपयोग को अस्वीकार करना केवल परिसंकटमय (खतरनाक)/ज्वलनशील उपयोग तक सीमित होगा।

3.3.3.2 बेसमेंट हेतु अपेक्षाएं

(i) प्रत्येक बेसमेंट का प्रत्येक भाग फर्श की सतह से बीम के निचले बिन्दु तक न्यूनतम 2.4 मीटर ऊंचा (तथा अधिकतम 4.5 मीटर ऊंचा) होगा, परंतु यदि बेसमेंट में मैकेनाइज़्ड पार्किंग प्रस्तावित है, तो बेसमेंट की ऊंचाई वास्तविक डिजाइन पर आधारित होगी।

(ii) बेसमेंट में पर्याप्त वेंटिलेशन प्रदान किया जाएगा, जिसका वेंटिलेशन क्षेत्र बेसमेंट के क्षेत्रफल के 2.5 प्रतिशत से कम नहीं होगा। किसी भी कमी की भरपाई ब्लोअर, एग्जॉस्ट फैन या वातानुकूलन प्रणाली के रूप में पर्याप्त यांत्रिक वेंटिलेशन प्रदान करके की जाएगी।

(iii) आसन्न सड़क के स्तर से किसी भी बेसमेंट की सीलिंग की न्यूनतम ऊंचाई 0.9 मीटर तथा अधिकतम 1.2 मीटर होगी। यद्यपि, यह यांत्रिक रूप से वेंटिलेटेड बेसमेंट पर लागू नहीं होता है। ऐसी स्थिति में, बेसमेंट को औसत भूतल स्तर तक अनुमति भी दी जा सकती है।

(iv) यह सुनिश्चित करने के लिए पर्याप्त व्यवस्था करनी होगी कि सतही जल बेसमेंट में प्रवेश न करे।

(v) आसपास की मिट्टी एवं नमी को ध्यान में रखते हुए नमीरोधी उपचार की व्यवस्था भी करनी होगी।

(vi) कार्यालय तथा व्यावसायिक उपयोग हेतु बेसमेंट में पर्याप्त संख्या में दरवाजे लगाने होंगे, जिससे किसी को 15 मीटर से अधिक न चलना पड़े।

(vii) यदि स्टिल्ट फ्लोर के नीचे पार्किंग के लिए बेसमेंट का प्राविधान किया गया है अथवा प्रस्तर 3.3.3.1 (iv) व 3.3.3.1 (v) में वर्णित प्रयोजनों हेतु भवन के बाहर पार्किंग के लिए विस्तारित बेसमेंट का प्राविधान किया गया है एवं प्रस्तावित बेसमेंट भूतल स्तर से जुड़ा है, तो यांत्रिक वेंटिलेशन की व्यवस्था करनी होगी तथा बेसमेंट के स्लैब को अग्निशमन वाहन के भार को वहन करने के लिए डिजाइन किया जाएगा।

3.3.3.3 बेसमेंट के प्रविधान

(i) विभिन्न प्रकृति के भवनों में बेसमेंट का निर्माण निम्नलिखित तालिका के अनुसार अनुमन्य होगा-

क्र. सं	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	भू-उपयोग की प्रकृति	बेसमेंट प्राविधान
1	100 तक	1.1 आवासीय/अन्य गैर-व्यावसायिक	अनुमन्य नहीं
		1.2 कार्यालय और व्यावसायिक	बिल्डिंग एन्वेलप का 50 प्रतिशत
2	>100 से 500	2.1 आवासीय	बिल्डिंग एन्वेलप के बराबर
		2.2 गैर-आवासीय	बिल्डिंग एन्वेलप के बराबर
3	>500 से 1000	3.1 आवासीय	बिल्डिंग एनवलप लाइन तक 1 बेसमेंट
		3.2 गैर आवासीय	बिल्डिंग एनवलप लाइन तक 2 बेसमेंट
4	>1000 से अधिक	4.1 आवासीय/ ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाएं और अन्य बहुमंजिला इमारतें	बिल्डिंग एनवलप लाइन तक • 1000 -2000 वर्ग मीटर. - 2 बेसमेंट • >2000 वर्ग मीटर. - 3 बेसमेंट
		4.2 औद्योगिक	बिल्डिंग एनवलप लाइन तक 3 बेसमेंट

(ii) निर्मित क्षेत्र में 1000 वर्ग मीटर तथा अनिर्मित क्षेत्र में 1500 वर्ग मीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल वाले ऊंचे (हाई-राइज़) भवनों में पार्किंग के लिए बेसमेंट का निर्माण भूखंड की सीमाओं से चारों ओर 6.0 मीटर क्षेत्र छोड़ने के बाद शेष क्षेत्र में अनुमन्य होगा। 15 मीटर से 17.5 मीटर ऊंचाई तक के हाई-राइज़ भवनों में पार्किंग के प्रयोजनार्थ बिल्डिंग एन्वेलप लाइन तक बेसमेंट का निर्माण अनुमय होगा।

(iii) पार्क / खुले स्थान के रूप में आरक्षित क्षेत्र में पार्किंग उद्देश्यों के लिए बेसमेंट का निर्माण खुले स्थान क्षेत्र के रूप में चिन्हित किए गए स्थान के 70 प्रतिशत तक किया जा सकता है।

(iv) ग्रुप हाउसिंग अथवा अन्य बहुमंजिला भवनों (1500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल) में भू-आच्छादन एवं बिल्डिंग एनवेलप की सीमा के मध्य बेसमेंट की ऊंचाई भू-स्तर के बराबर होगी, जिससे सड़क अथवा लैंडस्केपिंग का निर्माण संभव हो सके।

(v) सेट-बैक के नीचे रैम्प का निर्माण अनुमन्य होगा एवं वांछित क्षेत्र को अग्निशामक वाहन के सुगम आवागमन हेतु अवरोध मुक्त रखा जाएगा।

(vi) उक्त प्रविधान निर्मित क्षेत्रों में भी लागू होंगे।

3.3.4 वाहनों हेतु पार्किंग स्थल

3.3.4.1 *समतुल्य कार स्थल (Equivalent Car Space) (ई सी एस)*

पार्किंग की प्रकृति के आधार पर प्रत्येक "समान कार स्थल" के लिए सर्कुलेशन एरिया सहित निम्न मानक होंगे:

(क) एकल / बहु-इकाई (प्लॉटेड)	13.75 वर्ग मीटर
(ख) खुले क्षेत्र में पार्किंग	23 वर्ग मीटर
(ग) कवर्ड पार्किंग	28 वर्ग मीटर
(घ) बेसमेन्ट में पार्किंग	32 वर्ग मीटर
(ङ) मेकेनाइज़्ड पार्किंग (डबल स्टैकिंग)	16 वर्ग मीटर या वास्तविक डिजाइन के आधार पर, दोनों में जो अधिक हो

(च) मेकेनाइज़्ड पार्किंग (ट्रिपल स्टैकिंग)	11 वर्ग मीटर या वास्तविक डिजाइन के आधार पर, दोनों में जो अधिक हो
(छ) दो पहिया वाहन (साइकिल सहित)	2.00 वर्ग मीटर

नोट: (i) चार दो-पहिया बराबर 1 ECS (समतुल्य कार स्थल)

(ii) बेसमेंट और स्टिल्ट में डबल एवं ट्रिपल स्टैकिंग की अनुमति होगी।

3.3.4.2 पार्किंग योजना

ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक, संस्थागत कार्यालय एवं अन्य बहुमंजिला भवन मानचित्रों के साथ पार्किंग योजना को अनुमोदन हेतु पृथक से प्रस्तुत किया जाएगा, जिसमें सभी प्रकार के वाहनों के लिए पार्किंग क्षेत्र के साथ-साथ उनके प्रवेश एवं निकास हेतु समुचित संचालन व्यवस्था दर्शाई जाएगी।

3.3.4.3 पार्किंग मानक

विभिन्न उपयोगों/अधिभोगों वाले भवनों के लिए पार्किंग व्यवस्था के मानक निम्नानुसार होंगे:

(1) आवासीय - प्लॉटेड (एकल/ बहु-इकाई) / ग्रुप हाउसिंग

क्र. सं.	आवासीय उपयोग प्रकार	आवासीय इकाई का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	ई.सी.एस. में पार्किंग अपेक्षा
1	भूखंडीय विकास (प्लॉटेड डेवलपमेंट) (सिंगल / मल्टी यूनिट)	100 तक	1.00
		>100 - 150 तक	1.25
		>150	1.50
2	ग्रुप हाउसिंग	< =50	2.00 वर्गमीटर
		>50 - 100 तक	1.00
		>100 - 200 तक	1.25
		> 150	1.50
3	ग्रुप हाउसिंग - ई.डब्लू.एस.	-	2.0 वर्गमीटर / डीयू (ड्वेलिंग यूनिट)
4	ग्रुप हाउसिंग - एल.आई.जी.	-	4.0 वर्गमीटर / डीयू
5	ग्रुप हाउसिंग - अफोर्डेबल	-	1 प्रति डीयू + 60 वर्ग मीटर से बड़े डीयू के लिए 10% आगंतुक पार्किंग

नोट: ग्रुप हाउसिंग में आगंतुकों हेतु 10% अतिरिक्त पार्किंग भी प्रदान की जाएगी।

(2) व्यावसायिक

क्र.सं.	व्यावसायिक उपयोग प्रकार	पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)
1	दुकानें / कन्वीनिएंट शॉपिंग / व्यावसायिक इकाइयाँ	प्रति 100 वर्ग मी. फ्लोर एरिया पर 1

2	व्यावसायिक परिसर	प्रति 100 वर्ग मी. फ्लोर एरिया पर 2
3	शॉपिंग मॉल	प्रति 100 वर्ग मी. फ्लोर एरिया पर 3
4	होटल	प्रति 100 वर्ग मी फ्लोर एरिया पर 1.5
5	सिंगल स्क्रीन/मिनिपलेक्स/मल्टीप्लेक्स	प्रति 100 वर्ग मी. कवर्ड एरिया पर 1.75
6	पेट्रोल पंप / फिलिंग स्टेशन	न्यूनतम 80 वर्ग मी. (सर्विस स्टेशन सहित)
7	एलपीजी / गैस गोदाम	प्रति 100 वर्ग मी. फ्लोर एरिया पर 1
8	बाज़ार स्ट्रीट	प्रति 100 वर्ग मी. पर 1.25 (मेट्रो) प्रति 100 वर्ग मी. पर 1.00 (मेट्रो नगर के अतिरिक्त)
9	थोक बाजार	प्रति 100 वर्ग मी. फ्लोर एरिया पर 2.5
10	बाजार	बाजार क्षेत्र का 25 प्रतिशत
11	फ्रेट कॉम्प्लेक्स / शीत भंडारगृह	प्रति 100 वर्ग मी. फ्लोर एरिया पर 2.0
12	कार्यालय भवन	प्रति 100 वर्ग मी. पर 2.0 (मेट्रो) प्रति 100 वर्ग मी. पर 1.50 (मेट्रो के अतिरिक्त)
13	अन्य व्यावसायिक	प्रति 100 वर्ग मी. पर 1.25 (मेट्रो) प्रति 100 वर्ग मी. पर 1.00 (मेट्रो के अतिरिक्त)

(3) सामुदायिक सुविधाएं

क्र.सं.	**सामुदायिक सुविधा उपयोग प्रकार**	**पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)**
क	**स्वास्थ्य-सेवा भवन**	
1	शैय्या-रहित चिकित्सा प्रतिष्ठान (डायग्नोस्टिक सेंटर / ओपीडी क्लीनिक / डिस्पेंसरी / पैथोलॉजी लैब / पशु चिकित्सा क्लीनिक)	125 वर्ग मी. फ्लोर एरिया पर 1.5 + 50 शैय्या तक के चिकित्सालयों के लिए 1 एम्बुलेंस पार्किंग 10 मीटर x 5 मीटर (50 वर्ग मी.) या 2 ई.सी.एस. खुली पार्किंग + उसके बाद प्रत्येक 50 शैय्या के लिए एक अतिरिक्त एम्बुलेंस पार्किंग स्थान
2	नर्सिंग होम / पशु चिकित्सा अस्पताल / प्रसूति चिकित्सालय / लघु चिकित्सालय (50 शैय्या तक)	
3	अस्पताल (> 50 शैय्या)	
4	नर्सिंग संस्थान	
5	मेडिकल कॉलेज	

ख	शैक्षणिक भवन	पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)
1	नर्सरी	125 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर 1 + प्रत्येक 120 छात्रों के लिए 1 बस पार्किंग (10 मीटर x 5 मीटर (50 वर्ग मीटर)) स्थान
2	प्राइमरी	
3	हाई स्कूल	
4	प्राविधिक संस्थान	
5	विश्वविद्यालय	
ग	**सार्वजनिक सुविधा भवन**	
1	बारातघर /बैंक्वेट/बहुउद्देशीय हॉल	100 वर्ग मीटर अनुमन्य फ्लोर एरिया या प्रस्तावित एफ.ए.आर., जो भी अधिक हो, पर 2
2	सभागार / कन्वेंशन सेंटर	100 वर्ग मीटर फ्लोर एरिया पर 2+10 सीटों पर 1 (संलग्न आनुषंगिक व्यावसायिक गतिविधियाँ)

(4) औद्योगिक भवन

क्र.सं	औद्योगिक उपयोग का प्रकार	पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)
1	औद्योगिक भवन	प्रति 300 वर्गमीटर पर 1
2	फ्लैटेड फैक्ट्रियां	प्रति 200 वर्गमीटर पर 1
3	डेटा सेंटर	प्रति 300 वर्गमीटर पर 1

(5) मनोरंजन भवन

क्र.सं.	मनोरंजन उपयोग का प्रकार	पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)
1	स्टेडियम	प्रति 20 सीटों पर 1
2	मनोरंजन पार्क/ अन्य मनोरंजक क्षेत्र	भूखंड क्षेत्रफल का 20 प्रतिशत

3.3.4.4 बेसमेंट-पार्किंग प्रविधान

प्रस्तर 3.3.3 का संदर्भ ग्रहण करें

3.3.4.5 ऑफ-स्ट्रीट पार्किंग

वाहनों को सड़क से अलग पार्क करने की व्यवस्था की जाएगी तथा निकास का उचित प्रबंध किया जाएगा।

3.3.4.6 तालाबंद गैराज

पार्किंग के लिए तालाबंद (लॉक्ड) गैराज को एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित किया जाएगा। किसी प्लॉटेड विकास में, यदि भवन के पार्श्व (साइड) सेट-बैक के पीछे तालाबंद गैराज प्रस्तावित/निर्मित किए गए हैं, तो उनको एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित नहीं किया जाएगा।

3.3.4.7 सेट-बैक में पार्किंग

(i) 300 वर्ग मीटर तक के गैर-आवासीय भूखण्डों में, जिनमें अधिकतम 15 मीटर ऊंचाई का निर्माण प्रस्तावित है, सामने के (अग्रभाग) सेट-बैक में पार्किंग की अनुमति होगी।

(ii) सेट-बैक क्षेत्र का 50 प्रतिशत भाग पार्किंग के रूप में इस प्रतिबन्ध के साथ उपयोग किया जा सकेगा कि भवन के चारों ओर न्यूनतम 6.0 मीटर की दूरी को वाहन-योग्य तथा अग्निशमन के प्रयोजनों हेतु अवरोधों से पूर्णतः मुक्त रखा जाएगा तथा इसमें रैम्प के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।

(iii) मानचित्र के साथ पार्किंग योजना को भी अनुमोदन के लिए पृथक से प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा, जिसमें समस्त प्रकार के वाहनों हेतु पार्किंग क्षेत्र तथा उनके प्रवेश एवं निकास हेतु समुचित संचलन व्यवस्था दर्शायी जाएगी।

3.3.4.8 स्टिल्ट पार्किंग

बहु-इकाइयों हेतु स्टिल्ट पार्किंग अनिवार्य होगी, जबकि एकल इकाई हेतु यह वैकल्पिक रहेगी। समस्त प्रकार के भवनों में पार्किंग हेतु स्टिल्ट का निर्माण अनुमन्य होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी, परंतु भवन की ऊंचाई में की जाएगी।
यदि स्टिल्ट पर कवर्ड पार्किंग का पार्किंग के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन हेतु उपयोग किया जाता है, तो उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी।

3.3.4.9 पोडियम पार्किंग

पार्किंग के प्रयोजन हेतु पोडियम का निर्माण बिल्डिंग एनवेलप लाइन तक निम्नलिखित प्रतिबंधों के अधीन अनुमन्य होगा:

(i)	भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 वर्ग मीटर होगा।
(ii)	सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी।
(iii)	पोडियम की ऊंचाई फर्श से बीम के सोफिट तक न्यूनतम 2.4 मीटर होगी।
(iv)	पोडियम पार्किंग के उपयोग के लिए रैम्प का निर्माण सेट-बैक के अंतर्गत अनुमन्य नहीं होगा।
(v)	पोडियम के निर्माण के कारण पार्कों एवं खुले क्षेत्रों/हरित क्षेत्रों का क्षेत्रफल कम नहीं किया जाना चाहिए।
(vi)	निर्मित क्षेत्रों में पोडियम पर 50 प्रतिशत तक मनोरंजनात्मक खुली जगह की अनुमति दी जा सकती है
(vii)	अग्नि सुरक्षा से संबंधित आवश्यकताओं को सुनिश्चित किया जाना होगा।
(viii)	पोडियम को यथा-आवश्यकता अग्निशमन इंजन का भार उठाने के लिए डिज़ाइन किया जाएगा।
(ix)	पोडियम पार्किंग में मंजिलों की संख्या डिजाइन के अनुसार होगी

नोट- पोडियम पार्किंग में ड्राइवर रेस्टरूम, स्टोर, सैनिटरी ब्लॉक तथा अन्य समान सेवाओं को अनुमन्य भू-आच्छादन के अधिकतम 10 प्रतिशत के भीतर अनुमति दी जाएगी।

3.3.4.10 ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक / कार्यालय कॉम्प्लेक्स एवं संस्थागत भवन

उपर्युक्त प्रस्तर 3.3.4.1 से 3.3.4.9 में उल्लिखित प्राविधानों के अतिरिक्त, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक एवं कार्यालय परिसरों तथा संस्थागत भवनों में निम्नलिखित पार्किंग व्यवस्था भी अनुमन्य होगीः

(i) स्टिल्ट फ्लोर के साथ ऊपरी मंजिलों पर पार्किंग निम्नलिखित प्रविधानों के अनुसार अनुमन्य होगी:

(क) सेट-बैक क्षेत्र (पोडियम पार्किंग को छोड़ कर) में रैंप के निर्माण की अनुमति होगी, बशर्ते कि अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए पर्याप्त स्थान प्रदान किया जाए।

(ख) पार्किंग की मंजिलों की खुली साइड को अधिकतम एक मीटर ऊंची ग्रिल (जाली) से बंद किया जा सकता है, किन्तु दीवारों से बंद नहीं किया जाएगा। छत (टेरेस) पर खुली पार्किंग अनुमन्य होगी, प्रतिबंध यह होगा कि चारों ओर अधिकतम एक मीटर ऊंची दीवार और एक मीटर ऊंची जाली लगाई जाएगी और इसे दीवारों से बंद नहीं किया जाएगा।

(ii) 4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंड हेतु पार्किंग के लिए पृथक ब्लॉक अनुमन्य होगा। पार्किंग ब्लॉक के भीतर ग्राउंड फ्लोर का 10% भाग मुख्य उपयोग से संबंधित सहायक प्रयोजनों (एफ.ए.आर से मुक्त) के लिए उपयोग किया जाएगा।

(iii) मैकेनाइज्ड मल्टी-लेवल पार्किंग की ऊंचाई एवं क्षेत्रफल वास्तविक डिजाइन पर आधारित होगा, जिसे अनुमोदन के लिए प्रस्तुत मानचित्र के साथ संलग्न करना होगा।.

(iv) मल्टी-लेवल पार्किंग में अधिकतम 03 बेसमेन्ट अनुमन्य होंगे तथा यदि पार्किंग ब्लॉक भू-स्तर के ऊपर है, तो ब्लॉक की अधिकतम ऊँचाई पर प्रतिबन्ध नहीं होगा, परन्तु मुख्य भवन से नियमानुसार समुचित दूरी बनाए रखनी होगी।

3.3.4.11 सामान्य पार्किंग के लिए स्थान

सिटी सेंटर, ज़ोनल शॉपिंग सेंटर एवं ऑफिस कॉम्प्लेक्स का नियोजन तथा डिजाइनिंग करते समय एकल भूखण्डों की पृथक-पृथक पार्किंग के अतिरिक्त योजना के कुल क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत पर पार्किंग के पृथक कॉमप्लेक्स की व्यवस्था करनी होगी।

3.3.4.12 मल्टी-लेवल पार्किंग

मल्टी-लेवल महायोजना / जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित पार्किंग स्थलों अथवा आवासीय, व्यावसायिक एवं कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधाओं, यातायात एवं परिवहन नोड आदि के अन्तर्गत पब्लिक प्राइवेट पार्टनरशिप के आधार पर मल्टी-लेवल पार्किंग निम्न मानदण्डों के अनुसार विकसित की जाएगी:

(i) मल्टी-लेवल पार्किंग सुविधा के लिए भूखंड का न्यूनतम आकार 1000 वर्गमीटर होगा। निर्मित क्षेत्रों में, यह सुविधा 750 वर्ग मीटर में प्रदान की जा सकती है।

(ii) पार्किंग हेतु चयनित स्थल निर्मित / विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 9 मीटर चौड़े मार्ग पर तथा नए / अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।

(iii) एफ.ए.आर. 3.0 अनुमन्य होगा।

(iv) पार्किंग ब्लॉक की ऊँचाई 15 मीटर तक होने पर न्यूनतम सेट-बैक 3 मीटर होगा तथा इससे अधिक होने पर, सेट बैंक भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर 3..2.4.9 के अनुसार होगा।

(v) मल्टी-लेवल पार्किग में संरचनात्मक एवं सुरक्षा की शर्त के अधीन अधिकतम तीन बेसमेन्ट अनुमन्य होंगे।

(vi) मल्टी-लेवल पार्किग की लागत की पूर्ति हेतु / व्यवहार्यता (feasibility) सुनिश्चित करने के लिए कुल फ्लोर एरिया के अधिकतम 25 प्रतिशत का उपयोग व्यावसायिक / कार्यालय एवं मनोरंजन के प्रयोजनार्थ किया जा सकेगा।

नोट- उपर्युक्त मानदण्डों में छूट की अपेक्षा वाले विशिष्ट प्रस्तावों को प्राधिकरण बोर्ड में विचारार्थ प्रस्तुत कर निर्णय लिया जा सकेगा।

3.3.5 अग्नि एवं जीवन सुरक्षा अपेक्षाएं

अग्नि एवं जीवन सुरक्षा अपेक्षाओं के प्राविधानों का विस्तृत विवरण अध्याय-10 में उल्लिखित किया गया है।

3.3.6 भूकंपरोधी निर्माण हेतु अपेक्षाएं

भूतल सहित 3 मंजिलों से अधिक अथवा 12 मीटर से अधिक ऊंचे भवनों एवं 500 वर्ग मीटर से अधिक भू-आच्छादन वाले महत्वपूर्ण बुनियादी ढांचे से संबंधित भवनों की योजना, डिजाइन एवं निर्माण, भूकंपरोधी व्यवस्था सुनिश्चित करते हुए अध्याय-11 की अपेक्षाओं के अनुसार किया जाएगा।

3.3.7 दिव्यांगजनों हेतु अपेक्षाएं

समस्त सार्वजनिक उपयोगिता के भवनों एवं सार्वजनिक सुविधाओं में दिव्यांगजनों की अपेक्षाओं, सुरक्षा एवं संरक्षण हेतु बाधा-रहित परिसर के निर्माण हेतु अध्याय-12 में उल्लिखित अपेक्षाओं के अनुसार प्राविधान किए जाएंगे।

3.3.8 पर्यावरणीय स्थिरता संबंधी अपेक्षाएं

पर्यावरणीय स्थिरता सुनिश्चित करने के लिए निम्नलिखित विभिन्न आवश्यकताओं से संबंधित प्राविधान अध्याय-13 में वर्णित हैं।

पर्यावरण संरक्षण- पर्यावरण संरक्षण के दृष्टिगत् 5000 वर्ग मीटर से 1,50,000 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र वाले भवनों में अध्याय-13 के सुसंगत खंडों में वर्णित पर्यावरण से संबंधित शर्तों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

3.3.9 भवनों में आंतरिक विद्युत सुरक्षा

नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुरूप आंतरिक भवनों की विद्युत सुरक्षा हेतु निम्नलिखित प्राविधान किए जाएंगे:-

क) आवासीय / विद्यालय / चिकित्सालय हेतु समस्त ब्रांच डीबी के लिए एमसीबी एवं आरसीसीबी का उपयोग इनकमिंग 80 एमए में आरसीसीबी के साथ प्रदान किया जाएगा तथा अन्य भवनों में 100 एमए प्रदान किया जाएगा।

ख) एसपीडी का उपयोग - मुख्य इनकमिंग पैनल के साथ-साथ डब डीबी, ऑटोमेशन पैनल, लिफ्ट एस्केलेटर, फायर पैनल, रूफ टॉप सोलर, सीसीटीवी कैमरे, एलईडी स्ट्रीट लाइट।

ग) लाइटनिंग अरेस्टर एनबीसी 2016 और आईएस-62305-1/2/3:2010 के अनुसार होगा।

घ) आवश्यक सेवाओं हेतु फायर सर्वाइवल केबल - अग्नि एवं जीवन सुरक्षा प्रणालियों को विद्युत आपूर्ति अग्निरोधी इंक्लोजर या सर्किट इंटीग्रिटी केबल, यथा- फायरपंप, स्मोक वेंटिंग / प्रेशराइजेशन, समस्त लिफ्ट, एग्जिट साइनेज, इमरजेंसी लाइटिंग, एफए, पीए आदि के माध्यम से होगी।

ङ) गैस सप्रेशन / बाढ़ प्रणाली - मुख्य पैनल, फायर पैनल, एलिवेटर पैनल के लिए एनबीसी 2016 के अनुसार प्राविधान।

च) 16 वर्ग मिमी से कम या उसके बराबर आकार के कंडक्टर के लिए केवल तांबे के कंडक्टर केबल का उपयोग किया जाना चाहिए।

छ) फॉल्स सीलिंग एवं आंतरिक शाफ्ट के नीचे उपयोग की जाने वाली वाहिका केवल एमएस प्रकार की होनी चाहिए।

ज) केवल एफ.आर. ग्रेड तार का ही उपयोग करें।

झ) विद्युत शाफ्ट अलग होना चाहिए तथा प्रत्येक मंजिल पर अज्वलनशील सामग्री से सील किया जाना चाहिए तथा सभी उपकरणों को 2 घंटे के अग्नि द्वार (Fire door) के साथ प्रदान किया जाना चाहिए।

3.3.10 अन्य अपेक्षाएं

सभी अन्य भवन आवश्यकताओं को भारतीय मानक ब्यूरो (BIS) की राष्ट्रीय भवन संहिता (National Building Code) के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा।

4 आवासीय भवन

4.1 भूखंडीय (प्लॉटेड) विकास - एकल / बहु-इकाइयां

4.1.1 सामान्य अपेक्षाएं

(i) आवासीय भूखंडीय विकास (एकल/बहु-इकाई)) हेतु निम्नानुसार अनुज्ञा प्रदान की जाएगी:

क) महायोजना/क्षेत्रीय विकास योजना में प्रस्तावित आवासीय उपयोग के समस्त भूखंडों पर।

ख) प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अथवा विकसित समस्त ले-आउट प्लांस के अंतर्गत।

(ii) 'एकल इकाई' का तात्पर्य ऐसे आवासीय भवन से है, जिसमें तीन अथवा इससे कम मंजिल हों एवं जिसकी ऊंचाई 15 मीटर से अधिक नहीं हो तथा जिसमें एक तल अथवा तलों के संयोजन पर एक स्वतंत्र आवासीय इकाई हो।

(iii) 'बहु-इकाई' का तात्पर्य ऐसे आवासीय भवन से है, जिसमें चार अथवा इससे कम मंजिल हों एवं जिसकी ऊंचाई (अनिवार्य स्टिल्ट सहित) 17.5 मीटर से अधिक नहीं हो तथा जिसमें एक तल पर एक अथवा एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाइयां हों।

नोट: यह स्पष्ट किया जाता है कि एकल इकाई में अधिकतम 3 स्वतंत्र आवासीय इकाइयां (प्रत्येक मंजिल पर एक) अनुमन्य होंगी।

4.1.2 भूखंड का न्यूतम क्षेत्रफल

(i) अनिर्मित क्षेत्र हेतु एकल इकाई के भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल 35 वर्ग मीटर होगा तथा निर्मित क्षेत्र हेतु भूखंड के क्षेत्रफल पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा।

(ii) बहु इकाइयों हेतु भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल 150 वर्ग मीटर होगा।

(iii) बहु इकाई के प्रकरण में, प्रत्येक स्वतंत्र आवासीय इकाई का न्यूनतम कारपेट एरिया 60 वर्ग मीटर होगा।

4.1.3 पहुँच मार्ग

(i) निर्मित क्षेत्र में एकल इकाइयों हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 4.0 मीटर एवं अनिर्मित क्षेत्रों में 9.0 मीटर होगी। परंतु अनिर्मित क्षेत्र में पार्क/खुले स्थान के समीप स्थित सड़क या उन सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई, जिनके केवल एक ओर भूखंड प्रस्तावित हैं, 150 मीटर की लंबाई तक 6.0 मीटर तथा 300 मीटर की लंबाई तक 7.5 मीटर चौड़ी होगी।

(ii) बहु-इकाइयों हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 9.0 मीटर होगी।

4.1.4 भवन की अधिकतम ऊंचाई

एकल इकाई हेतु भवन की अधिकतम ऊंचाई (स्टिल्ट सहित) 15 मीटर तथा बहु-इकाई हेतु (अनिवार्य स्टिल्ट फ्लोर सहित) 17.5 मीटर होगी।

4.1.5 न्यूनतम सेट-बैक

भूखंडीय (प्लॉटेड) विकास में एकल/बहु-इकाइयों के लिए आवासीय भवनों में न्यूनतम सेट-बैक इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.2.4 के अनुसार होंगे।

4.1.6 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

भवनों का भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. निम्नानुसार होगा:

भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	भू -आच्छादन (प्रतिशत)	बेस एफ.ए.आर.	अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर.
≥35 से <150	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	2.00	2.25
≥150 से <300	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	1.80	2.50
≥300 से <500	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	1.75	2.50
≥500 से <1200	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	1.50	2.50
≥1200	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन	1.25	2.50

नोट-1: बहु-इकाइयों तथा ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं हेतु कुल इकाइयों का 10-10 प्रतिशत अनिवार्य रूप से क्रमशः आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) एवं निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) के आवास हेतु आरक्षित किया जाएगा। 04 हेक्टेयर से कम क्षेत्रफल के भूखंडों हेतु शेल्टर फीस जमा की जा सकेगी। शासकीय नीति के अनुसार अनिवार्य रूप से निर्मित किए जाने वाले ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखंडों/इकाइयों को एफ.ए.आर. से मुक्त माना जाएगा तथा उनके समतुल्य प्रोत्साहन एफ.ए.आर. (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाइयों के कारपेट एरिया पर गणना के अनुसार) भी अनुमन्य होगा। 04 हेक्टेयर से कम क्षेत्रफल के भूखंडों पर यदि ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखंडों/इकाइयों का निर्माण न कर यदि शेल्टर फीस जमा की जाती है तो उसके एवज में समतुल्य प्रोत्साहन एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

नोट-2: निर्मित क्षेत्र में 35 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के आवासीय भूखंडों में 2.0 बेस एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा तथा इस उपविधि के प्रस्तर 3.2.4.1 में परिभाषित सेट-बैक को सुनिश्चित करने के बाद अधिकतम भू-आच्छादन अनुमन्य होगा।

4.1.7 पार्किंग अपेक्षाएं

आवासीय भूखंडीय विकास हेतु पार्किंग अपेक्षाएं इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार होंगी।

4.1.8 अन्य अपेक्षाएं

(i) आवासीय भूखण्डों पर बहु-इकाइयों की अनुमति प्रदान किए जाने से पूर्व उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 के प्राविधानों, समय-समय पर यथा संशोधित, के अनुसार आवेदक द्वारा विकास शुल्क जमा किया जाएगा। (परिशिष्ट-16 का संदर्भ ग्रहण करें)

(ii) बहु-इकाइयों के प्रकरण में उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व एवं अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 के प्राविधान एवं इसके अंतर्गत निरूपित नियम एवं उपविधियां प्रभावी होंगी।

4.2 ग्रुप हाउसिंग

4.2.1 सामान्य अपेक्षाएं

(i) ग्रुप हाउसिंग का विकास महायोजना, क्षेत्रीय विकास योजना एवं ले-आउट प्लान के प्राविधानों के अनुसार किया जाएगा।

(ii) चार हेक्टेयर अथवा इससे अधिक क्षेत्रफल की ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में ले-आउट का अनुमोदन प्राप्त करना अनिवार्य होगा, जिसमें ले-आउट प्लान एवं भवन मानचित्र दोनों को अनुमोदन हेतु एक साथ प्रस्तुत किया जा सकता है।

(iii) चार हेक्टेयर से कम क्षेत्रफल वाली ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में समुचित सर्कुलेशन एरिया के प्राविधान के साथ केवल भवन मानचित्र के अनुमोदन की आवश्यकता होगी।

4.2.2 भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल

निर्मित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग योजनाओं हेतु भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर तथा अनिर्मित क्षेत्र में 1500 वर्ग मीटर होगा।

4.2.3 पहुँच मार्ग

अनिर्मित क्षेत्रों में ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित भूखंड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होगा तथा निर्मित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग भूखंडों हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी। आंतरिक सड़कों एवं मार्गों की विशिष्टियां इस उपविधि के प्रस्तर 3.1.3 के अनुसार होंगी।

4.2.4 भवन की अधिकतम ऊंचाई

ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के लिए भवन की अधिकतम अनुमन्य ऊंचाई पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा। ग्रुप हाउसिंग परियोजना में भवन की ऊंचाई संरक्षित स्मारक/धरोहर (हैरिटेज) स्थल, हवाई अड्डे के फ़नल ज़ोन एवं अन्य वैधानिक प्रतिबंधों, यदि कोई हो, से उसकी दूरी के अनुसार नियंत्रित होगी।

4.2.5 पार्किंग अपेक्षाएं

(i) स्टिल्ट फ्लोर

ग्रुप हाउसिंग भवनों में पार्किंग के प्रयोजन हेतु स्टिल्ट फ्लोर अनुमन्य होगा। स्टिल्ट पार्किंग के लिए इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.4.8 के अनुसार प्राविधान किए जाएंगे।

(ii) पोडियम पार्किंग

ग्रुप हाउसिंग भवनों में पार्किंग के प्रयोजन हेतु पोडियम पार्किंग अनुमन्य होगी। पोडियम पार्किंग के लिए इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.4.9 के अनुसार प्रविधान किए जाएंगे।

4.2.6 पार्क एवं खुले स्थल तथा लैंडस्केपिंग

3000 वर्ग मीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के ऐसे भूखंड, जो क्षेत्रीय विकास योजना का भाग हैं, उनके लिए भूखंड के कुल क्षेत्रफल के 10% की दर से पार्कों एवं खुले स्थलों का प्राविधान किया जाएगा। जहां क्षेत्रीय विकास योजना प्रभावी नहीं है, वहां पार्कों और खुले स्थलों का प्राविधान भूखंड के कुल क्षेत्रफल के 15% की दर से किया जाएगा। इसके प्राविधान प्रस्तर 3.1.2.2 के अनुसार होंगे।

4.2.7 न्यूतम सेट-बैक

भूखंडीय विकास में आवासीय भवनों के लिए न्यूनतम सेट-बैक इस भवन उपविधि के *प्रस्तर 3.2.4* के अनुसार होंगे।

4.2.8 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

ग्रुप हाउसिंग भूखंडों के लिए न्यूनतम सेट-बैक एवं अनिवार्य खुले स्थल की आवश्यकता को सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन अनुमन्य होगा।

सड़क की चौड़ाई के आधार पर निर्मित एवं अनिर्मित क्षेत्रों में ग्रुप हाउसिंग परियोजना हेतु अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. प्रस्तर 3.2.2.2 के अनुसार निम्नवत होगा:

एफ.ए.आर. / ग्रुप हाउसिंग		सड़क की चौड़ाई (<12 मी.)			सड़क की चौड़ाई (≥12 -24मी.)			सड़क की चौड़ाई (≥24 - 45मी.)			सड़क की चौड़ाई (≥45 मी.)		
	BFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR
निर्मित क्षेत्र													
ग्रुप हाउसिंग	1.5	0.3	0.3	**2.1**	0.75	0.75	**3.0**	1.5	2.25	**5.25**	1.5	UR	**UR**
अनिर्मित क्षेत्र													
ग्रुप हाउसिंग	2.5	NA	NA	**NA**	1.25	1.25	**5.0**	2.5	3.75	**8.75**	2.5	UR	**UR**

नोट-1: BFAR - बेस एफ.ए.आर., PFAR - क्रय-योग्य एफ.ए.आर., PPFAR - प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर., MFAR - बेस एफ.ए.आर. सहित अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर., UR - अप्रतिबंधित, NA - लागू नहीं

नोट-2: ग्रीन बिल्डिंग में अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. इस भवन उपविधि के अध्याय 9.3 के अनुसार अनुमन्य होगा।

नोट-3: ग्रुप हाउसिंग परियोजना के अंतर्गत उपयोग किए गए एफ.ए.आर. (जिसमें क्रय योग्य एवं प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर. सम्मिलित हैं) का अधिकतम 5 प्रतिशत वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु अनुमन्य होगा। इसमें इस उपविधि के प्रस्तर 3.1.4.1 की आवश्यकताएं सम्मिलित होंगी। *यदि वाणिज्यिक उपयोग उसी भवन में है, जिसमे आवासीय उपयोग है, तो वाणिज्यिक उपयोग केवल भूतल*

तक ही सीमित होगा। ग्रुप हाउसिंग परियोजना के अंतर्गत पृथक भवन के रूप में विकसित वाणिज्यिक स्थल हेतु पृथक प्रवेश तथा निकास होगा।

नोट-4: उपयोग किए गए एफ.ए.आर. का अधिकतम 5 प्रतिशत विभिन्न प्रकार की सेवाओं हेतु अनुमन्य होगा, यथा- वातानुकूलन संयंत्र (एयर-कंडीशन प्लांट्स), लिफ्ट के सामने (लिफ्ट के बाहर गलियारा छोड़कर) लॉबी के लिए 10 वर्ग मीटर तक की अनुमति दी जाएगी, लिफ्ट के लिए मशीन रूम, ममटी, अलमारी एवं बे-विंडोज़ (अधिकतम 0.60 मीटर गहराई व 1.80 मीटर लम्बाई), रिफ़्यूज एरिया (एनबीसी के अनुसार), सर्विस डक्ट तथा सामुदायिक केंद्र।

नोट-5: सामुदायिक सुविधाओं का प्राविधान इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.4.1 में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा।

नोट-6: प्रवेश द्वार पर 7.5 वर्ग मीटर का सुरक्षा कक्ष (मीटर रूम सहित) बनाने की अनुमति होगी, किन्तु किसी भी स्थिति में अग्निशमन प्रयोजन के लिए आवश्यक न्यूनतम सेट-बैक के भीतर निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

नोट-7: 2 मीटर चौड़ाई तक की बालकनी को एफ.ए.आर. में सम्मिलित नहीं किया जाएगा। जहां दो भवनों के बीच की दूरी 9 मीटर से कम है, वहां 6 मीटर की ऊंचाई तक 2.0 मीटर से अधिक चौड़ी बालकनी की अनुमति नहीं दी जाएगी तथा यह सुनिश्चित करना होगा कि अग्निसुरक्षा से संबंधित प्रविधानों का उल्लंघन न हो।

नोट-8: समस्त आवासीय परियोजनाओं (अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं एवं एकल इकाई को छोड़कर) में कुल इकाइयों में से प्रत्येक का 10% अनिवार्य रूप से क्रमशः आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) एवं निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) आवास हेतु आरक्षित किया जाएगा। 04 हेक्टेयर से कम के भूखंडों हेतु शेल्टर फीस जमा करने का प्राविधान होगा। शासकीय नीति के अनुसार अनिवार्य रूप से निर्मित किए जाने वाले ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखंडों/इकाइयों को एफ.ए.आर. से मुक्त माना जाएगा एवं उसके सापेक्ष ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाइयों के कारपेट क्षेत्र के आधार पर आगणित प्रोत्साहन एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा। 04 हेक्टेयर से कम के भूखंडों हेतु यदि ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखंडों/इकाइयों का निर्माण नहीं किया जाता है एवं शेल्टर फीस जमा की जाती है, तो उसके एवज में समतुल्य प्रोत्साहन एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

4.2.9 पार्किंग अपेक्षाएं

ग्रुप हाउसिंग भूखंडों हेतु पार्किंग मानक इस उपविधि के प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार होंगे।
नोट: 4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखंडों में पार्किंग के लिए एक पृथक ब्लॉक अनुमन्य होगा। पार्किंग ब्लॉक के अंतर्गत भूतल का 10% भाग मूल उपयोग के अनुषांगिक प्रयोजनों के लिए उपयोग किया जा सकेगा, जो एफ.ए.आर. से मुक्त होगा।

4.2.10 बेसमेंट

ग्रुप हाउसिंग परियोजना में बेसमेंट की अनुमन्यता इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.3 के अनुसार होगी।

4.2.11 अन्य अपेक्षाएं

(i) उपरोक्त भूखंडों पर ग्रुप हाउसिंग की अनुमति देने से पूर्व, आवेदक द्वारा समय-समय पर यथा संशोधित उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 के प्राविधानों के अनुसार विकास शुल्क जमा किया जाना होगा। परिशिष्ट-16 का संदर्भ ग्रहण करें।

(ii) ग्रुप हाउसिंग के प्रकरण में उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व एवं अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 तथा उसके अधीन बनाए गए नियम तथा उपविधि प्रभावी होंगी।

(iii) ग्रुप हाउसिंग, होटल एवं बहुमंजिला वाणिज्यिक/कार्यालय भवनों में दूरसंचार विभाग द्वारा निर्धारित मानकों के अनुसार दूरसंचार वायरिंग की व्यवस्था की जाएगी।

(iv) नवनिर्मित समस्त श्रेणियों के भवन परिसरों में मानकों के अनुसार ऑप्टिकल फाइबर हेतु डक्ट का प्राविधान किया जाएगा।

(v) जहां आवश्यक हो, पाइप द्वारा प्राकृतिक गैस (पाइप्ड नेचुरल गैस) की व्यवस्था की जाएगी।

(vi) इलेक्ट्रिक वाहन चार्जिंग स्टेशनों हेतु *अध्याय-17* के अनुसार प्राविधान किए जाएंगे।

4.3 आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) एवं निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) आवासों हेतु अपेक्षाएं

4.3.1 अपेक्षाएं

एक से अधिक इकाई वाली समस्त आवास परियोजनाओं (अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं तथा एकल इकाई को छोड़कर) के लिए कुल इकाइयों में से प्रत्येक का 10% अनिवार्य रूप से क्रमशः आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) एवं निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) के आवास हेतु आरक्षित किया जाएगा। 04 हेक्टेयर से कम क्षेत्रफल के भूखंडों हेतु शेल्टर फीस जमा करने का प्राविधान होगा।

4.3.2 ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हेतु पात्रता

ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. की पात्रता वार्षिक आय सीमा के आधार पर निर्धारित की जाएगी। ई.डब्ल्यू.एस. के अंतर्गत पात्रता हेतु वर्तमान में वार्षिक आय की सीमा ₹3 लाख है तथा एल.आई.जी. के अंतर्गत पात्रता हेतु वर्तमान में वार्षिक आय की सीमा ₹3-6 लाख है जो राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी यथा संशोधित दिशा-निर्देशों के अनुसार होगी।

4.3.3 भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल

ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. आवास हेतु भूखंडीय विकास में भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं ग्रुप हाउसिंग में न्यूनतम कार्पेट एरिया निम्नानुसार होगा:

	ई.डब्ल्यू.एस.	**एल.आई.जी.**
भूखंडीय विकास (भूखंड का क्षेत्रफल - वर्गमीटर में)	≥35 से <40	≥40 से <50
ग्रुप हाउसिंग (कार्पेट एरिया - वर्गमीटर में)	≥30 से <35	≥35 से <45

4.3.4 पहुँच मार्ग

भूखंडीय विकास में ई.डब्ल्यू.एस. तथा एल.आई.जी. आवास हेतु पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई निर्मित क्षेत्र में 4.0 मीटर तथा अनिर्मित क्षेत्र में 6 मीटर होगी। ग्रुप हाउसिंग में ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. आवास हेतु पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9.0 मीटर होगी।

4.3.5 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

(i) भूखंडीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग में न्यूनतम सेट-बैक एवं अनिवार्य खुले स्थल की अपेक्षाओं को सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन अनुमन्य होगा।

(ii) भूखंडीय विकास में ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. आवास हेतु अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. 2.0 होगा।

(iii) ग्रुप हाउसिंग में ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. आवास हेतु अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. प्रस्तर 4.2.8 के अनुसार होगा। ग्रुप हाउसिंग में अनिवार्य रूप से निर्मित की जाने वाली ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाइयों में उपयोग किए गए एफ.ए.आर. की कुल एफ.ए.आर. में गणना नहीं की जाएगी, जिसका उपयोग शेष योजना में किया जा सकेगा।

(iv) 04 हेक्टेयर से कम क्षेत्रफल के भूखंडों हेतु, यदि ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखंड/इकाइयों का निर्माण नहीं किया जाता है एवं शेल्टर फीस जमा की जाती है, तो उसके एवज में इकाइयों की संख्या, जिसके लिए शेल्टर फीस जमा की गई है, में समतुल्य एफ.ए.आर. का उपयोग शेष योजना में किया जा सकता है।

4.3.6 न्यूनतम सैट-बैक

भूखंडीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग में ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. आवास हेतु न्यूनतम सेट-बैक इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.2.4 के अनुसार होंगे।

4.3.7 भवन की अधिकतम ऊंचाई

(i) भूखंडीय विकास में बहु-इकाई के लिए (स्टिल्ट फ्लोर सहित) भवन की अधिकतम ऊंचाई 17.5 मीटर होगी। स्टिल्ट एवं तीन मंजिलों का निर्माण अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त, भूखंडीय विकास में आवासीय भवन की ऊंचाई संरक्षित स्मारक/धरोहर स्थल, एयरपोर्ट फ़नल ज़ोन से उसकी दूरी एवं अन्य वैधानिक प्रतिबंधों, यदि कोई हो, से नियंत्रित होगी।

(ii) अनिर्मित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग योजना में ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हेतु भवन की ऊंचाई पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा, परंतु निर्मित क्षेत्र में भवन की अधिकतम ऊंचाई 17.5 मीटर होगी। इसके अतिरिक्त ग्रुप हाउसिंग योजना में भवन की ऊंचाई संरक्षित स्मारक/धरोहर स्थल, एयरपोर्ट फनेल ज़ोन से उसकी दूरी एवं अन्य वैधानिक प्रतिबंधों, यदि कोई हो, से नियंत्रित होगी।

4.3.8 पार्किंग अपेक्षाएं

(i) ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. आवास हेतु पार्किंग अपेक्षाएं निम्नानुसार होंगी:

ई.डब्ल्यू.एस.	एल.आई.जी.
2.0 वर्गमीटर / ड्वेलिंग यूनिट	4.0 वर्गमीटर / ड्वेलिंग यूनिट

(ii) ग्रुप हाउसिंग एवं भूखंडीय विकास परियोजनाओं में इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार पार्किंग व्यवस्था हेतु स्टिल्ट की अनुमति होगी, जिसकी एफ.ए.आर. में गणना नहीं की जाएगी। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग की अनुमति होगी, यदि कवर्ड पार्किंग बनाई जाती है (दो से अधिक ओर से कवर्ड), तो उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी।

(iii) 4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखंड में भूखंड के भीतर पार्किंग के लिए एक पृथक ब्लॉक अनुमन्य होगा। पार्किंग ब्लॉक के भूतल का 10% मूल उपयोग के अनुषांगिक उद्देश्यों (जो एफ.ए.आर. से मुक्त होगा) हेतु उपयोग किया जा सकेगा।

(iv) यदि पृथक पार्किंग ब्लॉक भू-स्तर से ऊपर निर्मित किया जाता है, तो मुख्य भवन एवं पृथक पार्किंग ब्लॉक के बीच की दूरी सबसे ऊंचे ब्लॉक की ऊंचाई के अनुसार वांछित न्यूनतम सेट-बैक अथवा 6 मीटर, जो भी अधिक हो, होगी।

4.3.9 बेसमेंट

भूखंडीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग योजना में ई.डब्ल्यू.एस. तथा एल.आई.जी. आवासों हेतु बेसमेंट की अनुमन्यता इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.3 के अनुसार होगी।

4.3.10 भवनों की सीलिंग कॉस्ट

ई.डब्ल्यू.एस एवं एल.आई.जी आवासीय इकाइयों की सीलिंग कॉस्ट निम्नानुसार होगी:

श्रेणी (कार्पेट एरिया)	**अधिकतम लागत (सीलिंग कॉस्ट)**
ई.डब्ल्यू.एस	₹ 4,50,000/-
एल.आई.जी	₹ 9,00,000/-

नोट: 1. ई.डब्ल्यू.एस. आवास के प्रकरण में उपर्युक्त सीलिंग कॉस्ट 30 वर्ग मीटर के कार्पेट एरिया हेतु लागू होगी तथा एल.आई.जी. आवास में 35 वर्ग मीटर पर लागू होगी। यदि ई.डब्ल्यू.एस./ एल.आई.जी. आवास का कार्पेट एरिया उपर्युक्त से अधिक है, तो आवास की सीलिंग कॉस्ट में प्रोराटा (समानुपातिक) आधार पर वृद्धि की जा सकती है। 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों हेतु सीलिंग कॉस्ट में 20 प्रतिशत की वृद्धि की जा सकेगी।

2. राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर यथा संशोधित अधिकतम लागत सीमा लागू होगी।

4.3.11 शेल्टर फीस की गणना

देय शेल्टर फीस की गणना निम्नलिखित सूत्र के अनुसार की जाएगी:

शेल्टर फीस = [(आवासीय इकाइयों की कुल संख्या) X (ई.डब्ल्यू.एस आवासीय इकाई का न्यूनतम कार्पेट एरिया + एल.आई.जी आवास इकाई का न्यूनतम कार्पेट एरिया) X सर्किल रेट/2] का 10 प्रतिशत

(परिशिष्ट-16 का संदर्भ ग्रहण करें)

4.4 अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक

4.4.1 योजना का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं भूखंड का आकार

(i) भूखंडीय विकास में योजना का न्यूनतम क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर होगा। ग्रुप हाउसिंग में निर्मित क्षेत्र में योजना का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर तथा अनिर्मित क्षेत्र में 1500 वर्ग मीटर होगा।

(ii) भूखंडीय विकास योजना के अंतर्गत भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं न्यूनतम कार्पेट एरिया निम्नानुसार होगा:

	ई.डब्ल्यू.एस	एल.आई.जी	अन्य आय वर्ग
भूखंडीय विकास (भूखंड का क्षेत्रफल वर्ग मीटर में)	≥35 से <40	≥40 से <50	≥50 से <150
ग्रुप हाउसिंग (कार्पेट एरिया वर्ग मीटर में)	≥30 से <35	≥35 से <45	≥45 से <90

नोट-1: किसी भी योजना को अफोर्डेबल हाउसिंग के रूप में अर्हता प्राप्त करने हेतु, (क) भूखंडीय विकास में कुल भूखंडों के न्यूनतम 50 प्रतिशत भूखंडों का क्षेत्रफल 90 वर्ग मीटर से कम होगा, तथा (ख) ग्रुप हाउसिंग के प्रकरण में, कुल इकाइयों के न्यूनतम 50 प्रतिशत इकाइयों का कार्पेट एरिया 60 वर्ग मीटर से कम होगा।

नोट-2: ऐसी अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं में, इस उपविधि के प्रस्तर 4.3.1 के प्राविधान लागू नहीं होंगे, अर्थात अनिवार्य ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. अपेक्षाएं अथवा शेल्टर फीस की अपेक्षाएं लागू नहीं होंगी।

नोट-3: इस योजना के अंतर्गत कोई भी निजी विकासकर्ता उपर्युक्त नोट-2 के अनुसार प्रस्ताव प्रस्तुत कर सकता है, यदि ई.डब्ल्यू.एस एवं एल.आई.जी भवनों का निर्माण योजना के अंतर्गत किया जाता है, तो ई.डब्ल्यू.एस एवं एल.आई.जी भवनों का एफ.ए.आर उस योजना के एफ.ए.आर की गणना में सम्मिलित नहीं किया जाएगा।

नोट-4: बहु-इकाइयों के निर्माण हेतु इस भवन उपविधि के अनुसार अनुज्ञा प्रदान की जाएगी।

4.4.2 पहुँच मार्ग

अफोर्डेबल हाउसिंग हेतु पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई निर्मित क्षेत्रों में 9.0 मीटर तथा अनिर्मित क्षेत्रों में 12 मीटर होगी।

4.4.3 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर

(i) ग्रुप हाउसिंग भूखंडों पर न्यूनतम सेट-बैक तथा अनिवार्य खुले स्थल की अपेक्षाओं को सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन की अनुमति होगी।

(ii) भूखंडीय विकास में अफोर्डेबल हाउसिंग हेतु अधिकतम एफ.ए.आर 2.0 अनुमन्य होगा।

(iii) क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर इस भवन उपविधि के अध्याय-9 की अपेक्षाओं के अनुसार लागू होगा। पहुँच मार्ग की चौड़ाई के आधार पर निर्मित तथा अनिर्मित क्षेत्रों में ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में अफोर्डेबल हाउसिंग हेतु अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर (बेस एफ.ए.आर सहित) निम्नानुसार होगा:

एफ.ए.आर / **अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग**	BFAR	सड़क की चौड़ाई (12 मी से कम)			सड़क की चौड़ाई (≥12 -24 मी तक)			सड़क की चौड़ाई (≥24 - 45 मी तक)			सड़क की चौड़ाई (≥45 मी.)		
		PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR
ग्रुप हाउसिंग *(निर्मित क्षेत्र)*	2.00	0.20	0.20	2.40	1.0	1.0	4.0	2.0	3.0	7.0	2.0	UR	UR
ग्रुप हाउसिंग *(अनिर्मित क्षेत्र)*	3.00	NA	NA	NA	1.50	1.50	6.00	3.00	3.0	9.0	3.00	UR	UR

नोट-1: BFAR - बेस एफ.ए.आर, PFAR - क्रय योग्य एफ.ए.आर, PPFAR - प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर, MFAR - अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर जिसमें बेस एफ.ए.आर सम्मिलित है, UR - अप्रतिबंधित एफ.ए.आर।

(iv) ग्रीन बिल्डिंग में, इस अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर के अतिरिक्त भवन उपविधि के प्रस्तर 9.3 के अनुसार एफ.ए.आर प्रदान किया जाएगा।

4.4.4 न्यूनतम सेट-बैक

भूखंडीय विकास के अंतर्गत अफोर्डेबल हाउसिंग हेतु तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग हेतु न्यूनतम सेट-बैक इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.2.4 के अनुसार होंगे।

4.4.5 भवन की अधिकतम ऊंचाई

(i) भूखंडीय विकास में बहु-इकाइयों हेतु स्टिल्ट फ्लोर सहित भवन की अधिकतम ऊंचाई 17.5 मीटर होगी। स्टिल्ट एवं तीन मंजिलों का निर्माण अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त, भूखंडीय विकास में आवासीय भवन की ऊंचाई संरक्षित स्मारक/धरोहर स्थल, एयरपोर्ट के फ़नल ज़ोन से इसकी दूरी तथा अन्य वैधानिक प्रतिबंधों, यदि कोई हो, से नियंत्रित होगी।

(ii) ग्रुप हाउसिंग योजना में अफोर्डेबल हाउसिंग हेतु, अनिर्मित क्षेत्र में भवन की ऊंचाई पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा, परंतु निर्मित क्षेत्र में भवन की अधिकतम ऊंचाई 17.5 मीटर होगी। इसके अतिरिक्त ग्रुप हाउसिंग योजना में भवन की ऊंचाई संरक्षित स्मारक/धरोहर स्थल, एयरपोर्ट के फ़नल ज़ोन से इसकी दूरी एवं अन्य वैधानिक प्रतिबंधों (यदि कोई हो) से नियंत्रित होगी।

4.4.6 पार्किंग अपेक्षाएं

(i) अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग हेतु पार्किंग अपेक्षाएं निम्नानुसार होंगी:

ई.डब्ल्यू.एस	एल.आई.जी	अन्य आय वर्ग
2.0 वर्गमीटर / ड्वेलिंग यूनिट	4.0 वर्गमीटर / ड्वेलिंग यूनिट	1 ईसीएस / ड्वेलिंग यूनिट एवं 60 वर्ग मीटर से बड़े ड्वेलिंग यूनिट हेतु 10% विज़िटर पार्किंग

(ii) ग्रुप हाउसिंग एवं भूखंडीय विकास योजना में इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार पार्किंग व्यवस्था हेतु स्टिल्ट की अनुमति होगी, जिसकी एफ.ए.आर में गणना नहीं की जाएगी। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग की अनुमति होगी, परंतु यदि कवर्ड पार्किंग बनाई जाती है (दो से अधिक ओर से आच्छादित), तो उनकी गणना एफ.ए.आर में की जाएगी।

(iii) 4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखंड में भूखंड के भीतर पार्किंग हेतु एक पृथक ब्लॉक के निर्माण की अनुज्ञा होगी। पार्किंग ब्लॉक के भूतल का 10% मूल उपयोग के अनुषांगिक उद्देश्यों (जो एफ.ए.आर से मुक्त होगा) हेतु उपयोग किया जा सकेगा।

(iv) यदि पृथक पार्किंग ब्लॉक का निर्माण भू-स्तर से ऊपर किया जाता है, तो मुख्य भवन एवं पृथक पार्किंग ब्लॉक के बीच की दूरी उच्चतम ब्लॉक की ऊंचाई के अनुसार वांछित न्यूनतम सेट-बैक अथवा 6 मीटर, जो भी अधिक हो, होगी।

4.4.7 बेसमेंट

भूखंडीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग योजना में अफोर्डेबल हाउसिंग हेतु बेसमेंट की अनुमन्यता इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.3 के अनुसार होगी।

4.4.8 भवनों की लागत

अफोर्डेबल हाउसिंग परियोजनाओं हेतु प्रस्तर 4.3.10 के प्राविधान लागू नहीं होंगे।

4.4.9 विकास-शुल्क की गणना

विकास-शुल्क की गणना उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 (समय-समय पर यथा संशोधित) के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी। उक्त नियमावली में प्राविधानित घनत्व आधारित विकास-शुल्क गणना में छूट अनुमन्य होगी।

5. वाणिज्यिक / व्यावसायिक भवन

5.1 बाज़ार स्ट्रीट

5.1.1 अनुमन्यता

महायोजना में प्रस्तावित (18 मीटर से कम चौड़ी) बाज़ार स्ट्रीट हेतु निम्नलिखित प्राविधान लागू होंगे। यदि महायोजना में अधिसूचित बाज़ार स्ट्रीट प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित या विकसित ले-आउट के अंतर्गत आती है, तो निर्धारित शुल्क जमा करने पर इस अध्याय के प्राविधान स्वतः लागू होंगे। (परिशिष्ट-16 का संदर्भ ग्रहण करें)। ले-आउट में पृथक से परिवर्तन की आवश्यकता नहीं होगी, केवल पट्टे / विक्रय विलेख में सुसंगत संशोधन किए जाएंगे। 18 मीटर से अधिक चौड़ी बाज़ार स्ट्रीट में अध्याय-8.1: मिश्रित उपयोग विकास के प्राविधानों का लाभ भी उठाया जा सकेगा।

5.1.2 पहुँच मार्ग

(i) बाज़ार स्ट्रीट का मार्गाधिकार (राईट-ऑफ-वे) न्यूनतम 12 मीटर अथवा महायोजना में प्रस्तावित चौड़ाई होगी।

(ii) बाज़ार स्ट्रीट में व्यावसायिक उपयोग पूरे भूखंड की गहराई तक अनुमन्य होगा।

5.1.3 भवन की अधिकतम ऊंचाई

(i) बाजार स्ट्रीट हेतु भवन की ऊंचाई पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा, तथापि, भवन की अधिकतम ऊंचाई संरक्षित स्मारक/धरोहर (हैरिटेज) स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फ़नल ज़ोन एवं अन्य वैधानिक प्रतिबंधों से नियंत्रित होगी।

(ii) वाणिज्यिक उपयोग केवल भूतल एवं प्रथम तल पर अनुमन्य होगा, जबकि इसके ऊपर के तलों पर आवासीय उपयोग अनुमन्य होगा। भूखंड-स्वामी के अनुरोध पर भूतल एवं प्रथम तल पर आवासीय उपयोग की अनुज्ञा दी जा सकती है।

5.1.4 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

(i) बाज़ार स्ट्रीट में भूखंडों पर न्यूनतम सेट-बैक एवं खुले-स्थान की आवश्यकताओं को सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन अनुमन्य होगा।

(ii) क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अध्याय 9 की अपेक्षाओं के अनुसार लागू होगा। पहुँच मार्ग की चौड़ाई के आधार पर निर्मित क्षेत्रों और अनिर्मित क्षेत्रों में बाज़ार स्ट्रीट के लिए अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. (बेस एफ.ए.आर. सहित) निम्नानुसार होगा।

एफ ए आर / बाज़ार स्ट्रीट		सड़क की चौड़ाई (12 मी तक)			सड़क की चौड़ाई (≥12 -24 मी)			सड़क की चौड़ाई (≥24 - 45 मी)			सड़क की चौड़ाई (≥45 मी)		
	BFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR
निर्मित क्षेत्र													
बाज़ार स्ट्रीट	1.50	NA	NA	**1.50**	0.75	0.75	**3.00**	1.50	2.25	**5.25**	1.50	UR	**UR**

अनिर्मित क्षेत्र													
बाज़ार स्ट्रीट	1.75	NA	NA	**1.75**	0.88	0.88	**3.50**	1.75	2.63	**6.13**	1.75	UR	**UR**

नोट-1: BFAR - बेस एफ.ए.आर., PFAR - क्रय-योग्य एफ.ए.आर., PPFAR - प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर., MFAR - अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर., जिसमें बेस एफ.ए.आर. सम्मिलित है, UR - अप्रतिबंधित एफ.ए.आर.

नोट-2: ग्रीन बिल्डिंग में अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. इस भवन उपविधि के प्रस्तर 9.3 के अनुसार अनुमन्य होगा।

5.1.5 न्यूनतम सेट-बैक

प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के आधार पर बाज़ार स्ट्रीट के भूखंडों के लिए न्यूनतम फ्रंट सेट-बैक निम्नानुसार होगा:

सड़क की प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)	न्यूनतम फ्रंट सेट-बैक (मीटर में)
≥12 तथा <18	3.0
≥18 तथा <24	4.5
≥24 तथा <30	6.0
≥30 तथा <36	6.0
≥36 तथा <45	7.5
≥45 तथा <76	7.5
≥76	9.0

5.1.6 पार्किंग अपेक्षाएं

बाज़ार स्ट्रीट की पार्किंग अपेक्षाएं इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार होंगी।

5.1.7 बेसमेंट

बाज़ार स्ट्रीट के भूखंडों में बेसमेंट की अनुमन्यता इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.3 के अनुसार होगी।

5.2 दुकानें, व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स एवं शॉपिंग मॉल

5.2.1 अनुमन्यता

व्यावसायिक अधिष्ठानों, यथा- दुकानों, व्यावसायिक (कॉमर्शियल) कॉम्प्लेक्सेज़ एवं शॉपिंग मॉल्स के निर्माण हेतु महायोजना/ज़ोनिंग रेगुलेशंस के अनुसार अनुज्ञा प्रदान की जाएगी।

5.2.2 भूखंड का न्यूनतम आकार

व्यावसायिक अधिष्ठानों, यथा- दुकानें, व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स एवं शॉपिंग मॉल के निर्माण हेतु भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल निम्नानुसार होगाः

	व्यावसायिक अधिष्ठान	भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग मी.)

1	फुटकर दुकानें	≥10 से 100 तक
2	कन्वीनियेंस शॉपिंग/व्यावसायिक इकाइयां	≥100 से <300
3	व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स (अन्य व्यावसायिक सहित)	≥300 से <3000
4	शॉपिंग मॉल	≥3000

5.2.3 पहुँच मार्ग

व्यावसायिक अधिष्ठानों, यथा- दुकानें, व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स एवं शॉपिंग मॉल के निर्माण हेतु भूखण्डों तक विद्यमान पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई निम्नानुसार होगीः

	व्यावसायिक सुविधाएँ	**सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मी.)**
1	फुटकर दुकानें	6 (निर्मित) 9 (अनिर्मित)
2	कन्वीनियेंस शॉपिंग/ व्यावसायिक इकाइयां	12
3	व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स	12
4	शॉपिंग मॉल	18
5	अन्य व्यावसायिक (300 वर्ग मी. से बड़े भूखंड)	12

5.2.4 भवन की अधिकतम ऊंचाई

व्यावसायिक भवनों, यथा- दुकानें, व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स, शॉपिंग मॉल हेतु भवन की ऊंचाई पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा, तथापि, भवन की अधिकतम ऊंचाई संरक्षित स्मारक/हैरिटेज (हैरिटेज) स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फ़नल ज़ोन एवं अन्य वैधानिक प्रतिबंधों से नियंत्रित होगी।

5.2.5 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

(i) व्यावसायिक अधिष्ठानों, यथा- दुकानें, व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स एवं शॉपिंग मॉल हेतु भूखण्डों पर न्यूनतम सेट-बैक व खुले क्षेत्र की अपेक्षाएं सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन अनुमन्य होगा।

(ii) क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अध्याय 9 की अपेक्षाओं के अनुसार लागू होगा। पहुँच मार्ग की चौड़ाई के आधार पर बाजार स्ट्रीट हेतु निर्मित क्षेत्रों और अनिर्मित क्षेत्रों में अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. (बेस एफ.ए.आर. सहित) निम्नानुसार होगा:-

एफ.ए.आर. / व्यावसायिक भवन		**सड़क की चौड़ाई (12 मीटर तक)**			**सड़क की चौड़ाई (≥12 से 24 मीटर)**			**सड़क की चौड़ाई (≥24 से 45 मीटर)**			**सड़क की चौड़ाई (≥45 मीटर)**		
	BFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR

निर्मित क्षेत्र													
100 वर्गमी. तक की व्यावसायिक इकाइयां	1.5	0.3	0.3	**2.1**	0.75	0.75	**3.0**	1.5	2.25	**5.25**	1.5	UR	**UR**
100 वर्गमी. से अधिक की व्यावसायिक इकाइयां	1.5	NA	NA	**NA**	0.75	0.75	**3.0**	1.5	2.25	**5.25**	1.5	UR	**UR**
शॉपिंग मॉल	2.0	NA	NA	**NA**	1.0	1.0	**4.0**	2.0	3.0	**7.0**	2.0	UR	**UR**
अनिर्मित क्षेत्र													
100 वर्गमी. तक की व्यावसायिक इकाइयां*	1.75	0.35	0.35	**2.45**	0.9	0.9	**3.6**	1.75	2.6	**6.1**	1.75	UR	**UR**
100 वर्गमी. से अधिक की व्यावसायिक इकाइयां*	1.75	NA	NA	**NA**	0.9	0.9	**3.6**	1.75	2.6	**6.1**	1.75	UR	**UR**
शॉपिंग मॉल	3.0	NA	NA	**NA**	1.5	1.5	**6**	3.0	4.5	**10.5**	3.0	UR	**UR**

नोट: *व्यावसायिक इकाइयों में दुकानें / कन्वीनियेंस शॉपिंग / व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स आदि सम्मिलित हैं।

नोट-1: BFAR - बेस एफ.ए.आर., PFAR - क्रय-योग्य एफ.ए.आर., PPFAR - प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर., MFAR - अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. जिसमें बेस एफ.ए.आर. सम्मिलित है, UR - अप्रतिबंधित एफ.ए.आर., NA - लागू नहीं

नोट-2: ग्रीन बिल्डिंग में अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. इस भवन उपविधि के प्रस्तर 9.3 के अनुसार अनुमन्य होगा।

(iii) शॉपिंग मॉल में आकाश से प्रकाशमान (स्काईलाइटेड) एट्रियम का निर्माण अनुमन्य होगा। ऐसे एट्रियम को एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित नहीं किया जाएगा। एट्रियम स्पेस के भीतर किसी भी स्थायी निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी, वरन् इसका उपयोग सर्कुलेशन हेतु किया जाएगा। एट्रियम क्षेत्र के अधिकतम 20 प्रतिशत भाग में अस्थायी कियोस्क की अनुज्ञा इस प्रकार प्रदान की जाएगी जिससे एट्रियम के नीचे के सर्कुलेशन क्षेत्र में बाधा उत्पन्न न हो। शॉपिंग मॉल के भीतर प्रवेश/निकास, मार्ग किसी भी प्रकार की बाधा से मुक्त होंगे।

5.2.6 न्यूनतम सेट-बैक

व्यावसायिक अधिष्ठानों, यथा- दुकानें, व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स एवं शॉपिंग मॉल के लिए न्यूनतम सेटबैक इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.2.4 के अनुसार होंगे।

5.2.7 पार्किंग अपेक्षाएं

व्यावसायिक अधिष्ठानों, यथा- दुकानें, व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स एवं शॉपिंग मॉल के लिए पार्किंग अपेक्षाएं इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार होंगी।

5.2.8 बेसमेंट

व्यावसायिक अधिष्ठानों, यथा- दुकानें, व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स एवं शॉपिंग मॉल में बेसमेंट की अनुमन्यता इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.3 के अनुसार होगी।

5.3 होटल

5.3.1 अनुमन्यता

होटलों के निर्माण की अनुज्ञा महायोजना/ज़ोनिंग रेगुलेशंस के प्रविधानों के अनुसार देय होगी। एफ.ए.आर. के 20 प्रतिशत भाग का उपयोग सर्विस अपार्टमेंट के लिए किया जा सकेगा तथा 20 प्रतिशत का उपयोग 4000 वर्ग मीटर से अधिक आकार वाले भूखंडों के होटलों के लिए व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए किया जा सकेगा।

5.3.2 भूखंड का न्यूनतम आकार

होटल के भवन में कमरों की न्यूनतम संख्या 6 होगी तथा 20 कमरों तक के होटल निर्माण हेतु भूखंड के न्यूनतम क्षेत्रफल पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा। 20 से अधिक कमरों वाले होटल के निर्माण हेतु भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर होगा।

5.3.3 पहुँच मार्ग

आवासीय क्षेत्रों में 2000 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के भूखंडों में होटल निर्माण हेतु पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी, परंतु 2000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखंडों में होटल हेतु पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी।

5.3.4 भवन की अधिकतम ऊंचाई

भवन की अधिकतम ऊंचाई पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा, तथापि, भवन की अधिकतम ऊंचाई संरक्षित स्मारक/हैरिटेज (हैरिटेज) स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फ़नल ज़ोन एवं अन्य वैधानिक प्रतिबंधों से नियंत्रित होगी।

5.3.5 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

(i) न्यूनतम सेट-बैक व खुले क्षेत्र की अपेक्षाएं, यदि कोई हों, को सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन अनुमन्य होगा।

(ii) क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अध्याय 9 की अपेक्षाओं के अनुसार लागू होगा। पहुँच मार्ग की चौड़ाई के आधार पर निर्मित क्षेत्रों और अनिर्मित क्षेत्रों में होटल्स के लिए अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. (बेस एफ.ए.आर. सहित) निम्नानुसार होगा:-

एफ.ए.आर. / होटल		सड़क की चौड़ाई (12 मीटर तक)			सड़क की चौड़ाई (≥12 से 24 मीटर)			सड़क की चौड़ाई (≥24 से 45 मीटर)			सड़क की चौड़ाई (≥45 मीटर)		
	BFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR

निर्मित क्षेत्र													
होटल	2.0	-	-	**2.0**	1.0	1.0	**4.0**	2.0	3.0	**7.0**	2.0	UR	**UR**
अनिर्मित क्षेत्र													
होटल	2.5	-	-	**2.5**	1.25	1.25	**5.0**	2.5	3.75	**8.75**	2.5	UR	**UR**

नोट-1: BFAR - बेस एफ.ए.आर., PFAR - क्रय-योग्य एफ.ए.आर., PPFAR - प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर., MFAR - अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. जिसमें बेस एफ.ए.आर. सम्मिलित है, UR - अप्रतिबंधित एफ.ए.आर. NA - लागू नहीं

नोट-2: ग्रीन बिल्डिंग में अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. इस भवन उपविधि के प्रस्तर 9.3 के अनुसार अनुमन्य होगा।

5.3.6 न्यूनतम सेट-बैक

होटल भवनों के लिए न्यूनतम सेट-बैक इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.2.4 के अनुसार होंगे।

5.3.7 पार्किंग अपेक्षाएं

होटल भवनों में पार्किंग अपेक्षाएं इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार होंगी।

5.3.8 बेसमेंट

होटल भवनों में बेसमेंट की अनुमन्यता इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.3 के अनुसार होगी।

5.3.9 धरोहर (हैरिटेज) भवनों में होटल हेतु प्रविधान

(i) उत्तर प्रदेश पर्यटन नीति, 2022 के अनुसार हैरिटेज होटल भारत सरकार के पर्यटन मंत्रालय के दिशा-निर्देशों के अनुसार परिभाषित किए जाएंगे, जिनके अंतर्गत सन् 1950 से पहले निर्मित धरोहर मूल्य वाले पुराने भवन / किले / हवेलियां / कोठियां / महल, यदि होटल के रूप में संचालित किए जाते हैं, तो उन्हें हैरिटेज होटलों की श्रेणी में सम्मिलित किया जाएगा। हैरिटेज होटल किसी भी आकार और आयाम के हो सकते हैं। 'हैरिटेज होमस्टे' का तात्पर्य उन इकाइयों से है, जहां पर्यटक स्वामी या उनके परिवार के किसी सदस्य के साथ सामान्य निवास स्थान पर रहते हैं, जो एक हैरिटेज भवन होना चाहिए।

(ii) ऐसे भवन, जिनको पर्यटन विभाग द्वारा हैरिटेज भवन घोषित किया गया है, उनमें विद्यमान आवासीय / गैर-आवासीय भवनों का होटल के रूप में अनुकूलनीय पुन: उपयोग प्राधिकरण द्वारा अनुमन्य होगा।

(iii) एफ.ए.आर. प्रोत्साहन - सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के अधीन पुनरुद्धार एवं संरक्षण कार्य करने वाले हैरिटेज भवन स्वामियों को एफ.ए.आर. प्रोत्साहन प्रदान किए जा सकते हैं, जिससे ऐतिहासिक संरचनाओं के संरक्षण को प्रोत्साहन मिलेगा। आर्थिक व्यवहार्यता को प्रोत्साहित करने के लिए अनुकूल प्रयोजनों, यथा- होटल, रेस्तरां या संग्रहालयों के लिए पुन: उपयोग किए जा रहे हैरिटेज भवनों हेतु उच्च एफ.ए.आर. प्रदान किया जा सकता है। हैरिटेज से संबंधित विशिष्टताएँ, यथा- सजावटी फ्रंट (फसाड), बालकनियाँ या आंगन को एफ.ए.आर. में गणना से मुक्त किया जा

सकता है, जिससे स्वामी इन आवश्यक तत्वों को संरक्षित कर सकें। ग्रीन बिल्डिंग की विशिष्टताएँ, यथा- सोलर पैनल, वर्षा जल संचयन या ऊर्जा दक्ष प्रणालियों, आदि को समाविष्ट करने वाले हैरिटेज भवन स्वामियों को बेस एफ.ए.आर. के ऊपर 0.25 या 0.50 एफ.ए.आर. का बोनस दिया जाएगा।

(iv) सड़क की चौड़ाई - हैरिटेज भवन, जिनको हैरिटेज होटल के रूप में उपयोग करने का प्रस्ताव है, उनको ऐसे क्षेत्रों में, जिन्हें पारंपरिक रूप से धार्मिक व आध्यात्मिक केंद्र के रूप में माना गया है और जहां अधिकांश सड़कें संकरी हैं, वहां न्यूनतम 5 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर अनुमति दी जाएगी। गैर-धरोहर (नॉन-हैरिटेज) क्षेत्रों में विद्यमान पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर होगी।

(v) पार्किंग - हैरिटेज भवन, जिनको हैरिटेज होटल के रूप में उपयोग करने का प्रस्ताव है तथा जो शहरी क्षेत्रों में संकरी सड़कों पर स्थित हैं एवं अपेक्षाकृत चौड़ी सड़कों (12 मीटर से अधिक चौड़ी) पर समर्पित वैकल्पिक पार्किंग की व्यवस्था हो तथा होटल से पार्किंग के स्थान तक 'पार्क एवं राइड' प्रणाली प्रदान करते हैं, को अनुज्ञा प्रदान की जाएगी।

(vi) वाणिज्यिक उपयोग - ऐसे सभी हैरिटेज भवन, जो आवासीय/संस्थागत, हैरिटेज पर्यटन इकाइयां हों, द्वारा अधिकतम 1000 वर्ग मीटर या विद्यमान हैरिटेज भवन के प्लिन्थ क्षेत्र का 10 प्रतिशत, जो भी कम हो, को वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु उपयोग किया जा सकता है, यथा- फुटकर दुकानों या स्मारिका दुकानों के प्रयोजन हेतु।

(vii) धरोहर (हैरिटेज) संरक्षण समिति का संगठन निम्नवत होगा:-

क) अध्यक्ष - उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण

ख) सदस्य - आयुक्त, नगर निगम/अधिशासी अधिकारी, नगरीय स्थानीय निकाय

ग) सदस्य - जिला-स्तरीय अधिकारी, पर्यटन विभाग

घ) सदस्य - जिला-स्तरीय अधिकारी, संस्कृति विभाग

ङ) सदस्य - प्रतिनिधि, अग्निशमन विभाग

च) सदस्य - प्रतिनिधि, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक

छ) सदस्य सचिव - मुख्य नगर नियोजक/ प्रभारी, नियोजन, विकास प्राधिकरण

ज) कोई अन्य विषय-विशेषज्ञ, जिसे अध्यक्ष द्वारा नामांकित किया जाए

(viii) शिथिलीकरण - पहुंच मार्ग, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., सेट-बैक, पार्किंग आदि से संबंधित प्राविधानों में हैरिटेज संरक्षण समिति की संस्तुति पर प्राधिकरण द्वारा छूट दी जा सकेगी।

5.3.10 सर्विस अपार्टमेंट

(i) होटल के भवनों में सर्विस अपार्टमेंट एक पृथक ब्लॉक के रूप में निर्मित किया जा सकेगा।

(ii) व्यावसायिक एवं कार्यालय परिसरों, संस्थागत भवनों में सर्विस अपार्टमेंट्स को 20 प्रतिशत एफ.ए.आर. अनुमन्य है।

(iii) जहाँ भूखंड पर स्टैन्ड-अलोन सर्विस अपार्टमेंट्स को नियोजित किया जाता है, उसके एफ.ए.आर. का 20 प्रतिशत भाग कार्यालय, संगोष्ठी सुविधाओं, फुटकर एवं अतिथि कक्षों के लिए उपयोग किया जा सकेगा।

5.4 सिंगल स्क्रीन सिनेमा, मिनिप्लेक्स एवं मल्टीप्लेक्स

5.4.1 अनुमन्यता

सिंगल स्क्रीन सिनेमा, मिनिप्लेक्स एवं मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशंस के अनुसार अनुज्ञा प्रदान की जाएगी। मल्टीप्लेक्स के अंतर्गत सिनेमा हॉल, कॉमर्शियल थिएटर एवं अन्य मनोरंजन सुविधाएं अनुमन्य होंगी।

5.4.2 भूखंड का न्यूनतम आकार

सिंगल स्क्रीन सिनेमा, मिनिप्लेक्स एवं मल्टीप्लेक्स हेतु भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल निम्नानुसार होगा:

भवन का प्रकार	भूखंड का न्यूनतम आकार (वर्ग मी.)
सिंगल स्क्रीन सिनेमा	500
मिनिप्लेक्स	700
मल्टीप्लेक्स	3000

यदि मल्टीप्लेक्स विद्यमान सिनेमा हॉल के ध्वस्तीकरण के उपरांत उसी भूमि पर, जहां पूर्व में सिनेमा हॉल था अथवा सक्षम स्तर से अनुमोदित सेक्टर योजना / ले-आउट योजना में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थल पर प्रस्तावित है, तो मल्टीप्लेक्स हेतु उपर्युक्त भूखंड का क्षेत्रफल लागू नहीं होगा, बल्कि भूखंड का विद्यमान क्षेत्रफल मान्य होगा।

5.4.3 पहुँच मार्ग

सिंगल स्क्रीन सिनेमा, मिनिप्लेक्स एवं मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखंड हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई निम्नानुसार होगी:

भवन का प्रकार	सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मी.)
सिंगल स्क्रीन सिनेमा	12
मिनिप्लेक्स	12
मल्टीप्लेक्स	18

जहां विद्यमान सिनेमा हॉल के ध्वस्तीकरण के उपरांत उसी भूमि पर अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित महायोजना/क्षेत्रीय विकास योजना/सेक्टर प्लान/ले-आउट प्लान में मल्टीप्लेक्स हेतु चिह्नित स्थलों पर मल्टीप्लेक्स का प्रस्ताव हो, तो उपर्युक्त प्रतिबंध लागू नहीं होगा।

5.4.4 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

न्यूनतम सैट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन का उपयोग किया जा सकता है। व्यावसायिक क्षेत्रों में अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. (क्रय-योग्य आधार पर उपलब्ध अतिरिक्त एफ.ए.आर. सहित) निम्नानुसार अनुमन्य होगा:-

एफ.ए.आर.		सड़क की चौड़ाई (12 मीटर तक)	सड़क की चौड़ाई (≥12 से 24 मीटर)	सड़क की चौड़ाई (≥24 से 45 मीटर)	सड़क की चौड़ाई (≥45 मीटर)

सिनेमा, मिनिप्लेक्स एवं मल्टीप्लेक्स	BFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR
निर्मित क्षेत्र													
सिनेमा, मिनिप्लेक्स मल्टीप्लेक्स	2.0	NA	NA	**NA**	1.0	1.0	**4.0**	2.0	3.0	**7.0**	2.0	UR	**UR**
अनिर्मित क्षेत्र													
सिनेमा, मिनिप्लेक्स	2.0	NA	NA	**NA**	1.0	1.0	**4.0**	2.0	3.0	**7.0**	2.0	UR	**UR**
मल्टीप्लेक्स	3.0	NA	NA	**NA**	1.5	1.5	**6.0**	3.0	4.5	**10.5**	3.0	UR	**UR**

नोट-1: BFAR - बेस एफ.ए.आर., PFAR - क्रय-योग्य एफ.ए.आर., PPFAR - प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर., MFAR - अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. जिसमें बेस एफ.ए.आर. सम्मिलित है, UR - अप्रतिबंधित एफ.ए.आर., NA - लागू नहीं

नोट-2: ग्रीन बिल्डिंग में अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. इस भवन उपविधि के प्रस्तर 9.3 के अनुसार अनुमन्य होगा।

5.4.5 क्रियाओं का अनुपात

(i) मिनिपलेक्स एवं मल्टीप्लेक्स के अंतर्गत न्यूनतम दो सिनेमा स्क्रीन का प्राविधान अनिवार्य होगा।

(ii) गैर-व्यावसायिक क्षेत्रों में सिनेमा एवं मिनिप्लेक्स के निर्माण के प्रकरण में 20 प्रतिशत तल क्षेत्रफल का उपयोग व्यावसायिक एवं अन्य मनोरंजन सुविधाओं हेतु किया जा सकेगा।

(iii) गैर-व्यावसायिक क्षेत्रों में मल्टीप्लेक्स के निर्माण के प्रकरण में, कुल तल क्षेत्रफल के न्यूनतम 30 प्रतिशत भाग पर सिनेमा हॉल का निर्माण अनुमन्य होगा एवं शेष 70 प्रतिशत का उपयोग व्यावसायिक एवं अन्य मनोरंजन सुविधाओं हेतु किया जाएगा।

(iv) व्यावसायिक क्षेत्रों में मल्टीप्लेक्स के निर्माण के प्रकरण में, उपरोक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा।

5.4.6 न्यूनतम सेट-बैक

(i) सिनेमा, मिनिप्लेक्स एवं मल्टीप्लेक्स हेतु न्यूनतम सैट-बैक इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.2.4 के अनुसार होंगे।

(ii) मल्टीप्लेक्स भवनों में पार्किंग क्षेत्र से 18 मीटर अथवा उससे अधिक चौड़े पहुँच मार्ग की ओर वाहनों के परिवहन हेतु पर्याप्त "सर्कुलेशन स्पेस" का प्राविधान किया जाना अनिवार्य होगा।

5.4.7 पार्किंग अपेक्षाएं

सिनेमा, मिनिप्लेक्स एवं मल्टीप्लेक्स हेतु पार्किंग अपेक्षाएं इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार होंगी।

5.4.8 बेसमेंट

(i) सिनेमा, मिनिप्लेक्स एवं मल्टीप्लेक्स हेतु बेसमेंट का प्राविधान इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.3 के अनुसार होगा।

(ii) बेसमेंट में स्क्रीन का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

5.4.9 अन्य अपेक्षाएं

सिनेमा हॉल का नियोजन, डिज़ाइन तथा अग्निशमन व्यवस्था उत्तर प्रदेश सिनेमैटोग्राफ नियमावली, 1951 एवं राष्ट्रीय भवन संहिता के सुसंगत प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित की जाएगी। मल्टीप्लेक्स में पेयजल प्रणाली, शौचालय, कैंटीन, आदि जैसी आवश्यक सेवाओं की व्यवस्था निर्धारित मानकों के अनुरूप सामूहिक रूप से की जा सकती है।

5.4.10 विद्‌यमान सिनेमा हॉल का पुनर्विकास

5.4.10.1. प्राधिकरण के गठन से पूर्व नियोजित सिनेमा भूखंड अथवा विद्‌यमान सिनेमा हॉल, जो सक्षम स्तर से अनुमोदित ले-आउट प्लान का भाग है, को सिनेमा हॉल (व्यावसायिक) माना जाएगा, भले ही महायोजना में उसका भू-उपयोग अन्यथा दर्शाया गया हो।

5.4.10.2. यदि सिनेमा हॉल के प्रयोजन हेतु नियोजित भूखंडों/छविगृहों का भू-उपयोग स्तर महायोजना के अंतर्गत निर्धारित नहीं है, तो इसे वाणिज्यिक समझा जाएगा।

5.4.10.3. सक्षम प्राधिकारी द्‌वारा अनुमोदित ले-आउट प्लान के अंतर्गत, चूंकि सिनेमा हॉल/विद्‌यमान सिनेमा हॉल हेतु नियोजित भूखंड का भू-उपयोग व्यावसायिक है, अतः भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही आवश्यक नहीं होगी तथा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।

5.4.10.4. सिनेमा हॉल/मल्टीप्लेक्स के लिए अनुमन्य भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. आवंटन/पट्‌टे की शर्तों के अनुसार होगा। यदि पट्‌टे में उपरोक्त प्राविधान नहीं है, तो इस उपविधि के अनुसार मल्टीप्लेक्स के प्राविधान लागू होंगे। क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति यथास्थिति आवंटन/पट्‌टे की शर्तों के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर अथवा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. की अनुमति नियमानुसार प्रदान की जाएगी।

5.5 पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन (CNG/PNG/EV)

5.5.1 अनुमन्यता

पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन की अनुमन्यता महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशंस के अनुसार होगी।

5.5.2 भूखंड का न्यूनतम आकार

पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन हेतु (सीएनजी/पीएनजी/ईवी सहित) भूखंड का न्यूनतम आकार 16 मीटर x 14 मीटर होगा, यदि यह अनन्य रूप से दोपहिया एवं तीन पहिया वाहनों हेतु है तथा अन्य समस्त वाहनों हेतु 30 मीटर x 17 मीटर होगा। पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन-सह-सर्विस स्टेशन हेतु भूखंड का न्यूनतम आकार 36 मीटर x 30 मीटर होगा।
नोट- तेल कंपनियों द्वारा (आशय पत्र में) भूखंड का कोई अन्य आकार विहित करने पर उपर्युक्त प्राविधान के स्थान पर वही लागू होगा।

5.5.3 पहुँच मार्ग

निर्मित क्षेत्र में पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर एवं अनिर्मित क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होंगे। यदि पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन केवल दो-पहिया/तीन-पहिया वाहनों हेतु हैं, तो पहुँच मार्ग न्यूनतम 9 मीटर चौड़ा होगा।

5.5.4 भवन की अधिकतम ऊंचाई

पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन हेतु भवन की अधिकतम अनुमन्य ऊंचाई 6 मीटर होगी।

5.5.5 भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. एवं सेट-बैक

अधिकतम भू-आच्छादन एवं अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. निम्नानुसार होगा:

पेट्रोल पम्प	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.	फ्रंट सेट-बैक
(क) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन (सीएनजी/पीएनजी/ईवी)	निर्मित क्षेत्र: 10%	निर्मित क्षेत्र: 0.10	3 मीटर
	अनिर्मित क्षेत्र: 10%	अनिर्मित क्षेत्र: 0.15	
(ख) फिलिंग स्टेशन-सह-सर्विस स्टेशन (सीएनजी/पीएनजी/ईवी)	निर्मित क्षेत्र: 20%	निर्मित क्षेत्र: 0.2	6 मीटर
	अनिर्मित क्षेत्र: 10%	अनिर्मित क्षेत्र: 0.15	

5.5.6 पार्किंग अपेक्षाएं

पार्किंग हेतु 80 वर्ग मीटर क्षेत्रफल का प्राविधान किया जाएगा।

5.5.7 किसान सेवा केंद्र

स्थानीय ग्राहकों की आवश्यकताओं एवं वरीयता के आधार पर किसान सेवा केंद्रों द्वारा पेट्रोल फिलिंग स्टेशन की सेवाओं के साथ ही संबद्ध सुविधाएं, यथा- माइक्रो एटीएम, कन्वीनियंस स्टोर, उर्वरक/कीटनाशक, कृषि उपकरण आदि प्रदान की जाती हैं।

किसान सेवा केंद्र के प्रयोजनार्थ भूखंड का न्यूनतम आकार 20 मीटर x 20 मीटर या संबंधित कंपनियों द्वारा विहित आकार के अनुसार होगा।

5.5.8 अन्य अपेक्षाएं

(i) प्रत्येक पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन-सह-सर्विस स्टेशन के प्रवेश एवं निकास मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी। लोक निर्माण विभाग के शासनादेश के अनुसार, यदि भूखंड का आकार 20 मी x 20 मी है, तो प्रवेश एवं निकास मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर होगी। यदि पेट्रोल पंप/फिलिंग स्टेशन (CNG/PNG/EV सहित), जिसका आकार 16 मी x 14 मी है तथा जो विशेष रूप से दो-पहिया एवं तीन-पहिया वाहनों के लिए है, तो प्रवेश एवं निकास मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 6 मीटर होगी।

(ii) मुख्य सड़क एवं पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन-सह-सर्विस स्टेशन के बीच बफर स्ट्रिप का प्राविधान आवश्यक होगा, जो न्यूनतम 12 मीटर लंबा एवं 3 मीटर चौड़ा होगा एवं जो निर्धारित सेट-बैक के अतिरिक्त होगा। लोक निर्माण विभाग के शासनादेश के अनुसार, यदि भूखंड का आकार 20 मी x 20 मी है, तो बफर स्ट्रिप की न्यूनतम लंबाई 5.0 मीटर होगी और इसकी न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी। यदि पेट्रोल पंप/फिलिंग स्टेशन (CNG/PNG/EV सहित), जिसका आकार 16 मी x 14 मी है तथा जो विशेष रूप से दो-पहिया एवं तीन-पहिया वाहनों के लिए है, तो बफर स्ट्रिप की न्यूनतम लंबाई 4.0 मीटर होगी और इसकी न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी।

(iii) नियमानुसार अग्निशमन व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।

(iv) पेट्रोलियम एवं विस्फोटक अधिनियम के अन्य प्राविधान लागू होंगे।

(v) वाहनों का सुचारु परिवहन सुनिश्चित करने हेतु वांछित अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के उपरांत पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन मार्ग चौराहे/यातायात जंक्शन से 30 मीटर की दूरी पर अनुमन्य होगा।

5.6 एलपीजी (LPG) गैस गोदाम

5.6.1 अनुमन्यता

एलपीजी गैस गोदाम की अनुमति महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशंस के अनुसार प्रदान की जाएगी। अंतिम अनुमोदन पेट्रोलियम एवं विस्फोटक सुरक्षा संगठन (पीईएसओ) की अपेक्षाओं के अनुसार अनुमन्य होगा।

5.6.2 भूखंड का न्यूनतम आकार

एलपीजी भंडारण / गैस गोदाम हेतु भूखंड का न्यूनतम आकार 26 मीटर x 20 मीटर (520 वर्ग मीटर) होगा।

नोट- संबंधित सार्वजनिक उपक्रमों द्वारा निर्धारित भूखंड का कोई भी अन्य आकार उपर्युक्त प्राविधान पर अभिभावी होगा।

5.6.3 पहुँच मार्ग

एलपीजी गैस गोदाम स्थल तक विद्यमान पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होगी।

5.6.4 भवन की ऊंचाई

गैस गोदाम की न्यूनतम ऊंचाई 6 मीटर होगी तथा गैस गोदाम के ऊपर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

5.6.5 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. 0.30 होगा, जिसमें गैस गोदाम के उपयोग के लिए कार्यालय का निर्माण एवं अधिकतम 1.6 वर्ग मीटर क्षेत्र का गार्ड रूम सम्मिलित हो सकता है।

5.6.6 न्यूनतम सेट-बैक

गैस गोदाम भवन हेतु न्यूनतम फ्रंट (फ्रंट) सेट-बैक 6 मीटर एवं भवन के शेष तीनों ओर 3 मीटर का सेट-बैक सुनिश्चित किया जाएगा।

5.6.7 पार्किंग अपेक्षाएं

एलपीजी भंडारण एवं गैस गोदाम हेतु प्रत्येक 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर 01 ई.सी.एस. पार्किंग आवश्यक होगी।

5.6.8 संवातन (Ventilation)

संवातन हेतु तल क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत भाग खिड़कियों एवं वेंटिलेटर, आदि के रूप में होगा।

5.6.9 अन्य अपेक्षाएं

(i) गैस गोदामों का निर्माण अज्वलनशील सामग्रियों से किया जाएगा।

(ii) गैस गोदाम के निर्माण हेतु अग्निशमन विभाग एवं मुख्य विस्फोटक नियंत्रक से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा।

5.7 रुफटॉप रेस्तरां

5.7.1 अनुमन्यता

(i) छत पर रेस्तरां (रुफटॉप रेस्तरां) की अनुज्ञा बाज़ार स्ट्रीट, व्यावसायिक भवनों/संस्थागत भवनों/होटलों/मॉल/कार्यालय परिसरों या महायोजना/ज़ोनल प्लान के अनुसार व्यावसायिक भू-उपयोग में स्थित भवनों में दी जाएगी।

(ii) छत पर केवल अस्थायी निर्माण की अनुमति होगी तथा संरचनात्मक भाग और आंतरिक भागों के लिए प्रयुक्त सामग्री अग्निरोधी प्रकृति की होगी।

5.7.2 अनुमन्य कवर्ड एरिया, भवन की ऊंचाई, एफ.ए.आर. तथा पार्किंग की अपेक्षाएं

(i) यदि व्यावसायिक/होटल भवन की छतों का उपयोग ओपन-एयर/रूफ-टॉप रेस्तरां के प्रयोजन से किया जाता है, तो छत का केवल 75 प्रतिशत भाग ही ऐसे प्रयोजन के लिए उपयोग किया जा सकता है, जिसमें से अधिकतम 25 प्रतिशत क्षेत्र को एल्यूमीनियम/स्टील फ्रेम जैसी अज्वलनशील अस्थायी संरचनाओं से

ढका जा सकता है।

(ii) यदि ऐसी अस्थायी संरचनाओं की ऊंचाई 4 मीटर से अधिक है, तो इसकी गणना भवन की ऊंचाई में की जाएगी।

(iii) केवल अस्थायी संरचनाओं से ढके क्षेत्र की ही गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी, जबकि रेस्तरां के लिए उपयोग किए जाने वाले सम्पूर्ण क्षेत्र पर पार्किंग की गणना की जाएगी।

6 संस्थागत भवन एवं सामुदायिक सुविधाएं

6.1 चिकित्सालय एवं स्वास्थ्य-सेवा भवन

6.1.1 अनुमन्यता

चिकित्सालयों एवं स्वास्थ्य-सेवा भवनों के निर्माण हेतु महायोजना/ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुज्ञा प्रदान की जाएगी।

6.1.2 भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल

चिकित्सालय/स्वास्थ्य-सेवा भवन के निर्माण हेतु भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल निम्नानुसार होगा:

क्र.सं.	स्वास्थ्य-सेवा सुविधा	भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग मी.)
1	शैय्या-रहित चिकित्सा प्रतिष्ठान (डायग्नोस्टिक सेंटर/ओपीडी क्लीनिक/डिस्पेंसरी/पैथोलॉजी लैब/पशु चिकित्सा क्लीनिक)	100
2	नर्सिंग होम/ पशु चिकित्सालय/ प्रसूति चिकित्सालय/छोटे चिकित्सालय (50 शैय्या तक)	300
3	चिकित्सालय (50 शैय्या से अधिक)	3000
4	नर्सिंग संस्थान	2000
5	मेडिकल कॉलेज	एन.एम.सी./ एम.सी.आई. मानदंडों के अनुसार

6.1.3 पहुँच मार्ग

विद्यमान पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई निम्नानुसार होगी:

क्र.सं.	स्वास्थ्य-सेवा सुविधा	सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर में)
1	शैय्या-रहित चिकित्सा प्रतिष्ठान (डायग्नोस्टिक सेंटर/ओपीडी क्लीनिक/डिस्पेंसरी/पैथोलॉजी लैब/पशु चिकित्सा क्लीनिक)	9
2	नर्सिंग होम/पशु चिकित्सालय/प्रसूति चिकित्सालय/छोटे चिकित्सालय (50 शैय्या तक)	12
3	चिकित्सालय (50 शैय्या से अधिक)	18
4	नर्सिंग संस्थान	18
5	मेडिकल कॉलेज	24

6.1.4 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

स्वास्थ्य-सेवा भवनों हेतु न्यूनतम सेट-बैक एवं खुले स्थान की अपेक्षा (यदि कोई हो) सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन अनुमन्य होगा।

क्रय योग्य एवं प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर अध्याय 9 की अपेक्षाओं के अनुसार लागू होंगे। पहुंच मार्ग की चौड़ाई के आधार पर निर्मित क्षेत्रों एवं अनिर्मित क्षेत्रों में स्वास्थ्य-सेवा भवनों हेतु अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर (बेस एफ.ए.आर सहित) निम्नानुसार होगा:

एफ.ए.आर. / स्वास्थ्य-सेवा सुविधाएं	बेस एफ.ए.आर.	सड़क की चौड़ाई (12 मी तक)			सड़क की चौड़ाई (≥12 - 24 मी)			सड़क की चौड़ाई (≥24 - 45मी)			सड़क की चौड़ाई (≥45 मीटर)		
		PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR
निर्मित क्षेत्र													
शैय्या-रहित चिकित्सा प्रतिष्ठान	1.50	0.3	0.3	**2.1**	0.75	0.75	**3.00**	1.50	2.25	**5.25**	1.50	UR	**UR**
नर्सिंग होम/ चिकित्सालय (50 शैय्या तक)	1.50	NA	NA	NA	0.75	0.75	**3.00**	1.50	2.25	**5.25**	1.50	UR	**UR**
चिकित्सालय (50 शैय्या से अधिक)	1.50	NA	NA	NA	0.75	0.75	**3.00**	1.50	2.25	**5.25**	1.50	UR	**UR**
नर्सिंग संस्थान	1.50	NA	NA	NA	0.75	0.75	**3.00**	1.50	2.25	**5.25**	1.50	UR	**UR**
मेडिकल कॉलेज	1.50	NA	NA	NA	NA	NA	NA	1.50	2.25	**5.25**	1.50	UR	**UR**
अनिर्मित क्षेत्र													
शैय्या-रहित चिकित्सा प्रतिष्ठान	1.50	0.3	0.3	**2.1**	0.75	0.75	**3.00**	1.50	2.25	**5.25**	1.50	UR	**UR**
नर्सिंग होम/ चिकित्सालय (50 शैय्या तक)	2.00	NA	NA	NA	1.00	1.00	**4.00**	2.00	3.00	**7.00**	2.00	UR	**UR**
चिकित्सालय (50 शैय्या से अधिक)	2.50	NA	NA	NA	1.25	1.25	**5.00**	2.50	3.75	**8.75**	2.50	UR	**UR**
नर्सिंग संस्थान	2.00	NA	NA	NA	1.00	1.00	**4.00**	2.00	3.00	**7.00**	2.00	UR	**UR**
मेडिकल कॉलेज	2.50	NA	NA	NA	NA	NA	**NA**	2.50	3.75	**8.75**	2.50	UR	**UR**

नोट-1: BFAR - बेस एफ.ए.आर., PFAR - क्रय-योग्य एफ.ए.आर., PPFAR - प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर., MFAR - अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. जिसमें बेस एफ.ए.आर. सम्मिलित होगा, UR - अप्रतिबंधित एफ.ए.आर.

नोट-2: 12 मीटर तक के मार्गों पर अनुमन्य शैय्या-रहित चिकित्सालयों हेतु क्रय योग्य अथवा प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर की अनुमति नहीं दी जाएगी। बेस एफ.ए.आर ही अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर होगा।

नोट-3: शैय्या-रहित चिकित्सालयों में डायग्नोस्टिक सेंटर/ओपीडी क्लीनिक/डिस्पेंसरी/पैथोलॉजी लैब/पशु चिकित्सा क्लीनिक सम्मिलित हैं।

नोट-4: 50 शैय्या तक के चिकित्सालयों में नर्सिंग होम, प्रसूति चिकित्सालय, पशु चिकित्सालय सम्मिलित हैं।

नोट-5: ग्रीन बिल्डिंग के प्रकरण में, अतिरिक्त एफ.ए.आर. भवन उपविधियों के प्रस्तर 9.3 के अनुसार होगा, जो अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. से अतिरिक्त होगा।

6.1.5 भवन की अधिकतम ऊंचाई

भवन की अधिकतम ऊंचाई पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा। यद्यपि, भवन की अधिकतम ऊंचाई संरक्षित स्मारक/धरोहर (हैरिटेज) स्थल, हवाई अड्डे के फ़नल ज़ोन से इसकी दूरी एवं अन्य वैधानिक प्रतिबंधों के अनुसार नियंत्रित होगी।

6.1.6 न्यूनतम सेट-बैक

चिकित्सालय/स्वास्थ्य-सेवा भवनों हेतु न्यूनतम सेट-बैक प्रस्तर 3.2.4 के अनुसार होगा।

6.1.7 पार्किंग अपेक्षाएं

(i) पार्किंग अपेक्षाएं भवन उपविधियों के प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार होंगी।

(ii) चिकित्सालयों एवं स्वास्थ्य-सेवा भवनों में प्रति 125 वर्गमीटर फ्लोर एरिया हेतु 1.5 ई.सी.एस. पार्किंग का प्रविधान करना होगा एवं एम्बुलेंस पार्किंग हेतु 50 शैय्या तक के चिकित्सालयों हेतु पृथक से 'एक पार्किंग स्थान' अर्थात 10 मीटर x 5 मीटर (50 वर्ग मीटर अथवा 2 ई.सी.एस खुली पार्किंग) तथा उसके बाद प्रत्येक 50 शैय्याओं हेतु 'एक अतिरिक्त एम्बुलेंस पार्किंग स्थान' उपलब्ध कराया जाएगा।

4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्डों पर प्रस्तावित चिकित्सालयों के प्रकरण में, पार्किंग हेतु एक पृथक बिल्डिंग ब्लॉक अनुमन्य होगा। पार्किंग ब्लॉक के भीतर, भूतल के 10 प्रतिशत भाग का उपयोग चिकित्सालय की प्रमुख गतिविधियों से संबंधित गतिविधियों हेतु किया जा सकता है, जो एफ.ए.आर. से मुक्त होगा।

6.1.8 बेसमेंट

चिकित्सालय एवं स्वास्थ्य-सेवा भवनों हेतु बेसमेंट की अनुमन्यता भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.3 के अनुसार होगी।

6.2 शैक्षणिक संस्थान

6.2.1 अनुमन्यता

विद्यालयों एवं शैक्षणिक संस्थानों के निर्माण हेतु महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुज्ञा प्रदान की जाएगी।

6.2.2 भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल

ले-आउट में या ऐसे प्रकरण, जिनमें भूखंड क्षेत्रफल मानदंड निर्दिष्ट नहीं हैं, में शैक्षणिक संस्थाओं, यथा- विद्यालय, महाविद्यालय, प्राविधिक (टेक्निकल) संस्थान एवं विश्वविद्यालय भवन के निर्माण हेतु भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल निम्नानुसार होगा:

क्र.सं.	शैक्षणिक सुविधा	भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्गमी. में)
1	नर्सरी	500
2	प्राथमिक विद्यालय (प्राइमेरी स्कूल)	1000
3	माध्यमिक (सेकेंडरी)/हाई स्कूल/इंटरकॉलेज/लॉ कॉलेज	2000
4	डिग्री कॉलेज/प्राविधिक (टेक्निकल) संस्थान	5000
5	विश्वविद्यालय	20000

यद्यपि, यदि विद्यालयों, महाविद्यालयों एवं विश्वविद्यालयों के निर्माण के लिए निर्धारित स्थानिक मानदंड (न्यूनतम भूखंड क्षेत्र एवं छात्र-प्रवेश संख्या व समर्पित विषयों के आधार पर भूमि आवश्यकताएं, क्रीडा क्षेत्रों, खेल के मैदान एवं खुले स्थानों के लिए न्यूनतम मानक) केंद्रीय लोक निर्माण विभाग (CPWD) या उत्तर प्रदेश राज्य शिक्षा बोर्ड (UPSEB)/ केंद्रीय माध्यमिक शिक्षा बोर्ड (CBSE), भारतीय माध्यमिक शिक्षा प्रमाणपत्र (ICSE), अखिल भारतीय तकनीकी शिक्षा परिषद (AICTE), विश्वविद्यालय अनुदान आयोग (UGC) आदि जैसे संबद्ध संस्थानों द्वारा निर्धारित मानदंडों से भिन्न होते हैं, तो नियामक/संबद्ध एजेंसियों द्वारा परिभाषित मानदंड ही प्रभावी होंगे।

उदाहरणार्थ, केंद्रीय माध्यमिक शिक्षा बोर्ड (CBSE) के मानदंडों (समय-समय पर यथा संशोधित) द्वारा (कक्षा 1-8/10/12 हेतु) निर्धारित न्यूनतम 1000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल का क्रीड़ा-स्थल मान्य होगा।

6.2.3 पहुँच मार्ग

पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई निम्नानुसार होगी:

क्र. सं.	शैक्षणिक भवन	सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)
1	नर्सरी	9
2	प्राथमिक विद्यालय (प्राइमेरी स्कूल)	9 - निर्मित क्षेत्र 12 - अनिर्मित क्षेत्र
3	माध्यमिक (सेकेंडरी)/हाई स्कूल/ लॉ कॉलेज	12
4	डिग्री कॉलेज/प्राविधिक (टेक्निकल) संस्थान	18
5	विश्वविद्यालय	24

नोट: आवासीय भवनों में 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. के भीतर नर्सरी/शिशुगृह (क्रेश)/प्ले-स्कूल/डे-केयर अनुमन्य होगा।

6.2.4 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

न्यूनतम सेट-बैक एवं खुले स्थान की अपेक्षाओं, यदि कोई हो, को सुनिश्चित करने के उपरांत शैक्षणिक भूखंडों पर अधिकतम भू-आच्छादन अनुमन्य होगा।

क्रय योग्य एवं प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर अध्याय 9 की अपेक्षाओं के अनुसार लागू होंगे। पहुंच मार्ग की चौड़ाई के आधार पर निर्मित क्षेत्रों एवं अनिर्मित क्षेत्रों में शैक्षणिक भवनों हेतु अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर (बेस एफ.ए.आर सहित) निम्नानुसार होगा:

एफ.ए.आर. / शैक्षणिक सुविधाएं	BFAR	सड़क की चौड़ाई (12 मीटर तक)			सड़क की चौड़ाई (≥12 - 24 मी)			सड़क की चौड़ाई (≥24 - 45 मी)			सड़क की चौड़ाई (≥45 मी)		
		PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR
निर्मित क्षेत्र													
विद्यालय (प्राइमेरी/नर्सरी)	1.00	0.20	0.20	1.40	0.50	0.50	2.00	1.00	1.00	3.00	1.00	1.00	3.00
माध्यमिक (सेकेंडरी)/हाई स्कूल / इन्टर कॉलेज / प्राविधिक (टेक्निकल) संस्थान / डिग्री कॉलेज / विश्वविद्यालय	1.00	NA	NA	NA	0.50	0.50	2.00	1.00	1.50	3.50	1.00	UR	UR
अनिर्मित क्षेत्र													
विद्यालय (प्राइमेरी/नर्सरी)	1.20	0.20	0.20	1.40	0.60	0.60	2.40	1.20	1.20	3.60	1.20	1.20	3.60
माध्यमिक (सेकेंडरी)/हाई स्कूल / इन्टर कॉलेज / प्राविधिक (टेक्निकल) संस्थान / डिग्री कॉलेज / विश्वविद्यालय	2.00	NA	NA	NA	1.00	1.00	4.00	2.00	3.00	7.00	2.00	UR	UR

नोट-1: BFAR - बेस एफ.ए.आर., PFAR - क्रय-योग्य एफ.ए.आर., PPFAR - प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर., MFAR - अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. जिसमें बेस एफ.ए.आर. सम्मिलित होगा, UR - अप्रतिबंधित एफ.ए.आर.

नोट-2: ग्रीन बिल्डिंग के प्रकरण में, अतिरिक्त एफ.ए.आर. भवन उपविधियों के प्रस्तर 9.3 के अनुसार होगा, जो अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. से अतिरिक्त होगा।

6.2.5 भवन की अधिकतम ऊंचाई

भवन की अधिकतम ऊंचाई पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा। यद्यपि, भवन की अधिकतम ऊंचाई संरक्षित स्मारक/धरोहर (हैरिटेज) स्थल, हवाई अड्डे के फ़नल ज़ोन से इसकी दूरी एवं अन्य वैधानिक प्रतिबंधों के अनुसार नियंत्रित होगी।

6.2.6 न्यूनतम सेट-बैक

शैक्षणिक भवनों हेतु न्यूनतम सेट-बैक भवन उपविधियों के प्रस्तर 3.2.4 के अनुसार होगा।

6.2.7 पार्किंग

(i) पार्किंग व्यवस्था भवन उपविधियों के प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार होगी।

(ii) शैक्षणिक सुविधाओं हेतु मानक पार्किंग प्राविधान प्रति 125 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर एक ई.सी.एस एवं प्रत्येक 120 छात्रों पर 1 बस पार्किंग स्थल होगा, अर्थात 10 मीटर x 5 मीटर (50 वर्गमीटर अथवा 2 ई.सी.एस खुली पार्किंग)। इसके अतिरिक्त, परिसर की सीमा के भीतर कारों तथा बसों हेतु पिक-अप एवं ड्रॉप-ज़ोन हेतु एक निर्दिष्ट स्थान निर्धारित किया जाएगा।

4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखंडों हेतु परिसर के भीतर पार्किंग के लिए एक पृथक ब्लॉक अनुमन्य होगा। पार्किंग ब्लॉक के भीतर, भूतल के 10% भाग का उपयोग शैक्षणिक उपयोग से संबंधित अनुषांगिक उद्देश्यों हेतु उपयोग किया जा सकता है, जो एफ.ए.आर से मुक्त होगा।

6.2.8 बेसमेंट

शैक्षिणिक भवनों हेतु बेसमेंट की अनुमन्यता भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.3 के अनुसार होगी।

6.3 बारातघर (मैरिज हॉल) / बैंक्वेट हॉल/ बहु-उद्देशीय हॉल

6.3.1 अनुमन्यता

बारातघर (मैरिज हॉल) / बैंक्वेट हॉल/ बहु-उद्देशीय हॉल के निर्माण हेतु अनुज्ञा महायोजना / ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार प्रदान की जाएगी।

6.3.2 न्यूनतम भूखंड क्षेत्रफल

बारातघर, बैंक्वेट हॉल अथवा बहुउद्देश्यीय हॉल के निर्माण हेतु निर्मित क्षेत्र में भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्ग मीटर तथा अनिर्मित क्षेत्र में 1000 वर्ग मीटर होगा।

6.3.3 पहुँच मार्ग

बारातघर (मैरिज हॉल) / बैंक्वेट हॉल/ बहु-उद्देशीय हॉल के निर्माण के लिए भूखंड के क्षेत्रफल के अनुसार विद्यमान पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई निम्नानुसार होगीः

भूखंड का आकार	सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर में)
750 - 3000	12
> 3000	24

6.3.4 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

न्यूनतम सेट-बैक एवं खुले स्थान की अपेक्षाओं, यदि कोई हो, को सुनिश्चित करने के उपरांत बारातघर (मैरिज हॉल) / बैंक्वेट हॉल/ बहु-उद्देशीय हॉल हेतु भूखंडों पर अधिकतम भू-आच्छादन अनुमन्य होगा।

क्रय योग्य एवं प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर अध्याय 9 की अपेक्षाओं के अनुसार लागू होंगे। पहुंच मार्ग की चौड़ाई के आधार पर निर्मित क्षेत्रों एवं अनिर्मित क्षेत्रों में बारातघर (मैरिज हॉल) / बैंक्वेट हॉल/ बहु-उद्देशीय हॉल हेतु अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर (बेस एफ.ए.आर सहित) निम्नानुसार होगा:

एफ.ए.आर. / सामुदायिक भवन	BFAR	सड़क की चौड़ाई (≥12 - 24 मीटर)			सड़क की चौड़ाई (≥24 - 45 मीटर)			सड़क की चौड़ाई (≥45 मीटर)		
		PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR
निर्मित क्षेत्र										
बारातघर (मैरिज हॉल) / बैंक्वेट हॉल/ बहु-उद्देशीय हॉल	2.0	1.0	1.0	**4.0**	2.0	3.0	**7.0**	2.0	UR	**UR**
अनिर्मित क्षेत्र										
बारातघर (मैरिज हॉल) / बैंक्वेट हॉल/ बहु-उद्देशीय हॉल	3.0	1.5	1.5	**6.0**	3.0	4.5	**10.5**	3.0	UR	**UR**

नोट-1: BFAR - बेस एफ.ए.आर., PFAR - क्रय-योग्य एफ.ए.आर., PPFAR - प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर., MFAR - अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. जिसमें बेस एफ.ए.आर. सम्मिलित होगा, UR - अप्रतिबंधित एफ.ए.आर.

नोट-2: अनुमन्य एफ.ए.आर सीमा के अधीन कमरों के निर्माण की अनुमति होगी।

नोट-3: ग्रीन बिल्डिंग के प्रकरण में, अतिरिक्त एफ.ए.आर. भवन उपविधियों के प्रस्तर 9.3 के अनुसार होगा, जो अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. से अतिरिक्त होगा।

6.3.5 भवन की अधिकतम ऊंचाई

भवन की अधिकतम ऊंचाई पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा। यद्यपि, भवन की अधिकतम ऊंचाई संरक्षित स्मारक/धरोहर (हैरिटेज) स्थल, हवाई अड्डे के फ़नल ज़ोन से इसकी दूरी एवं अन्य वैधानिक प्रतिबंधों के अनुसार नियंत्रित होगी।

6.3.6 न्यूनतम सेट-बैक

बारातघर (मैरिज हॉल)/बैंक्वेट हॉल/बहुउद्देशीय हॉल हेतु न्यूनतम सेट-बैक भवन उपविधियों के प्रस्तर 3.2.4 के अनुसार होंगे।

6.3.7 पार्किंग अपेक्षाएं

(i) बारातघर (मैरिज हॉल) / बैंक्वेट हॉल/ बहु-उद्देशीय हॉल हेतु पार्किंग अपेक्षाएं भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.3 के अनुसार होंगी।

(ii) बारातघर (मैरिज हॉल) / बैंक्वेट हॉल/ बहु-उद्देशीय हॉल में प्रति 100 वर्ग मीटर फ्लोर एरिया में 2.0 समतुल्य कार स्पेस (ई.सी.एस.) पार्किंग का प्राविधान किया जाएगा। पार्किंग की गणना भूखंड में अधिकतम अनुमन्य फ्लोर एरिया पर की जाएगी।

6.3.8 बेसमेंट

बेसमेंट की अनुमन्यता भवन उपविधि के प्रस्तर 3.3.3 के अनुसार होगी।

6.4 सभागार (ऑडिटोरीयम) एवं कन्वेंशन सेंटर

6.4.1 अनुमन्यता

सभागार (ऑडिटोरीयम) एवं कन्वेंशन सेंटर हेतु महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुज्ञा प्रदान की जाएगी।

6.4.2 पहुँच मार्ग

ऑडिटोरियम अथवा कन्वेंशन सेंटर हेतु प्रस्तावित स्थल निर्मित क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर तथा अनिर्मित क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़ी विद्यामन सड़क पर स्थित होगा।

6.4.3 भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल

ऑडिटोरियम या कन्वेंशन सेंटर के निर्माण हेतु भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल पहुंच मार्ग की चौड़ाई के आधार पर निम्नानुसार होगा:

सड़क की चौड़ाई (मीटर)	भूखंड के न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)
18	1500
24	2000

6.4.4 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

(i) न्यूनतम सेट-बैक एवं खुले स्थान की अपेक्षाओं, यदि कोई हो, को सुनिश्चित करने के उपरांत ऑडिटोरियम एवं कन्वेंशन सेंटर हेतु अधिकतम भू-आच्छादन अनुमन्य होगा।

(ii) क्रय योग्य एवं प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर अध्याय 9 की अपेक्षाओं के अनुसार लागू होंगे। पहुंच मार्ग की चौड़ाई के आधार पर निर्मित क्षेत्रों एवं अनिर्मित क्षेत्रों में ऑडिटोरियम एवं कन्वेंशन सेंटर हेतु अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर (बेस एफ.ए.आर सहित) निम्नानुसार होगा:

एफ.ए.आर. / ऑडिटोरियम/ कन्वेंशन सेंटर		**सड़क की चौड़ाई (≥18 - 24 मीटर)**			**सड़क की चौड़ाई (≥24 - 45 मीटर)**			**सड़क की चौड़ाई (≥45 मीटर)**		
	BFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR
ऑडिटोरियम या कन्वेंशन सेंटर *(निर्मित क्षेत्र)*	2.0	1.0	1.0	**4.0**	2.0	3.0	**7.0**	2.0	UR	**UR**
ऑडिटोरियम या कन्वेंशन सेंटर *(अनिर्मित क्षेत्र)*	3.0	1.5	1.5	**6.0**	3.0	4.5	**10.5**	3.0	UR	**UR**

नोट-1: BFAR - बेस एफ.ए.आर., PFAR - क्रय-योग्य एफ.ए.आर., PPFAR - प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर., MFAR - अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. जिसमें बेस एफ.ए.आर. सम्मिलित होगा, UR - अप्रतिबंधित एफ.ए.आर.

नोट-2: अन्य अनुषांगिक उपयोग जैसे व्यावसायिक, होटल, कार्यालय, मनोरंजन, प्रशिक्षण केंद्र, सामुदायिक सुविधाएं आदि अनुमन्य हैं।

नोट-3: ग्रीन बिल्डिंग के प्रकरण में, अतिरिक्त एफ.ए.आर. भवन उपविधियों के प्रस्तर 9.3 के अनुसार होगा, जो अनुमन्य एफ.ए.आर. से अतिरिक्त होगा।

6.4.5 न्यूनतम सेट-बैक

ऑडिटोरियम या कन्वेंशन सेंटर हेतु न्यूनतम सेट-बैक इस भवन उपविधि के प्रस्तर 3.2.4 के अनुसार होगें।

6.4.6 पार्किंग अपेक्षाएं

(i) ऑडिटोरियम या कन्वेंशन सेंटर हेतु पार्किंग की आवश्यकताएं भवन उपविधियों के प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार होंगी।

(ii) ऑडिटोरियम या कन्वेंशन सेंटर हेतु पार्किंग 1 ई.सी.एस. प्रति 10 सीट ऑडिटोरियम स्पेस हेतु निर्धारित होगी एवं संबद्ध अनुषांगिक वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु अतिरिक्त पार्किंग आवश्यकता प्रयुक्त फ्लोर एरिया के प्रति 100 वर्गमीटर पर 2 ई.सी.एस. होगी।

4000 वर्गमीटर से अधिक के क्षेत्रफल के भूखंडों में पार्किंग हेतु परिसर के भीतर एक पृथक ब्लॉक अनुमन्य होगा। पार्किंग ब्लॉक के भीतर, प्रमुख उपयोग से संबंधित गतिविधियों हेतु भूतल के 10 प्रतिशत का उपयोग व्यावसायिक प्रयोजनों हेतु किया जा सकता है, जो एफ.ए.आर. से मुक्त होगा।

6.4.7 बेसमेंट

ऑडिटोरियम अथवा कन्वेंशन सेंटर में बेसमेंट की अनुमन्यता भवन उपविधियों के प्रस्तर 3.3.3 के अनुसार होगी।

7 औद्योगिक एवं कृषि उपयोग भवन

7.1 उद्योग

7.1.1 अनुमन्यता

औद्योगिक भवनों, फ्लैटेड फैक्ट्री, डेटा सेंटर्स, सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम (एमएसएमई) इकाइयों के निर्माण हेतु अनुज्ञा महायोजना/ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार प्रदान की जाएगी।

7.1.2 भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल

औद्योगिक भवनों, फ्लैटेड फैक्ट्री, डेटा सेंटर्स एवं एमएसएमई इकाइयों हेतु भवन उपविधियों के प्रस्तर 3.2.1 के अनुसार भूखंड के न्यूनतम क्षेत्रफल पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा।

7.1.3 पहुँच मार्ग

औद्योगिक भवनों, फ्लैटेड फैक्ट्री, डेटा सेंटर्स एवं एमएसएमई इकाइयों हेतु पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई निम्नानुसार होगी:

क्र.सं.	उद्योग	मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर में)
1	एमएसएमई इकाइयां	7 मीटर (कृषि भू-उपयोग में) 9 मीटर (औद्योगिक भू-उपयोग में)
2	फ्लैटेड फैक्ट्री	12 मीटर (औद्योगिक भू-उपयोग में)
3	डेटा सेंटर	12 मीटर
4	औद्योगिक भवन (सूक्ष्म, लघु, मध्यम उद्यम (एमएसएमई) को छोड़ कर)	7 मीटर (कृषि भू-उपयोग में) 9 मीटर (औद्योगिक भू-उपयोग में)

7.1.4 भवन की अधिकतम ऊंचाई

औद्योगिक भवनों, फ्लैटेड फैक्ट्री, डेटा सेंटर्स एवं एमएसएमई इकाइयों हेतु भवन की ऊंचाई पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा। यद्यपि, भवन की अधिकतम ऊंचाई संरक्षित स्मारक/विरासत स्थल, एयरपोर्ट फ़नल ज़ोन से दूरी एवं अन्य वैधानिक प्रतिबंधों के अनुसार नियंत्रित होगी।

7.1.5 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

औद्योगिक भवनों, फ्लैटेड फैक्ट्री, डेटा सेंटर्स एवं एमएसएमई इकाइयों हेतु भूखंडों पर न्यूनतम सैट-बैक एवं खुले स्थान की अपेक्षाओं (यदि कोई हो) को सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम भू-आच्छादन अनुमन्य होगा। कार्य स्थल एवं आवास के मध्य की दूरी को कम करने, सुरक्षा संबंधी विषयों (विशेषकर महिलाओं संबंधी) के समाधन हेतु एवं श्रमिकों की उत्पादकता में वृद्धि करने के दृष्टिगत, औद्योगिक क्षेत्रों के अंतर्गत या निजी विकास के रूप में हॉस्टल एवं शयनगृहों (डोरमेट्री) की अनुज्ञा प्रदान की जाएगी, जिसकी अधिकतम सीमा एफ.ए.आर. के 20% तक होगी।

क्रय योग्य एवं प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर., अध्याय 9 की अपेक्षाओं के अनुसार लागू होगा। पहुंच मार्ग की चौड़ाई के आधार पर औद्योगिक भवनों, निर्मित क्षेत्रों में फ्लैटेड फैक्ट्री एवं अनिर्मित क्षेत्रों हेतु अधिकतम स्वीकार्य एफ.ए.आर. (बेस एफ.ए.आर. सहित) निम्नानुसार होगा:

एफ.ए.आर. / उद्योग	BFAR	मार्ग की चौड़ाई (12 मीटर तक)			मार्ग की चौड़ाई (≥12 - 24 मीटर)			मार्ग की चौड़ाई (≥24 - 45 मीटर)			मार्ग की चौड़ाई (≥45 मीटर)		
		PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR
औद्योगिक भवन (सूक्ष्म, लघु, मध्यम उद्यम (एमएसएमई) को छोड़ कर)	2.00 (<12 मीटर) 2.50 (>12 मीटर)	NA	NA	2.00	1.25	1.25	5.00	2.50	3.75	8.75	2.50	UR	UR
एमएसएमई इकाइयां	3.00	NA	NA	3.00	1.50	1.50	6.00	3.00	4.50	10.50	3.00	UR	UR
फ्लैटेड फैक्ट्री, डेटा सेंटर	3.00	NA	NA	3.0	1.5	1.5	6.0	3.0	4.5	10.5	3.0	UR	UR

नोट-1: BFAR - बेस एफ.ए.आर., PFAR - क्रय योग्य एफ.ए.आर., PPFAR - प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर., MFAR - अधिकतम स्वीकार्य एफ.ए.आर. जिसमें बेस एफ.ए.आर. सम्मिलित है, UR - अप्रतिबंधित एफ.ए.आर.

नोट-2: ग्रीन बिल्डिंग के प्रकरण में, अतिरिक्त एफ.ए.आर. भवन उपविधियों के प्रस्तर 9.3 के अनुसार होगा, जो अनुमन्य एफ.ए.आर. से अतिरिक्त होगा।

7.1.6 न्यूनतम सैट-बैक

15 मीटर ऊंचाई तक के औद्योगिक भवनों, फ्लैटेड फैक्ट्री, डेटा सेंटर्स एवं एमएसएमई इकाइयों हेतु न्यूनतम सैट-बैक भवन उपविधियों के प्रस्तर 3.2.4.8 के अनुसार होंगे। 15 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले औद्योगिक भवनों, फ्लैटेड फैक्ट्री, डेटा सेंटर्स एवं एमएसएमई इकाइयों हेतु न्यूनतम सैट-बैक भवन उपविधियों के प्रस्तर 3.2.4.9 के अनुसार होंगे।

7.1.7 पार्किंग अपेक्षाएं

पार्किंग अपेक्षाएं भवन उपविधियों के प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार होंगी।

7.1.8 अन्य अपेक्षाएं

भूखंड क्षेत्र के 5 प्रतिशत में परिसर के प्रवेश द्वार के निकट सेटबैक क्षेत्र के भीतर 4000 वर्ग मीटर तक के भूखंड क्षेत्र में अधिकतम 50 वर्ग मीटर तक तथा 4000 वर्ग मीटर से अधिक के भूखंड क्षेत्र में अधिकतम 100 वर्ग मीटर तक के गार्ड रूम एवं जनरेटर रूम के निर्माण की अनुज्ञा दी जाएगी।

7.2 फार्म हाउस

7.2.1 अनुमन्यता

कृषि एवं उद्यान, सूकर पालन, मत्स्य पालन, कुक्कुट पालन, अन्य पशुपालन आदि के उपयोगार्थ निर्मित फार्महाउस हेतु महायोजना के ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुज्ञा होगी।

7.2.2 भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल

फार्महाउस के निर्माण हेतु भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर होगा।

7.2.3 पहुँच मार्ग

फार्महाउस तक पहुंच की सुविधा न्यूनतम 7.0 मीटर चौड़ी सड़क से होगी।

7.2.4 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

न्यूनतम सैट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन अनुमन्य होगा, यद्यपि, गैर-कृषि गतिविधियां भूखंड क्षेत्र के 20 प्रतिशत तक सीमित रहेंगी। अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. 0.20 होगा।

7.2.5 भवन की अधिकतम ऊंचाई

ऊंचाई पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा।

7.2.6 न्यूनतम सैट-बैक

भूखंड की सीमा-रेखा से गैर-कृषि भवन की दूरी (गार्ड रूम को छोड़कर) प्रत्येक दिशा से न्यूनतम 9 मीटर होगी।

7.2.7 वृक्षारोपण

भूखंड के 50 प्रतिशत भाग पर वृक्षारोपण किया जाएगा, जिसमें प्रति हेक्टेयर में न्यूनतम 100 वृक्ष रोपित किए जाएंगे।

7.2.8 विद्युत एवं अन्य सेवाएं

विद्युत, जलापूर्ति एवं जल निकासी (ड्रेनेज) की व्यवस्था भू-स्वामी को स्वयं करनी होगी।

7.3 डेयरी फार्म

7.3.1 अनुमन्यता

डेयरी फार्म/गौशाला को महायोजना के ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुज्ञा प्रदान की जाएगी।

7.3.2 भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल

डेयरी फार्म/गौशाला हेतु भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा।

7.3.3 पहुँच मार्ग

डेयरी फार्म/गौशाला तक पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 7 मीटर होगी।

7.3.4 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

डेयरी फार्म/गौशाला हेतु अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन कुल भूखंड क्षेत्रफल का 20 प्रतिशत होगा एवं अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. 0.20 होगा।

नोट: आच्छादित क्षेत्र के भीतर पशुशाला का निर्माण, पशु चारा एवं भूसे का भण्डारण, दुग्ध संग्रहण एवं संरक्षण, दुग्ध विक्रय केन्द्र, वाच पोस्ट तथा पशुओं के रख-रखाव हेतु आवश्यक कार्मिकों की आवासीय सुविधा, पशु चिकित्सा एवं प्रजनन संबंधी सुविधाएं तथा अन्य सहायक गतिविधियां अनुमन्य होंगी।

7.3.5 भवन की ऊंचाई

भवन की ऊंचाई पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा।

7.3.6 न्यूनतम सैट-बैक

भूखंड के सापेक्ष डेयरी फार्म/गौशाला हेतु न्यूनतम सैट-बैक की अपेक्षा निम्नानुसार होगी:

भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	समस्त दिशाओं में सैट-बैक (मीटर में)
≥1000 से <4000	6
≥4000 से <7000 तक	9
≥7000 से <15000 तक	10
≥15000	10

7.3.7 वृक्षारोपण

भूखंड के 50 प्रतिशत भाग पर वृक्षारोपण किया जाएगा, जिसमें प्रति हेक्टेयर में न्यूनतम 100 वृक्ष रोपित किए जाएंगे।

7.3.8 जल निकासी (ड्रेनेज) एवं गोबर तथा कचरा निस्तारण

डेयरी फार्म/गौशाला से निस्तारण स्थल तक जल निकासी की समुचित व्यवस्था की जाएगी तथा गोबर एवं अपशिष्ट को गोबर गैस संयंत्र, सेप्टिक टैंक, कम्पोस्ट पिट अथवा अन्य उपयुक्त तकनीक के माध्यम से उपचारित करने के उपरांत ही प्रवाहित किया जाएगा।

7.3.9 अन्य अपेक्षाएं

डेयरी फार्म/गौशालाओं हेतु अन्य अपेक्षाएं, पशुशाला का आकार, चारा एकत्रीकरण, दुग्ध संग्रहण/संरक्षण/भंडारण व्यवस्था, प्रबंधन कार्यालय, पशु चिकित्सा एवं प्रजनन सुविधाएं, कर्मचारियों हेतु आवासीय व्यवस्था, तालाब, गोबर गैस संयंत्र आदि का प्राविधान राष्ट्रीय डेयरी अनुसंधान संस्थान अथवा राज्य सरकार के मानकों के अनुसार किया जाएगा।

8. मिश्रित-उपयोग एवं ट्रांज़िट-ओरिएंटेड डेवलपमेंट (Transit-Oriented Development)

8.1. मिश्रित उपयोग विकास

8.1.1. परिभाषा

मिश्रित उपयोग विकास / भवन एक ही संरचना, भूखंड अथवा नेबरहुड में आवासीय, व्यावसायिक/वाणिज्यिक, संस्थागत एवं मनोरंजन से संबंधित उपयोग जैसे विविध उपयोगों को एकीकृत करते हैं। मिश्रित उपयोग विकास भूमि-आधारित वितरण से निर्मित-स्थान आधारित दृष्टिकोण की ओर परिवर्तित हो रहा है, जिससे एक ही भूखंड/संरचना के भीतर अनुकूल उपयोगों के मिश्रण एवं सह-अवस्थिति संभव हो पाती है।

मिश्रित उपयोग विकास / भवन विद्यमान नगरीय क्षेत्रों में सुविधाओं की उपलब्धता एवं पहुंच में सुधार हेतु अपेक्षित सुगमता प्रदान करते हैं, जिससे भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित होता है। इस प्रकार के विकास से यात्रा की दूरी में कमी आती है, सतत् नगरीय परिवहन को प्रोत्साहन मिलता है एवं जीवंत तथा सुरक्षित सार्वजनिक क्षेत्रों का सृजन संभव होता है। मिश्रित उपयोग भवनों को भीड़-भाड़, यातायात में वृद्धि एवं नागरिक सुविधाओं पर बढ़ते दबाव से संबंधित प्रतिकूल प्रभाव को प्रबंधित करने एवं कम करने हेतु रेग्युलेट करने की आवश्यकता है।

8.1.2. मिश्रित-उपयोग विकास हेतु अनुमन्य स्थल

क) महायोजना के अंतर्गत चिन्हांकित मिश्रित उपयोग

ख) स्वीकृत ले-आउट के भाग के रूप में चिन्हित मिश्रित उपयोग वाले भूखंड

ग) 18 मीटर से कम चौड़ी अधिसूचित बाजार स्ट्रीट (निर्दिष्ट प्रतिबंधों के साथ)

घ) 18/24 मीटर चौड़े एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर (प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित या विकसित ले-आउट तथा बाज़ार स्ट्रीट सहित)

(i) 10 लाख से अधिक आबादी वाले शहरों में 24 मीटर और अधिक चौड़ी सड़कें (2011 की जनगणना के अनुसार)

(ii) 10 लाख से अधिक आबादी वाले शहरों में 18 मीटर और अधिक चौड़ी सड़कें (2011 की जनगणना के अनुसार

ङ) टी.ओ.डी ज़ोन

8.1.2 (ग) के अंतर्गत बाजार स्ट्रीट से संबंधित विकास मानकों को उपविधियों के प्रस्तर 5.1 में सम्मिलित किया गया है, जबकि 8.1.2 (ङ) अर्थात् टी.ओ.डी. (पारगमन-उन्मुख विकास) क्षेत्रों से संबंधित मानकों को उपविधियों के प्रस्तर 8.2 में सम्मिलित किया गया है।

8.1.3. मिश्रित-उपयोग विकास हेतु विकास मानक

मापदंड/विकास मानक	महायोजना के अंतर्गत चिन्हांकित मिश्रित-उपयोग ज़ोन	स्वीकृत ले-आउट के भाग के रूप में मिश्रित उपयोग वाले भूखंड	अधिसूचित बाज़ार स्ट्रीट (18 मीटर से कम चौड़ी)	18/24 मीटर एवं उससे चौड़े मार्गों पर (प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित या विकसित ले-आउट तथा बाज़ार स्ट्रीट सहित)	टी.ओ.डी. ज़ोन

				(शहर की जनसंख्या और 8.1.2.(घ) पर आधारित)	
भूखंड का न्यूनतम आकार	कोई प्रतिबंध नहीं	कोई प्रतिबंध नहीं	कोई प्रतिबंध नहीं	कोई प्रतिबंध नहीं	कोई प्रतिबंध नहीं
पहुँच मार्ग	9 मीटर (100 वर्ग मीटर तक भूखंड); 12 मी. (अन्य भूखंड)	18/24 मीटर	12 मीटर	18/24 मीटर	=>12 मीटर (12 मीटर एवं उससे अधिक)
भवन की ऊंचाई	कोई प्रतिबंध नहीं	कोई प्रतिबंध नहीं	कोई प्रतिबंध नहीं	कोई प्रतिबंध नहीं	कोई प्रतिबंध नहीं
न्यूनतम सेट-बैक	जैसा उच्चतम उपयोग हेतु निर्धारित है	जैसा उच्चतम उपयोग हेतु निर्धारित है	प्रस्तर संख्या 5.1.5 के अनुसार	जैसा उच्चतम उपयोग हेतु निर्धारित है	जैसा उच्चतम उपयोग हेतु निर्धारित है
एफ.ए.आर.	प्रस्तर 8.1.3.1 के अनुसार	प्रस्तर 8.1.3.1 के अनुसार	प्रस्तर 5.1.4 के अनुसार	संबंधित क्षेत्र के भू-उपयोग अनुसार	प्रस्तर 8.2.2.2 के अनुसार
मिश्रित	0-100%	0-100%	व्यावसायिक/ वाणिज्यिक (प्रथम 2 तल) ऊपरी तलों पर आवासीय	=>33% (मुख्य उपयोग); =<67% (अन्य उपयोग) नोट- अन्य एकल उपयोग का भाग प्रमुख उपयोग से अधिक नहीं होगा तथा प्रमुख उपयोग व्यावसायिक माना जाएगा।	=>33% (मुख्य उपयोग); =<67% (अन्य उपयोग) नोट- अन्य एकल उपयोग का भाग मुख्य उपयोग से अधिक नहीं होगा
पार्किंग	प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार मिश्रण के प्रतिशत के अनुसार	प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार मिश्रण के प्रतिशत के अनुसार	प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार मिश्रण के प्रतिशत के अनुसार	प्रस्तर 3.3.4 के अनुसार मिश्रण के प्रतिशत के अनुसार	1 ई.सी.एस प्रति 100 वर्गमीटर
भू-आच्छादन	निर्धारित सेट-बैक के अनुपालन के अधीन	निर्धारित सेट-बैक के अनुपालन के अधीन	निर्धारित सेट-बैक के अनुपालन के अधीन	निर्धारित सेट-बैक के अनुपालन के अधीन	निर्धारित सेट-बैक के अनुपालन के अधीन

नोट-1: मिश्रित उपयोग विकास में अनुमन्य अधिभोग उपरोक्त प्रस्तर 8.1.3 के अनुसार होंगे। मिश्रित उपयोग विकास में अधिभोग की अनुमन्यता प्रस्तर 3.2.1 में निर्धारित न्यूनतम मानकों द्वारा शासित होगी।

नोट-2: भूखंड का आकार प्रस्तर 3.2.1 में परिभाषित उच्चतम उपयोग हेतु न्यूनतम भूखंड आकार की अपेक्षाओं के समान अथवा उससे अधिक होगा।

नोट-3: एकल एवं बहु-इकाइयों के रूप में चिह्नित भूखंडों में मिश्रण हेतु प्रस्तर 4.1.4 के अंतर्गत परिभाषित ऊंचाई से संबंधित प्रतिबंध लागू होंगे।

नोट-4: यदि 18/24 मीटर या उससे अधिक ***(शहर की जनसंख्या और 8.1.2.(घ) पर आधारित)*** *चौड़ाई वाली सड़कों के किनारे स्थित ले-आउट प्लॉट मिश्रित भू-उपयोग एवं संगत एफ.ए.आर. की शर्तों का लाभ उठाते हैं, तो आपत्तियाँ एवं सुझावों को आमंत्रित करने के उपरांत 15.1.3 (iv) के प्राविधानों के अनुसार विकास शुल्क, प्रभाव शुल्क और अन्य शुल्क उच्चतम श्रेणी के उपयोग पर लागू होंगे तथा संबंधित परिवर्तनों को पट्टा विलेख में भी सम्मिलित किया जाएगा। (परिशिष्ट-16 का संदर्भ ग्रहण करें)*

नोट-5: मुख्य उपयोग या ज़ोनिंग रेग्युलेशन्स में अनुमन्य अन्य कोई भी उपयोग विकसित किया जा सकता है। यदि मिश्रण का विकल्प नहीं चुना जाता है, तो मुख्य उपयोग या अध्याय-15 के अंतर्गत ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य किसी अन्य क्रिया का उपयोग किया जा सकता है।

8.1.3.1. फ्लोर एरिया रेशियो (एफ.ए.आर.):

प्रस्तर 8.1.2 (क) एवं (ख) में वर्णित मिश्रित उपयोग वाले भवनों को निम्नलिखित तालिका के अनुसार एफ.ए.आर. का लाभ प्राप्त होगा:

एफ.ए.आर. / **मिश्रित उपयोग वाले भवन**		मार्ग की चौड़ाई (12 मीटर तक)			मार्ग की चौड़ाई (≥12 से <24 मीटर)			मार्ग की चौड़ाई (≥24 से <45 मीटर)			मार्ग की चौड़ाई (≥45 मीटर)		
	BFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR
मिश्रित उपयोग निर्मित क्षेत्र	2.0	NA	NA	**2.0**	1.0	1.0	**4.0**	2.0	3.0	**7.0**	2.0	UR	**UR**
मिश्रित उपयोग अनिर्मित क्षेत्र	2.5	NA	NA	**2.5**	1.25	1.25	**5.0**	2.5	3.75	**6.25**	2.5	UR	**UR**

नोट-1: BFAR – बेस एफ.ए.आर. PFAR - क्रय योग्य एफ.ए.आर., PPFAR - प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर., MFAR - अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर., UR – अप्रतिबंधित, NA – लागू नहीं

नोट-2: बाज़ार स्ट्रीट हेतु एफ.ए.आर. प्रस्तर 5.1.4 के अनुसार होगा।

नोट-3: प्रस्तर 8.1.2 (घ) के लिए मुख्य उपयोग का बेस एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा तथा मुख्य उपयोग का क्रय-योग्य एफ.ए.आर. तथा प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की शर्तें प्रभावी होंगी।

8.2. ट्रांज़िट-ओरिएंटेड डेवलपमेंट (टी.ओ.डी.)

प्रदेश में निरंतर शहरीकरण के दृष्टिगत एवं बढ़ती हुई अवस्थापना आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु उत्तर प्रदेश मिश्रित उपयोग एवं टी.ओ.डी. नीति, वर्ष-2015 में प्रख्यापित की गई तथा राष्ट्रीय टी.ओ.डी. नीति 2017 के अनुरूप वर्ष-2022 में इसे संशोधित किया गया है। उत्तर प्रदेश के शहरों में ट्रांज़िट-ओरिएंटेड डेवलपमेंट (टी.ओ.डी.) को निम्नलिखित प्रमुख उद्देश्यों की प्राप्ति के लिए कल्पित/परिकल्पित किया गया है:-

क. बढ़ी हुई पहुंचयोग्यता:

ट्रांज़िट-ओरिएंटेड डेवलपमेंट पैदल यात्रियों और साइकिल चालकों के अनुकूल बुनियादी ढांचे को प्राथमिकता देता है, जैसे कि चौड़े फुटपाथ, समर्पित साइकिल लेन और पैदल पार पथ। यह कार्यस्थलों सहित आस-पास के गंतव्यों तक पैदल या साइकिल से जाना अधिक आसान और सुरक्षित बनाता है, जिससे "वॉक-टू-वर्क" (काम पर पैदल जाने) की अवधारणा को बढ़ावा मिलता है और गैर-मोटर चालित परिवहन जैसे सतत् परिवहन साधनों के उपयोग को प्रोत्साहन मिलता है।

ख. मिश्रित उपयोग विकास:

ट्रांज़िट-ओरिएंटेड डेवलपमेंट एक ही क्षेत्र में आवासीय, वाणिज्यिक और मनोरंजन क्षेत्रों को मिलाकर लंबी दूरी के आवागमन की आवश्यकता को कम करता है, जिससे निवासी अपने कार्यस्थलों और अन्य आवश्यक सेवाओं के निकट रह सकते हैं।

ग. पार्किंग की आवश्यकता में कमी:

ट्रांज़िट-ओरिएंटेड डेवलपमेंट निजी वाहनों पर अत्यधिक निर्भरता को हतोत्साहित करता है, सीमित पार्किंग सुविधा प्रदान करके और पैदल चलने, साइकिल चलाने तथा सार्वजनिक परिवहन जैसे वैकल्पिक साधनों को बढ़ावा देता है।

घ. घनत्व और सघन विकास को सक्षम बनाना:

ट्रांज़िट-ओरिएंटेड डेवलपमेंट ट्रांजिट स्टेशनों के आसपास अधिक घनत्व वाले आवास और व्यवसायों को प्रोत्साहित करता है, जिससे जीवंत, पैदल चलने योग्य पड़ोस बनते हैं जहाँ घरों, नौकरियों और सुविधाओं के बीच की दूरी कम होती है।

ङ. बेहतर संपर्कता:

ट्रांज़िट-ओरिएंटेड डेवलपमेंट एक जुड़े हुए सड़कों और मार्गों के नेटवर्क के निर्माण पर ध्यान केंद्रित करता है, जिससे क्षेत्र में पैदल चलकर घूमना और विभिन्न गंतव्यों तक पहुंचना आसान हो जाता है।

8.2.1. अनुमन्यता

ये प्राविधान महायोजना में सम्मिलित अथवा सरकार द्वारा अधिसूचित टी.ओ.डी. जोन्स में लागू होंगे।

8.2.2. टी.ओ.डी योजनाएं, अनुमन्य उपयोग एवं भवन उपविधि

8.2.2.1. टी.ओ.डी योजनाओं में भू-उपयोग का मिश्रण

टी.ओ.डी भूखंडों में मिश्रित भू-उपयोग अनुमन्य होगा, परंतु यह अनिवार्य नहीं होगा। यदि मिश्रित उपयोग प्रस्तावित है, तो वह निम्नलिखित तालिका के अनुसार होगा:

महायोजना/ज़ोनल प्लान/ले-आउट के अनुसार भू-उपयोग	टी.ओ.डी. ज़ोन में परिवर्तित भू-उपयोग	विद्यमान उपयोग में न्यूनतम एफ.ए.आर.	अन्य उपयोग में एफ.ए.आर.*
आवासीय	आवासीय मिश्रित - उपयोग टी.ओ.डी.	33 प्रतिशत	67 प्रतिशत
व्यावसायिक (खुदरा सहित)	व्यावसायिक मिश्रित - उपयोग टी.ओ.डी.	33 प्रतिशत	67 प्रतिशत
कार्यालय/संस्थागत	कार्यालय मिश्रित - उपयोग टी.ओ.डी.	33 प्रतिशत	67 प्रतिशत
औद्योगिक (भारी एवं प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़कर)	औद्योगिक मिश्रित - उपयोग टी.ओ.डी	33 प्रतिशत	67 प्रतिशत
परिवहन/साधन	परिवहन मिश्रित - उपयोग टी.ओ.डी	आवश्यकतानुसार संचालन	अवशेष एफ.ए.आर.
सार्वजनिक, अर्ध-सार्वजनिक	सार्वजनिक, अर्ध-सार्वजनिक मिश्रित-उपयोग टी.ओ.डी	33 प्रतिशत	67 प्रतिशत

नोट* - इस प्रतिबंध के अधीन कि महायोजना/ज़ोनल प्लान/लेआउट में निर्धारित भू-उपयोग प्रमुख भू-उपयोग के रूप में रहेगा।

8.2.2.2. टी.ओ.डी ज़ोन हेतु तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)

टी.ओ.डी क्षेत्र हेतु एफ.ए.आर. निम्नानुसार होगा:

न्यूनतम मार्गाधिकार (राइट-ऑफ़-वे)	बेस एफ.ए.आर.	बेस एफ.ए.आर. के % के रूप में टी.ओ.डी. एफ.ए.आर.
12 मीटर	उपविधियों के अनुसार	150%
≥12 से <24 मीटर	उपविधियों के अनुसार	250%
≥24 से <45 मीटर	उपविधियों के अनुसार	350%
≥45 मीटर	उपविधियों के अनुसार	अप्रतिबंधित

नोट: -

(1) टी.ओ.डी. ज़ोन में विभिन्न भू-उपयोगों हेतु बेसिक एफ.ए.आर. प्रचलित भवन उपविधियों के अनुसार होगा, यद्यपि इससे अधिक का एफ.ए.आर. क्रय-योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।

(2) अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. प्राप्त करने हेतु केवल क्रय-योग्य एफ.ए.आर. का शुल्क ही लागू होगा। अर्थात्, क्रय-योग्य एफ.ए.आर. एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु शुल्क समान होंगे। (परिशिष्ट-16 का संदर्भ ग्रहण करें)

8.2.2.3. पार्किंग

पार्किंग अपेक्षाएं – प्रति 100 वर्गमीटर फ्लोर एरिया पर 1 ई.सी.एस. पार्किंग का प्राविधान करना होगा।

8.3. अन्य अपेक्षाएं

8.3.1. मिश्रित उपयोग विकास में गतिविधियों के मिश्रण पर प्रतिबंध।

स्वामी/विकासकर्ता के पास क्षैतिज (होरिजॉन्टल) तथा ऊर्ध्वाधर (वर्टिकल) मिश्रित उपयोग विकास हेतु लचीलापन (फ्लेक्सिबिलिटी) होगा, परंतु प्रतिबंध यह होगा कि -

1) केवल गैर-विनिर्माण (नॉन-मैन्युफैक्चरिंग) उद्योग एवं सेवा उद्योग, जैसे-सूचना प्रौद्योगिकी (आई.टी.), आई.टी.ई.एस./बिज़नेस प्रोसेस आउटसोर्सिंग (बी.पी.ओ)/नॉलेज प्रोसेस आउटसोर्सिंग (के.पी.ओ), आदि तथा प्रदूषण मुक्त एम.एस.एम.ई. इकाइयों को अन्य उपयोगों, जैसे आवासीय, व्यावसायिक एवं संस्थागत के साथ मिश्रित किया जा सकता है।
2) शैक्षणिक संस्थानों, आंगनवाड़ी, क्रेश, वृद्धाश्रम आदि को स्वास्थ्य-सेवा सुविधाओं एवं विनिर्माण तथा/अथवा भंडारण सुविधाओं के साथ मिश्रित नहीं किया जाएगा। इन सुविधाओं (शैक्षणिक संस्थान, आंगनवाड़ी, क्रेश, वृद्धाश्रम आदि) को अनिवार्य रूप से नीचे के तलों पर विकसित किया जाएगा तथा टी.ओ.डी. योजना के खुले स्थानों तक पहुंच की सुविधा को प्राथमिकता दी जानी चाहिए।
3) ऊर्ध्वाधर (वर्टिकल) मिश्रित उपयोग वाले भवनों में आवश्यकतानुसार पृथक प्रवेश/निकास तथा सर्विस शाफ्ट उपलब्ध कराना आवश्यक है।
4) मिश्रित उपयोग विकास में निम्नलिखित गतिविधियों को अन्य अनुमन्य उपयोगों के साथ मिश्रित नहीं किया जाएगा:

औद्योगिक: वृहद् उद्योग, चीनी मिल, चावल विक्रेता, आटा चक्की, पाश्चराइजिंग प्लांट/दूध भंडारण केंद्र, मांस प्रसंस्करण संयंत्र, खनन ईंट/चूना भट्ठी, क्रशर, तेल डिपो/एल.पी.जी रिफिलिंग संयंत्र, बॉयो डीजल संयंत्र, विद्युत उत्पादन संयंत्र, परिसंकटमय /खतरनाक /प्रदूषणकारी उद्योग।
सार्वजनिक, अर्ध-सार्वजनिक: बंदीगृह/कारागार, सुधार सुविधाएं/सुधार गृह, सेनेटोरियम, खाद संयंत्र, साइंटिफिक लैंडफिल साइट, एम.आर.एफ सुविधाएं, जैव-चिकित्सा अपशिष्ट उपचार सुविधा, बूचड़खाने
यातायात एवं परिवहन: हवाई अड्डे / फ्लाइंग क्लब
मनोरंजन: शूटिंग रेंज
कृषि: फार्महाउस, कृषि उपकरणों की मरम्मत/ सर्विसिंग कार्यशाला

*

9 अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)

9.1 प्रतिपूरक एफ.ए.आर.

9.1.1 अनुमन्यता एवं शर्तें

(i) प्राधिकरण द्वारा भूमि के पार्सल के एवज में भू-स्वामी को प्रतिपूरक एफ.ए.आर. प्रदान किया जा सकता है, जब भूमि का आंशिक या सम्पूर्ण भाग निम्नलिखित सार्वजनिक प्रयोजनों हेतु आवश्यक हो:

क) सड़कों, नालियों, यातायात एवं परिवहन अवस्थापना का विकास एवं निर्माण।

ख) जलापूर्ति लाइन, सीवर लाइन, संचार लाइन, विद्युत उपकेंद्र, विद्युत लाइन, गैस लाइन, आदि जैसी जनोपयोगी सेवाओं की स्थापना।

ग) हरित-पट्टी एवं सार्वजनिक पार्कों/खेल के मैदानों का विकास।

घ) प्राधिकरण द्वारा निश्चित की गई कोई अन्य अवस्थापना।

(ii) निम्नलिखित परिस्थितियों में प्राधिकरण द्वारा प्रतिपूरक एफ.ए.आर .हेतु अनुज्ञा प्रदान नहीं की जाएगी:

क) पूर्व में हुए भूमि अधिग्रहण अथवा विकास हेतु, जिसके लिए आंशिक अथवा पूर्ण रूप से मुआवजे का भुगतान किया जा चुका है। (अ) जहाँ भूमि अधिग्रहण का अधिनिर्णय (Award) किया जा चुका है, बशर्ते संबंधित अधिनियमों के प्राविधानों के अनुसार उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा भूमि को अधिनिर्णय से वापस नहीं लिया गया हो, और (ब) यदि स्वामी/आवेदक को एफ.ए.आर. के रूप में मुआवजा पहले ही दिया जा चुका है।

ख) जहां परस्पर सहमति/अथवा अनुबंध के आधार पर वैधानिक रूप से कब्जा लिया गया हो।

(iii) प्राधिकरण द्वारा यथासंभव उसी भूखंड के शेष भाग में प्रतिपूरक एफ.ए.आर. प्रदान किया जाएगा। ऐसे प्रकरणों में जहां उसी भूखंड पर प्रतिपूरक एफ.ए.आर. का उपयोग करना संभव नहीं है, वहां प्राधिकरण द्वारा स्वामी को हस्तांतरित भूखंड के प्रतिपूरक एफ.ए.आर. का आंशिक अथवा पूर्ण रूप से उसी भू-उपयोग के अन्य भूखंड/भूखंडों पर उपयोग करने की अनुमति प्रदान की जा सकती है।

(vi) स्वामी को हस्तांतरित भूमि के दोगुने क्षेत्रफल के बराबर प्रतिपूरक एफ.ए.आर. हेतु अनुमति होगी।

(vii) यदि शेष भूखंड का भू-उपयोग सड़कों, परिवहन अवस्थापना, हरित पट्टी (ग्रीन बेल्ट), पार्क तथा/अथवा क्रीड़ा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित है, जहां एफ.ए.आर. 1.0 से निम्न है अथवा एफ.ए.आर.

एवं भू-आच्छादन अनुमन्य नहीं है, तो प्रतिपूरक एफ.ए.आर. को किसी अन्य भूखंड पर उपयोग करने की अनुमति होगी।

(viii) यदि शेष भूखंड का भू-उपयोग महायोजना/क्षेत्रीय विकास योजना में एक से अधिक उपयोगों हेतु प्रस्तावित है, तो प्रतिपूरक एफ.ए.आर. को आनुपातिक रूप से विभाजित किया जाएगा।

(ix) प्रतिपूरक एफ.ए.आर. हस्तांतरणीय नहीं है।

(x) समर्पित भूमि के स्वामित्व का हस्तांतरण सरकार द्वारा निर्धारित प्रक्रियाओं के अनुसार किया जाएगा।

9.2 क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर.

9.2.1 अनुमन्यता

(i) बाजार की मांग के अनुसार एफ.ए.आर. को लचीला (फ्लेक्सिबल) बनाने हेतु निर्मित तथा अनिर्मित क्षेत्रों में क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर आवेदक को केवल निम्नलिखित प्रकरणों में ही अनुमन्य होगा:

क) किसी रिक्त (खाली) भूखंड पर; अथवा

ख) ऐसे भूखंड पर जहां स्वीकृत भवन मानचित्र के अनुसार अभी निर्माण आरंभ नहीं हुआ है; अथवा

ग) किसी नवीन अतिरिक्त भवन/भवनों का निर्माण करना; अथवा

घ) ऐसे प्रकरणों में अतिरिक्त तलों का निर्माण किया जाना, जहां भवन संरचना मूल रूप से अतिरिक्त एफ.ए.आर. हेतु डिजाइन की गई थी, परंतु कम एफ.ए.आर. हेतु अनुमति प्राप्त की गई थी।

ङ) अध्यासित भवनों में, केवल संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाणीकरण एवं अवस्थापना सुविधाओं की पर्याप्तता सुनिश्चित करने के उपरांत।

(ii) निर्मित एवं अनिर्मित क्षेत्रों में आवासीय प्लॉटेड विकास तथा निर्मित क्षेत्रों में ग्रुप हाउसिंग हेतु न्यूनतम 9 मीटर पर क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त, निर्मित एवं अनिर्मित क्षेत्रों में केवल 12 मीटर तथा उससे अधिक चौड़ाई की सड़क के मार्गाधिकार (राइट-ऑफ-वे) पर क्रय-योग्य एफ.ए.आर. एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर.अनुमन्य होगा।

(iii) अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्रय करने से पूर्व, विशेषकर पूर्व स्वीकृत योजनाओं के प्रकरण में, आवेदक को रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 तथा उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व एवं अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 एवं समय-समय पर यथा संशोधित अन्य सुसंगत अधिनियमों के प्राविधानों का अनुपालन करना होगा।

9.2.2 क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु पात्रता

(i) क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के अनुमोदन हेतु निम्नलिखित पात्रता मानदंडों

का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा:

क) भवन की ऊंचाई के अनुसार सेट-बैक का प्राविधान भवन उपविधियों में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा।

ख) ग्रुप हाउसिंग योजना में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष आवासीय इकाइयों की अनुज्ञा प्रदान की जाएगी।

ग) भवन में संरचनात्मक सुरक्षा के प्राविधान इस भवन उपविधि में उल्लिखित अपेक्षाओं के अनुसार किए जाएंगे।

घ) प्रस्तावित भवन हेतु अग्निशमन विभाग से अग्नि सुरक्षा के संबंध में अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त कर प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा।

ङ) पार्किंग व्यवस्था भवन में प्रस्तावित कुल एफ.ए.आर. (एफ.ए.आर. क्रय करने के उपरांत) हेतु इस भवन उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार की जाएगी।

9.2.3 क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की गणना

निर्मित तथा अनिर्मित क्षेत्रों में विभिन्न अधिभोगों वाले भवनों हेतु क्रय-योग्य एफ.ए.आर. तथा प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की गणना पहुँच मार्ग की चौड़ाई अथवा विद्यमान मार्गाधिकार (राइट-ऑफ-वे) पर निर्भर होती है, जो निम्नानुसार होगी:

मार्ग की चौड़ाई (मीटर में)	**बेस एफ.ए.आर. (BFAR)**	**क्रययोग्य एफ.ए.आर. (PFAR)**	**प्रीमियम क्रययोग्य एफ.ए.आर. (PPFAR)**	**अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. (MFAR)**
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (2)+(3)+(4)
12 मीटर तक	B1	B1 का 20% तक	B1 का 20% तक	B1 का 140%
≥12 से <24 मीटर	B2	B2 का 50% तक	B2 का 50% तक	B2 का 200%
≥24 से <45 मीटर	B3	B3 का 100% तक	B3 का 150% तक	B3 का 350%
≥45 मीटर	B4	B4 का 100% तक	अप्रतिबंधित	अप्रतिबंधित

नोट-1: अध्याय-3 से अध्याय-7 तथा उपरोक्त तालिका में अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. की निर्धारित सीमाओं में किसी भी अंतर की स्थिति में, संबंधित अध्यायों के आंकड़े मान्य होंगे। (परिशिष्ट-16 का संदर्भ ग्रहण करें)

नोट-2: PFAR, PPFAR एवं MFAR की गणना दशमलव के दूसरे अंक तक पूर्णांकित किया जाएगा।

नोट-3: एकल एवं बहु-इकाइयों हेतु आवासीय भूखंडीय विकास के प्रकरण में, अधिकतम अनुमन्य (क्रय-योग्य सहित) एफ.ए.आर. 2.0 है, भले ही पहुँच मार्ग की चौड़ाई कुछ भी हो, जो निम्नानुसार है:

भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	**बेस एफ.ए.आर.**	**अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. (क्रय-योग्य एफ.ए.आर. सहित)**
≥35 से 150 तक	2.00	2.25
≥150 से 300 तक	1.80	2.5
≥300 से 500 तक	1.75	2.5
≥500 से 1200 तक	1.50	2.5
≥1200	1.25	2.5

टी.ओ.डी. क्षेत्र में अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. हेतु प्रस्तर 8.2.2.2 देखें। (परिशिष्ट-16 का संदर्भ ग्रहण करें)

9.2.4 क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुज्ञा

(i) निर्मित एवं अनिर्मित क्षेत्रों में क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुज्ञा उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की अध्यक्षता में गठित तकनीकी समिति की संस्तुति के आधार पर दी जाएगी, जिसके सदस्य लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग के प्रतिनिधि तथा संबंधित प्राधिकरण के नियोजन एवं अभियंत्रण विभाग के प्रतिनिधि होंगे।

(ii) उक्त समिति मानचित्रों का परीक्षण करेगी तथा निम्नलिखित मापदंडों के आधार पर प्रस्तावित भवन का स्थल निरीक्षण करेगी।

क) सेट–बैक,

ख) संरचनात्मक सुरक्षा,

ग) अग्नि सुरक्षा,

घ) पार्किंग व्यवस्था,

समिति द्वारा क्रय-योग्य/ प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के कारण जनसंख्या घनत्व में वृद्धि के प्रभाव तथा जनसंख्या में वृद्धि हेतु विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं की पर्याप्तता का आकलन किया जाएगा।

(iii) समिति इस बिन्दु पर अपनी रिपोर्ट/संस्तुति उपाध्यक्ष के समक्ष प्रस्तुत करेगी कि क्रय-योग्य

तथा प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुज्ञा दी जाए अथवा नहीं। समिति की संस्तुति के आधार पर उपाध्यक्ष द्वारा क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के अनुमोदन के संबंध में निर्णय लिया जाएगा।

(iv) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. एक समर्थक प्राविधान है एवं यह किसी भी आवेदक को अधिकार के रूप में अनुमन्य नहीं होगा। क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु प्रस्तुत आवेदन को प्राधिकरण द्वारा कारण दर्ज करते हुए निरस्त किया जा सकता है।

9.2.5 क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु शुल्क की गणना

क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्नलिखित सूत्र के अनुसार की जाएगी: -

C = Le x Rc x P/Pp

C = Charge

Le = क्रय-योग्य/प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु वांछित आनुपातिक भूमि (वर्ग मीटर में);

i.e. FP ÷ FAR

FP = क्रय-योग्य/प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्र (वर्ग मीटर), यथास्थिति

FAR = महायोजना / भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. (बेस एफ.ए.आर.)

Rc = भूमि की वर्तमान दर

नोट: भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल दर से है, जहां उक्त दर उपलब्ध नहीं है, वहां प्राधिकरण द्वारा निर्धारित आवासीय दर, से है।

P/Pp = विभिन्न भू-उपयोग श्रेणियों हेतु गुणांक (Factor coefficient) I

भू-उपयोग के अनुसार कारक गुणांक निम्नानुसार होंगे: -

क्र.सं.	**भू-उपयोग श्रेणी**	**कारक गुणांक (P) क्रय-योग्य एफ.ए.आर.**	**कारक गुणांक (Pp) प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर.**
1	व्यावसायिक/वाणिज्यिक	0.50	1.0
2	मिश्रित उपयोग	0.45	0.9
3	कार्यालय भवन / संस्थागत	0.45	0.9
4	होटल	0.40	0.8
5	आवासीय (भूखंडीय)	0.40	-
6	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	0.40	0.8
7	औद्योगिक	0.40	0.8
8	सामुदायिक सुविधाएं एवं अवस्थापना	0.20	0.4

उदाहरण:

ग्रुप हाउसिंग योजना में अनिर्मित क्षेत्र में 30 मीटर चौड़ी पहुँच मार्ग के साथ 2,000 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखंड हेतु क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्नानुसार होगी:

ग्रुप हाउसिंग	**FAR**		**FP**	**Le**	**Rc**	**P**	**C**
क्षेत्र: अनिर्मित भूखंड क्षेत्रफल: 2000 वर्ग मीटर, मार्ग की चौड़ाई: 30 मीटर	*अनुमन्य*	*प्राप्त किया गया*	*अतिरिक्त एफ.ए.आर. x भूखंड क्षेत्रफल*	*एफ.पी. ÷ बेस एफ.ए.आर.*	*वर्तमान भूमि दर*	*कारक गुणांक*	*प्रभार = Le x Rc x P*
बेस एफ.ए.आर.	2.5	2.5	-	-		-	-
क्रय-योग्य एफ.ए.आर.	2.5	2.5	5000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	₹35000/वर्ग मीटर	0.40	₹2,80,00,000
प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर.	3.75	3.0	6000 वर्ग मीटर	2400 वर्ग मीटर	₹35000/वर्ग मीटर	0.80	₹6,72,00,000
कुल प्रभार							₹9,52,00,000

9.3 ग्रीन बिल्डिंग हेतु अतिरिक्त एफ.ए.आर.

ग्रीन रेटेड भवनों हेतु प्रोत्साहन स्वरूप निःशुल्क अतिरिक्त एफ.ए.आर. निम्नानुसार प्रदान किया जाएगा:

क) गृह (GRIHA) थ्री स्टार/आई.जी.बी.सी. सिल्वर/एल.ई.ई.डी. सिल्वर अथवा समतुल्य रेटिंग/एसोचैम जेम-3/EDGE प्रमाणित (20-30%) - प्राप्त एफ.ए.आर. पर 3% अतिरिक्त एफ.ए.आर.।

ख) गृह (GRIHA) फोर स्टार/आई.जी.बी.सी. गोल्ड/ एल.ई.ई.डी. गोल्ड अथवा समतुल्य रेटिंग/ एसोचैम जेम-4/ EDGE प्रमाणित (30-40%) - प्राप्त एफ.ए.आर. पर 5% अतिरिक्त एफ.ए.आर.।

ग) गृह फाइव स्टार/आई.जी.बी.सी. प्लेटिनम/एल.ई.ई.डी. प्लेटिनम अथवा समकक्ष रेटिंग/ एसोचैम जेम-5/ EDGE Advanced - प्राप्त एफ.ए.आर. पर 7% अतिरिक्त एफ.ए.आर.।

नोट:

I. उपरोक्त बिंदु (क), (ख) तथा (ग) में उल्लिखित अतिरिक्त एफ.ए.आर., पैनलबद्ध एजेंसी से पूर्व-प्रमाणन के उपरान्त प्रदान किया जाएगा। ग्रीन बिल्डिंग पर यह प्रोत्साहन एफ.ए.आर., अधिकतम एफ.ए.आर. (MFAR) से अतिरिक्त होगा।

II. यदि विकासकर्ता अंतिम अधिभोग के समय पूर्व-प्रमाणन के अनुसार प्रतिबद्ध रेटिंग प्राप्त करने में विफल रहता है, तो रेटिंग प्राप्त न करने के लिए अतिरिक्त एफ.ए.आर. हेतु सर्किल दरों के अनुसार भूमि की लागत का 2 गुना जुर्माना आरोपित किया जाएगा।

III. प्राधिकरण, राज्य/केन्द्र सरकार द्वारा चिन्हित/मान्यता प्राप्त किसी भी एजेंसी से कराए गए प्रमाणन पर विचार करेगा।

उत्तर प्रदेश सरकार

10. अग्नि निवारण/रोकथाम तथा जीवन सुरक्षा

समस्त भवनों को अग्नि निवारण एवं जीवन सुरक्षा उपायों को सुनिश्चित करने के लिए नियोजित, अभिकल्पित एवं निर्मित किया जाएगा, जो उत्तर प्रदेश अग्निशमन तथा आपात सेवा अधिनियम, 2022 तथा उत्तर प्रदेश अग्निशमन एवं आपात सेवा नियमावली, 2024 के सुसंगत प्राविधानों के अनुसार किया जाएगा।

10.1. अग्नि निवारण/रोकथाम तथा जीवन सुरक्षा उपाय

10.1.1. भवन स्वामियों द्वारा अग्नि निवारण तथा जीवन सुरक्षा हेतु उपाय करना एवं बनाए रखना

उत्तर प्रदेश अग्निशमन तथा आपात सेवा अधिनियम, 2022 की धारा 26 के अनुसार भवन में आग की रोकथाम तथा जीवन सुरक्षा उपाय प्रदान करने का दायित्व भवन के स्वामी या अध्यासी, जो व्यक्तिगत या संयुक्त रूप से भवन के लिए उत्तरदायी हों, का होगा। भवन के स्वामी या अध्यासी द्वारा निम्नलिखित प्राविधानों को सुनिश्चित किया जाएगाः-

i. नेशनल बिल्डिंग कोड (एनबीसी), 2016 के अधीन बनाए गए रेगुलेशन्स या मानदंड या दिशा-निर्देशों, इस भवन उपविधि, तेल उद्योग सुरक्षा निदेशालय के दिशा-निर्देशों, पेट्रोलियम अधिनियम एवं नियम, विस्फोटक अधिनियम तथा आग की रोकथाम से संबंधित भारत के नियम अथवा समय-समय पर यथासंशोधित राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकरण के अन्य सुसंगत दिशा-निर्देशों के अंतर्गत बनाए गए अग्निशमन नियमों या मानदंडों या दिशा-निर्देशों द्वारा वांछित न्यूनतम अग्नि-सुरक्षा तथा जीवन सुरक्षा के उपायों का प्रबंध करना।

ii. सुसंगत अग्निशमन रेगुलेशन्स या मानदंडों या दिशा-निर्देशों में निर्दिष्ट रीति एवं विशिष्टियों के अनुसार आग की रोकथाम एवं जीवन सुरक्षा उपायों को सदैव सक्रिय स्थिति में बनाए रखना।

10.1.2. पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु अनुपालन (कम्प्लायंस)

किसी भवन का पूर्णता प्रमाण-पत्र तब तक जारी नहीं किया जाएगा, जब तक विकास प्राधिकरण इस बात से संतुष्ट नहीं हो जाता कि भवन-स्वामी द्वारा प्राविधानों का अनुपालन किया गया है।

10.1.3. अग्नि अधिनियम के अनुसार बहुमंजिला भवनों एवं विशेष भवनों हेतु अग्नि सुरक्षा प्रमाण-पत्र

इस भवन उपविधि तथा राज्य सरकार द्वारा लागू उपविधियों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना निम्नलिखित भवनों को अग्नि एवं आपातकालीन सेवाओं से 'अग्नि सुरक्षा प्रमाण-पत्र' प्राप्त करना होगाः-

क) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले बहुमंजिला भवन।

ख) विशिष्ट भवन, यथा- शैक्षिक, संस्थागत, असेम्बली, व्यावसायिक, व्यापारिक, औद्योगिक, भंडारण एवं खतरनाक भवनों जैसे विशेष भवन, जैसा कि समय-समय पर संशोधित नेशनल बिल्डिंग कोड के भाग-4(1.2) में परिभाषित है। अर्थात् "फायर एण्ड लाईफ सेफ्टी के प्राविधान विशिष्ट भवनों में लागू होंगे, जो कि निम्नलिखित हैं–

(i) होटल, शैक्षिक, संस्थागत, व्यावसायिक, व्यापारिक, औद्योगिक, भंडारण, खतरनाक और मिश्रित उपयोग वाली इमारतें, जिनमें किसी भी एक या अधिक मंजिलों पर फर्श क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से अधिक हो;

(ii) शैक्षिक भवन जिनकी ऊंचाई 9 मीटर या उससे अधिक हो;

(iii) संस्थागत भवन जिनकी ऊंचाई 9 मीटर या उससे अधिक हो;

(iv) सभी सभा भवन;

(v) 300 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल की ऐसी इमारतें जिनमें किसी भी मंजिल पर incidental assembly occupancy हो; और

(vi) ऐसी इमारतें जिनमें दो बेसमेंट या अधिक हों, या एक बेसमेंट हो जिसका क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से अधिक हो।

ग) उपर्युक्त भवनों के मिश्रित अधिवासों वाले भवनों, जिनका भू-आच्छादन 500 वर्ग मीटर से अधिक हो।

नोट: भवन का मालिक और अनुबंध के पक्षकार, हालांकि, राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग-4 के प्रावधानों को ऊपर दिए गए भवनों के अलावा अन्य भवनों पर भी लागू करने का निर्णय ले सकते हैं।

उपरोक्त श्रेणियों के भवनों के स्वामी यह सुनिश्चित करेंगे कि ऐसे भवनों में उत्तर प्रदेश अग्निशमन तथा आपात सेवा नियमावली, 2024 के अंतर्गत विनिर्दिष्ट नियमों के अनुसार अग्नि की रोकथाम, अग्नि एवं जीवन सुरक्षा तथा अग्नि संरक्षण प्रणाली स्थापित हो, जिससे अग्नि की रोकथाम या शमन किया जा सके।

10.2. स्थायी संरचनाओं में आग की रोकथाम एवं जीवन सुरक्षा के लिए न्यूनतम मानक

10.2.1.भवनों में अग्नि सुरक्षा तथा जीवन सुरक्षा हेतु निर्धारित न्यूनतम मानक

उत्तर प्रदेश अग्निशमन एवं आपात सेवा नियमावली, 2024 तथा उत्तर प्रदेश अग्निशमन एवं आपात सेवा अधिनियम, 2022 के अनुसार किसी भवन में अग्निशमन एवं जीवन सुरक्षा आवश्यकताओं को पूर्ण करने के उद्देश्य से, आग से रोकथाम एवं अग्नि सुरक्षा के लिए न्यूनतम मानक, ऐसे भवनों की ऊंचाई, आच्छादित क्षेत्र, एवं अधिभोग के संबंध में उपविधियों तथा सुसंगत संहिता में निर्धारित ऐसे मानकों के

अनुसार निश्चित किए जाएंगे, जो मानक ऐसे भवनों के निर्माण या मानचित्र के अनुमोदन के समय लागू थे, अर्थात्:

1. भवन तक पहुंच
2. निकास-द्वारों की संख्या, चौड़ाई, प्रकार एवं व्यवस्था
3. नियंत्रित वातावरणीय भवन में धुआँ प्रबंधन प्रणाली
4. अग्निशामक यंत्र (फायर एक्सटिंग्विशर)
5. अग्निशमन हेतु प्राथमिक होज़ रील प्रणाली
6. स्वचालित अलार्मिंग सिस्टम जो आग का पता लगाने में सक्षम हो
7. सार्वजनिक सम्बोधन प्रणाली (पब्लिक एड्रेस सिस्टम)
8. ऑटोमैटिक स्प्रिंकलर सिस्टम
9. इंटरनल हाइड्रेंट एवं यार्ड हाइड्रेंट
10. पम्पिंग व्यवस्था
11. अग्निशमन हेतु कैप्टिव वॉटर स्टोरेज
12. निकास संकेतक (साइनेज)
13. फायर लिफ्ट
14. वैकल्पिक (स्टैन्ड-बाइ) विद्युत आपूर्ति
15. रेफ्यूज़ एरिया
16. विशेष जोखिमों से बचाव हेतु विशेष अग्नि सुरक्षा प्रणाली, यदि लागू हो
17. मैन्युअल रूप से संचालित इलेक्ट्रॉनिक फायर अलार्म सिस्टम (एम.ओ.ई.एफ.ए)
18. विद्युत सुरक्षा विभाग अथवा राज्य सरकार द्वारा अधिकृत ठेकेदार द्वारा निर्गत विद्युत सुरक्षा ऑडिट रिपोर्ट
19. अर्ह एजेंसी द्वारा अग्नि सुरक्षा प्रणाली की स्थापना हेतु प्रमाण-पत्र, जैसा अनुमन्य हो।
20. यदि आवश्यक हो, तो अग्नि सुरक्षा अधिकारी का नियुक्ति पत्र
21. यदि आवश्यक हो, तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्गत लिफ्ट सुरक्षा प्रमाण-पत्र

नोट: परंतु यह कि अग्नि सुरक्षा के उक्त मानदंड सभी प्रकार के भवनों, जिनमें अग्नि सुरक्षा प्रमाण-पत्र की आवश्यकता है, के लिए लागू नहीं होंगे,अपितु इसकी आवश्यकता का आकलन शुद्ध रूप से आच्छादित क्षेत्र, भवन की ऊंचाई एवं अधिभोग (ओक्युपेंसी) के प्रकार के आधार पर किया जाएगा, जैसा कि भवन उपविधि, राष्ट्रीय भवन संहिता या सुसंगत अधिनियम, नियमों एवं मानकों में वर्णित है।

'भवन तक पहुंच' का तात्पर्य भवन की प्रत्येक मंजिल तक या आपातकालीन स्थिति में अग्निशमन तथा / अथवा बचाव कार्यों के लिए भवन के निकटतम बिंदु तक पहुंचने के लिए कम से कम भवन के एक ओर पहुँच की उपलब्धता, यथा- सड़क या स्थायी खुली जगह, से है।

10.3.अग्नि सुरक्षा प्रमाण-पत्र निर्गत करना एवं उसका नवीनीकरण

10.3.1.विद्यमान भवन

विद्यमान भवन से तात्पर्य ऐसे भवनों से है, जिनका सुपर स्ट्रक्चर उत्तर प्रदेश अग्निशमन तथा आपात सेवा नियमावली, 2024 तथा उत्तर प्रदेश अग्नि एवं आपात सेवा अधिनियम, 2022 के प्रारंभ होने से पूर्व पूर्ण हो चुका हो। अग्नि सुरक्षा के दृष्टिकोण से, ऐसे विद्यमान भवनों को चिन्हित कर उन्हें निम्नानुसार वर्गीकृत किया जाएगा:-

1) **सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित भवन, जिनके लिए अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र लिया गया हो तथा अग्नि सुरक्षा से संबंधित अपेक्षाओं के अनुसार अनुमोदित किया गया हो।**

ऐसे भवनों के लिए उत्तर प्रदेश अग्निशमन तथा आपात सेवा अधिनियम, 2022 तथा उत्तर प्रदेश अग्निशमन तथा आपात सेवा नियमावली, 2024 के के अनुसार अंतिम या नवीनीकरण अग्नि सुरक्षा से संबंधित अनापत्ति प्रमाण-पत्र (फायर एनओसी) के लिए कोई आवेदन प्राप्त होने पर, निरीक्षण अधिकारी द्वारा तत्समय प्रचलित मानकों एवं कार्यकारी निर्देशों/ शासनादेश के आधार पर स्थापित अग्नि सुरक्षा एवं जीवन सुरक्षा प्रणाली का मूल्यांकन किया जाएगा, जब इस प्रकार के अनापत्ति प्रमाण-पत्र को उत्तर प्रदेश अग्निशमन तथा आपात सेवा नियमावली, 2024 के अनुसार जारी किया गया।

पहुंच एवं निकासी से संबंधित उत्तर प्रदेश अग्निशमन तथा आपात सेवा नियमावली, 2024 के प्राविधानों का अनुमोदित मानचित्र में दी गई व्यवस्था के अनुसार अनुपालन किया जाएगा।

2) **सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित भवन, जो तत्समय प्रचलित इस भवन उपविधि के अनुसार निर्मित/रेग्युलेट किए गए हों तथा जिनमें अग्नि सुरक्षा प्रमाण-पत्र अनिवार्य नहीं था।**

ऐसे भवनों के लिए, उत्तर प्रदेश अग्निशमन तथा आपात सेवा नियमावली, 2024 में उल्लिखित अहर्ताओं के अंतर्गत संरचनात्मक परिवर्तन, विशेष रूप से पहुँच तथा निकास से संबंधित आवश्यकताओं के लिए, अनिवार्य नहीं होंगे; परंतु अग्नि निवारण एवं जीवन सुरक्षा से संबंधित अन्य आवश्यकताओं का पालन 'केस-टू-केस' आधार पर सुनिश्चित किया जाएगा।

3) **पुराने निर्मित भवन जिनके मानचित्र स्वीकृत नहीं हैं।**

पहुँच मार्ग, सेट-बैक एवं फायर एस्केप का प्राविधान अनिवार्य नहीं होगा, तथापि उत्तर प्रदेश अग्निशमन एवं आपात सेवा नियम, 2024 में उल्लिखित अग्नि निवारण एवं जीवन सुरक्षा संबंधी अन्य समस्त अपेक्षाएं 'केस-टू-केस' आधार पर सुनिश्चित की जाएंगी।

10.3.2.विद्यमान भवनों के अतिरिक्त अन्य भवन

जब भी उत्तर प्रदेश अग्निशमन एवं आपात सेवा अधिनियम, 2022 तथा उत्तर प्रदेश अग्निशमन एवं आपात सेवा नियमावली, 2024 के अंतर्गत अनंतिम, अंतिम अथवा नवीनीकरण हेतु अग्नि सुरक्षा

प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्राप्त होता है, तो अग्निशमन अधिकारी निर्धारित प्रारूप में ऐसा प्रमाण-पत्र निर्गत करेंगे।

ऐसे भवनों का नियोजन, अभिकल्पन एवं निर्माण नेशनल बिल्डिंग कोड, 2016 के अंतर्गत अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाओं के अनुसार इस प्रकार किया जाएगा कि उत्तर प्रदेश अग्निशमन तथा आपात सेवा नियमावली, 2024 के अंतर्गत अग्नि निवारण एवं जीवन सुरक्षा से संबंधित आवश्यक प्राविधानों का पूर्णतः अनुपालन सुनिश्चित हो।

11.संरचनात्मक सुरक्षा एवं गुणवत्ता नियंत्रण

11.1.संरचनात्मक डिज़ाइन एवं सुरक्षा

इस भवन उपविधि के अधिकार क्षेत्र के अंतर्गत किसी भी भवन हेतु संरचनात्मक डिज़ाइन का कार्य इस उपविधि के अध्याय-14 में निर्दिष्ट प्रविधानों के अनुसार पंजीकृत/लाइसेंस प्राप्त इंजीनियर/स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा किया जाएगा।

भवन के विभिन्न अवयवों का संरचनात्मक डिज़ाइन नेशनल बिल्डिंग कोड, 2016 के भाग 6 - 'संरचनात्मक डिज़ाइन' में दिए गए सुसंगत भारतीय मानकों के अनुरूप होगा, जिसमें निम्नलिखित खंड सम्मिलित होंगे:

a) Section 1- Loads, forces and effects
b) Section 2- Soils and foundations
c) Section 3- Timber and bamboo
d) Section 4- Masonry
e) Section 5- Concrete
f) Section 6- Steel
g) Section 7- Prefabrication systems, building and mixed/composite construction.
h) Section 8- Glass and glazing

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

a) For General Structural Safety

1) IS: 456:2000 “Code of Practice for Plain and Reinforced Concrete.
2) IS: 800-2007 “Code of Practice for General Construction in Steel.
3) IS: 801-1975 “Code of Practice for Use of Cold Formal Light Gauge Steel Structural Members in General Building Construction.
4) IS 875 (Part 2):1987 Design loads (other than earthquake) for buildings and structures Part2 Imposed Loads.
5) (Reference to Table 4.1- “Occupant Load” may be considered for design load) 5) IS 875 (Part 3):1987 Design loads (other than earthquake) for buildings and structures Part 3 Wind Loads.
6) IS 875 (Part 4):1987 Design loads (other than earthquake) for buildings and structures Part 4 Snow Loads.
7) IS 875 (Part 5):1987 Design loads (other than earthquake) for buildings and structures Part 5 special loads and load combination.
8) IS: 883:1994 “Code of Practice for Design of Structural Timber in Building.
9) IS: 1904:1986 (R 2005) “Code of Practice for Structural Safety of Buildings: Foundation”
10) IS 1905:1987 “Code of Practice for Structural Safety of Buildings: Masonry Walls.
11) IS 2911(Part 1): Section 1: 2010 “Code of Practice for Design and Construction of Pile Foundation Section 1.

(b) For Cyclone/ Wind-storm Protection

12) IS 875 (3):1987 "Code of Practice for Design Loads (other than Earthquake) for Buildings and Structures, Part 3, Wind Loads"
13) Guidelines (Based on IS 875 (3)-1987) for improving the Cyclonic Resistance of Low-rise houses and other building.

(c) For Earthquake Protection

14) IS: 1893 (Part 1,2,3,4) "Criteria for Earthquake Resistant Design of Structures"
15) IS:13920-2016 "Ductile Detailing of Reinforced Concrete Structures subjected to Seismic Forces - Code of Practice"
16) IS:4326-2013 "Earthquake Resistant Design and Construction of Buildings - Code of Practice (Second Revision)"
17) IS:13828-1993 "Improving Earthquake Resistance of Low Strength Masonry Buildings - Guidelines"
18) IS:138271993 "Improving Earthquake Resistance of Earthen Buildings- Guidelines"
19) IS:13935-2009 "Seismic Evaluation, Repair and Seismic Strengthening of Buildings - Guidelines"

(d) For Protection of Landslide Hazard (for protection of earth at different levels)

20) IS 14458 (Part 1): 1998 Guidelines for retaining wall for hill area: Part 1 Selection of type of wall.
21) IS 14458 (Part 2): 1997 Guidelines for retaining wall for hill area: Part 2 Design of retaining/breast walls.
22) IS 14458 (Part 3): 1998 Guidelines for retaining wall for hill area: Part 3 Construction of dry stone walls.
23) IS 14496 (Part 2): 1998 Guidelines for preparation of landslide – Hazard zonation maps in mountainous terrains: Part 2 Macro-zonation.

नोट:

जहां भी नेशनल बिल्डिंग कोड में संदर्भित आई.एस. सहित अन्य आई.एस. सम्मिलित हों, तो उसके प्राविधानों के सापेक्ष विशिष्ट मानदंडों को छोड़कर, यदि कोई हो, उसके नवीनतम पुनरीक्षित संस्करण का पालन किया जाएगा।

11.2. संरचनात्मक डिजाइन आधार रिपोर्ट (एस.डी.बी.आर.)

परिशिष्ट-14 में भवन के डिजाइन का आधार एस.डी.बी.आर. सम्मिलित है। इसमें निम्नवत चार भाग सम्मिलित हैं:

क) भाग 1: सामान्य सूचना / डेटा

ख) भाग 2: भार वहन करने वाली मेसनरी बिल्डिंग्स

ग) भाग 3: रिन्फोर्स्ड कंक्रीट बिल्डिंग्स

घ) भाग 4: स्टील बिल्डिंग्स

जैसा कि इस दिशा-निर्देश के प्रस्तर 11.3 में दिया गया है, आवेदन के साथ प्रस्तुत किए जाने वाले रेखाचित्र एवं अभिलेख तथा नेशनल बिल्डिंग कोड, 2016 में उल्लिखित सुसंगत भारतीय मानकों के अनुरूप डिजाइन के अनुपालन में पंजीकृत/लाइसेंस प्राप्त इंजीनियर/स्ट्रक्चरल इंजीनियर/प्रमुख डिजाइन कंसल्टेंट द्वारा विभिन्न जटिलताओं वाली संरचनाओं हेतु एस.डी.बी.आर. प्रस्तुत की जाएगी। एस.डी.बी.आर. में निम्न विवरण के अनुसार भाग सम्मिलित होंगे:

क) भाग 1

ख) भाग 2, भाग 3 या भाग 4 (जो भी लागू हो)

एस.डी.बी.आर. को इन उपविधियों के **अध्याय-14** के अनुसार प्रस्तुत किया जाएगा।

11.3. संरचनात्मक डिजाइन की समीक्षा

प्राधिकरण द्वारा 50 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवनों, महत्वपूर्ण सेवा एवं सामुदायिक भवनों अथवा संरचनाओं, लाइफलाइन (जीवन रेखा) तथा आपातकालीन भवनों तथा/अथवा बड़े असेंबली भवनों के डिजाइन की उसी क्षेत्र के सह-प्रोफेशनल्स (Peer reviewers) द्वारा समीक्षा/प्रूफ़ चेकिंग (जांच) तथा प्रमाणन हेतु संरचनात्मक इंजीनियरों को एम्पैनल किया जाएगा। भू-स्वामी द्वारा अन्य भवनों हेतु संरचनात्मक डिज़ाइन की प्रूफ-चेकिंग कराने का भी निर्णय लिया जा सकता है तथा आई.एस. 18299:2023 के प्राविधानों को अपनाया जाएगा।

नोट: महत्वपूर्ण सेवा एवं सामुदायिक भवनों अथवा संरचनाओं के अंतर्गत महत्वपूर्ण प्रशासनिक भवन, विद्यालय, सिग्नेचर बिल्डिंग्स, धरोहर (हैरिटेज) भवन सम्मिलित हो सकते हैं। लाइफलाइन (जीवन रेखा) तथा आपातकालीन भवनों में चिकित्सालय, दूरसंचार भवन, बस स्टेशन, रेलवे स्टेशन / भवन, हवाई-अड्डे, खाद्य भंडारण, पॉवर स्टेशन (विद्युतघर), ईंधन स्टेशन, अग्निशमन केंद्र आदि सम्मिलित हो सकते हैं।

उसी क्षेत्र के सह-प्रोफेशनल समीक्षक/प्रूफ चेकर (Peer reviewers) की न्यूनतम योग्यता, अनुभव एवं क्षमता आई.एस. 18299:2023 के अनुसार होनी आवश्यक है।

निम्नलिखित तीन चरणों में स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा उसी क्षेत्र के सह-प्रोफेशनल समीक्षक/प्रूफ चेकर को संरचनात्मक डिजाइन प्रस्तुत किए जायेंगे तथा अगले चरण को केवल पूर्ववर्ती चरण की सहमति प्राप्त करने के उपरांत ही प्रस्तुत किया जायेगा:

क) एस.डी.बी.आर.
ख) प्रारंभिक डिजाइन, संबंधित रेखाचित्र एवं अभिलेख
ग) विस्तृत डिजाइन, संबंधित रेखाचित्र एवं अभिलेख

11.4. निर्माण के समय गुणवत्ता नियंत्रण एवं सुरक्षा

समस्त सामग्री नेशनल बिल्डिंग कोड, 2016 के भाग-5 'बिल्डिंग मैटेरियल्स' में निर्धारित सुसंगत भारतीय मानकों (बी.आई.एस. प्रमाणित) के अनुरूप एवं अच्छी गुणवत्ता की होगी। समस्त कार्य-कौशल / कारीगरी (Workmanship), नेशनल बिल्डिंग कोड, 2016 के भाग 7 - 'कंस्ट्रक्शन, मैनेजमेंट, प्रैक्टीसेज़ एण्ड सेफ़्टी' में उपलब्ध सुसंगत भारतीय मानकों के अनुरूप तथा अच्छी गुणवत्ता के होंगे। नेशनल बिल्डिंग कोड, 2016 के अनुपालन में प्राधिकरण के अनुमोदन से वैकल्पिक निर्माण सामग्री एवं निर्माण तकनीक को भी अपनाया जा सकता है।

कार्य संबंधी विशिष्टताओं के आधार पर श्रमिकों हेतु स्पष्ट रूप से परिभाषित कार्य-निर्वाह क्षमता होनी आवश्यक है। किसी परियोजना में कार्यरत् श्रमिकों को पर्याप्त रूप से योग्य, प्रशिक्षित, अनुभवी एवं सक्षम होना आवश्यक है। श्रमिकों हेतु औपचारिक प्रशिक्षण अथवा प्रमाणित पाठ्यक्रम होना वरीय चयन मानदंड हेतु आवश्यक है। विशिष्ट कार्यों हेतु निर्माण श्रमिकों को कार्यस्थल पर कौशल/प्रशिक्षण प्रदान करने के उद्देश्य से हर संभव प्रयास किए जाने आवश्यक हैं। कार्य-प्रदर्शन की समय-समय पर समीक्षा की जा सकती है, ताकि आवश्यक प्रशिक्षण की प्रकृति और प्रशिक्षण प्रदान करने के तरीकों को निर्धारित किया जा सके।

निर्माण के समय नेशनल बिल्डिंग कोड, 2016 के भाग 7 'कंस्ट्रक्शन, मैनेजमेंट, प्रैक्टीसेज़ एण्ड सेफ़्टी' के अनुसार सुरक्षा सुनिश्चित की जाएगी।

11.5. भवनों का समय-समय पर (आवधिक) मूल्यांकन

ऊंचें भवनों एवं विशेष भवनों के प्रकरण में, भवन के स्वामी को अधिभोग अनुज्ञा दिए जाने की तिथि से दसवें वर्ष में पहली बार पंजीकृत/लाइसेंस प्राप्त स्ट्रक्चरल इंजीनियर/सूचीबद्ध विशेषज्ञ स्ट्रक्चरल इंजीनियर से भवन का संरचनात्मक ऑडिट/निरीक्षण करवाना होगा तथा उसके उपरांत हर पांचवें वर्ष में करवाना होगा। जिसे रिकार्ड हेतु प्राधिकरण में जमा करना होगा। यदि भवन में संरचनात्मक दरारें आदि जैसे संकट के संकेत दिखाई देते हैं, तो भवन स्वामी द्वारा तत्काल इस प्रकार का मूल्यांकन करवाया जा सकता है। 50 मीटर से अधिक ऊंचें भवनों एवं विशेष संरचनाओं हेतु मूल्यांकन केवल विशेषज्ञ स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा किया जाएगा।

यदि पंजीकृत/लाइसेंस प्राप्त स्ट्रक्चरल इंजीनियर/पैनल में सम्मिलित विशेषज्ञ स्ट्रक्चरल इंजीनियर की संस्तुति के अनुसार भवन की संरचनात्मक सुरक्षा एवं स्थिरता सुनिश्चित करने हेतु कोई कार्यवाही की जानी है, तो अधिभोग बनाए रखने हेतु उक्त कार्यवाही प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अवधि के भीतर भवन-स्वामी द्वारा पूर्ण की जाएगी।

प्राधिकरण की सलाह पर भवन स्वामी को इस भवन उपविधि के प्रस्तर 11.6 (भूकंपीय सुदृढ़ीकरण / पुनःसंयोजन (Retrofitting)) के अनुसार आवश्यक समझे जाने वाले भवन की मरम्मत/पुनर्स्थापना तथा सुदृढ़ीकरण/पुनःनिर्माण कार्य कराना होगा, ताकि सुरक्षा मानकों का अनुपालन किया जा सके।

यदि भवन स्वामी द्वारा उक्त कार्यवाही नहीं की जाती है, तो प्राधिकरण अथवा प्राधिकरण द्वारा अधिकृत किसी अभिकरण के माध्यम से स्वामी के व्यय पर ऐसी कार्यवाही की जा सकती है।

11.6. भूकंपीय सुदृढ़ीकरण/रेट्रोफिटिंग

यदि आवधिक मूल्यांकन के अनुसार भूकंपीय प्रतिरोधक क्षमता का निर्धारण निम्न तालिका में सूचीबद्ध संबंधित आई.एस. कोड में उल्लिखित निर्दिष्ट न्यूनतम भूकंपीय प्रतिरोधक क्षमता से कम पाया जाता है, तो तालिका में उल्लिखित मानकों के प्राविधानों के अनुसार भवन के भूकंपीय प्रतिरोधक क्षमता तथा अन्य संरचनात्मक आवश्यकताओं के उन्नयन हेतु कार्यवाही प्रारंभ की जाएगी।

तालिका - भूकंपीय मूल्यांकन एवं भवनों के सुदृढ़ीकरण हेतु भारतीय मानक:

क्र.सं.	भवनों के प्रकार	भारतीय मानक
1	मेसनरी भवन	आई.एस. 13935 'मेसनरी भवनों का भूकंपीय मूल्यांकन, मरम्मत तथा सुदृढ़ीकरण' (IS 13935 'Seismic evaluation, repair and strengthening of masonry buildings')
2	कंक्रीट बिल्डिंग्स एवं संरचनाएं	आई.एस. 15988 'भूकंपीय मूल्यांकन एवं विद्यमान आर.सी.सी. भवनों का सुदृढ़ीकरण - दिशानिर्देश' (IS 15988 'Seismic evaluation and strengthening of existing RCC buildings - Guidelines')
3	कम दृढ़ता वाले मेसनरी भवन	आई.एस. 13828 'कमजोर मेसनरी बिल्डिंग्स के भूकंप प्रतिरोध में सुधार – दिशानिर्देश' (IS 13828 'Improving earthquake resistance of low strength masonry buildings – Guidelines')

4	मिट्टी से बने भवन	आई.एस. 13827 'मिट्टी से बने भवनों के भूकंप प्रतिरोध में सुधार – दिशानिर्देश' (IS 13827 'Improving earthquake resistance of earthen buildings – Guidelines')

भारतीय मानक, आई.एस.18289 के प्राविधानों, 'Post - earthquake safety assessment of buildings – Guidelines' का पालन निम्नलिखित भवन प्रकारों (Typologies) हेतु किया जाना चाहिए, ताकि यह निश्चित किया जा सके कि भूकंप के समय प्रभावित भवनों में भूकंप के तत्काल बाद अधिभोग किया जा सकता है या नहीं:

क) अरिन्फोर्स्ड (Unreinforced) मेसनरी भार-वहन करने वाले भवन; तथा

ख) अरिन्फोर्स्ड (Unreinforced) मेसनरी इनफ़िल वॉल्स के साथ आर.सी. मोमेंट फ्रेम भवन

11.7. संरचनात्मक डिजाइन की आधार रिपोर्ट (एस.डी.बी.आर.) का प्रारूप

क) यह रिपोर्ट भवन अनुज्ञा हेतु आवेदन के साथ संलग्न होगी।

ख) यदि एस.डी.बी.आर. के भाग 1 की मदों (iii), (x), (xviii), (xix) तथा (xx) से संबंधित सूचना इस समय नहीं दी जा सकती है, तो इसे निर्माण प्रारंभ होने से न्यूनतम एक सप्ताह पूर्व प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है।

ग) रिन्फोर्स्ड कंक्रीट फ्रेम वाले भवनों के प्रकरण में, भवन अनुज्ञा हेतु आवेदन के साथ एक प्रमाण-पत्र प्रस्तुत किया जाएगा कि रिपोर्ट का भाग-3 पूर्ण हो जाएगा तथा निर्माण प्रारंभ होने से न्यूनतम एक माह पूर्व प्रस्तुत कर दिया जाएगा। पूर्ण रिपोर्ट के अतिरिक्त, निर्माण प्रारंभ होने से न्यूनतम एक माह पूर्व निम्नलिखित अतिरिक्त सूचना प्रस्तुत की जाएगी।

1) नींव

i. यदि राफ्ट फाउंडेशन को अपनाया गया है, तो राफ्ट के विश्लेषण हेतु उपयोग किए गए K मान को इंगित करें।

ii. यदि पाइल फाउंडेशन का उपयोग किया गया है, तो पाइल का प्रकार, व्यास, लंबाई, क्षमता आदि का पूर्ण विवरण दें।

iii. उच्च जल स्तर के प्रकरण में, जल के दबाव का प्रतिरोध करने की प्रणाली को इंगित करें तथा मौजूदा जल स्तर को इंगित करें एवं नींव को डिजाइन करने हेतु योजना का विवरण।

2) भूकंप विश्लेषण हेतु आदर्शीकरण

i. शियर वाल्स एवं रिजिड फ्रेम की एक मिश्रित प्रणाली के प्रकरण में, विश्लेषण के आधार पर दोनों प्रणालियों में बेस शियर का वितरण दें तथा प्रत्येक प्रणाली के डिजाइन हेतु जो उपयोग किया गया हो, का विवरण।

ii. विश्लेषण में अंगीकृत किए गए फ्रेम एवं शियर वाल्स के आदर्शीकरण को रेखाचित्रों (Sketch) की सहायता से इंगित करें।

3) प्रत्येक मंजिल की फ्रेमिंग योजना प्रस्तुत करें तथा बेसमेंट के प्रकरण में, पृथ्वी के दबाव को नियंत्रित करने हेतु प्रयुक्त प्रणाली का उल्लेख करें।

(घ) परिशिष्ट-14 में उल्लिखित एस.डी.बी.आर. टेम्पलेट में दर्शाए गए संशोधनों के साथ भारतीय मानकों का नवीनतम संस्करण, रिपोर्ट तैयार करने हेतु संदर्भित किया जाएगा।

11.8.भूकंप प्रतिरोधी निर्माण हेतु आवश्यकताएं

11.8.1.अनुमन्यता

(i) भूतल सहित 3 मंजिलों या 12 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवनों तथा 500 वर्ग मीटर से अधिक भू-आच्छादन वाली समस्त अवस्थापना सुविधाओं (जैसे जल कार्य एवं ओवरहेड टैंक, टेलीफोन एक्सचेंज, पुल तथा पुलिया, विद्युत उत्पादन केंद्र, विद्युत सब-स्टेशन तथा विद्युत टावर, चिकित्सालय, फोटो गैलरी, ऑडिटोरियम, असेंबली हॉल, शैक्षणिक संस्थान, बस टर्मिनल आदि) हेतु भूकंपरोधी निर्माण आवश्यकताएं लागू होंगी।

(ii) उपरोक्त प्रस्तर (i) में उल्लिखित भवनों एवं महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं के विकास हेतु भारतीय मानक ब्यूरो के कोड ऑफ प्रैक्टिस, नेशनल बिल्डिंग कोड, अन्य सुसंगत दिशा-निर्देशों एवं उपविधियों के अध्याय-11.1 में उल्लिखित अभिलेखों के प्राविधानों को शत-प्रतिशत अपनाना अनिवार्य होगा।

11.8.2.निर्माण अनुज्ञा हेतु आवश्यक प्रमाण-पत्र

(i) भवन निर्माण में, मानचित्र स्वीकृत कराने हेतु पूर्व निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार वास्तु योजना, जिसके साथ ही "भवन सूचना अनुसूची" में वर्णित विवरण (ड्राइंग से संबंधित) के सुसंगत भागों को परिशिष्ट-8 में उल्लिखित प्रारूप पर तालिका के रूप में मानचित्र पर अंकित किया जाएगा तथा इस आशय का प्रमाण-पत्र परिशिष्ट-9 में दिए गए प्रारूप पर भूमि स्वामी/निर्माणकर्ता, मानचित्र तैयार करने वाले वास्तुविद तथा भवन की नींव एवं सुपरस्ट्रक्चर का संरचनात्मक डिजाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल इंजीनियर के संयुक्त हस्ताक्षरों के साथ प्रस्तुत किया जाएगा कि भवन योजना एवं नींव एवं सुपरस्ट्रक्चर के डिजाइन में भूकंप प्रतिरोध से संबंधित समस्त प्राविधानों, उपयुक्त संहिताओं, दिशा-निर्देशों एवं अन्य सुसंगत अभिलेखों के प्राविधानों का शत-प्रतिशत अनुपालन किया गया है। इसके अतिरिक्त भवन की नींव एवं सुपरस्ट्रक्चर डिजाइन की पूरी गणना एवं स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षरित संरचनात्मक मानचित्र भी भवन मानचित्र के अनुमोदन से संबंधित प्रपत्रों के साथ जमा किए जाएंगे। साथ ही, जो मानचित्र भवन निर्माण हेतु नियुक्त प्राधिकारी को भेजे जाएंगे, उन समस्त मानचित्रों पर, भू-स्वामी/निर्माणकर्ता, पंजीकृत/लाइसेंस प्राप्त आर्किटेक्ट के साथ-साथ संरचनात्मक डिजाइन करने वाले स्ट्रक्चरल इंजीनियर तथा सर्विस डिजाइन तैयार करने वाले सर्विस इंजीनियर के पूर्ण नाम एवं मुहरबंद हस्ताक्षर के साथ परिशिष्ट-10 में उल्लिखित प्रारूप में भूकंपरोधी डिजाइन का प्रमाण-पत्र जमा किया जाएगा।

(ii) यदि नामनिर्दिष्ट प्राधिकरण द्वारा परीक्षण के उपरांत अनुमोदन हेतु प्रस्तुत भवन मानचित्र में कोई परिवर्तन/परिवर्धन किया जाता है, तो स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा संरचनात्मक एवं सर्विस डिजाइन में भूकंपरोधी प्राविधानों में पुनः आवश्यक परिवर्तन किया जाएगा तथा मानचित्र को पुनः अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जाएगा।

जिसमें प्रमाण-पत्र एवं भवन सूचना अनुसूची का सुसंगत भाग उपरोक्तानुसार अंकित किया जाएगा तथा अंतिम रूप से स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही भवन निर्माण कार्यों का निष्पादन सुनिश्चित किया जाएगा।

11.8.3.निर्माण की अनुमति हेतु शर्तें

भवन निर्माण हेतु अनुमोदन निम्नलिखित शर्तों के अधीन जारी किया जाएगा:

(क) प्रस्तावित निर्माण कार्य, सुसंगत भारतीय मानक संस्थान एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के प्राविधानों के अनुसार सिविल इंजीनियर तथा वास्तुविद द्वारा प्रमाणित डिजाइन के अनुसार होगा।

(ख) निर्माण का पर्यवेक्षण भी वास्तुविद / इंजीनियर एवं विकासकर्ता के निरीक्षण एवं उत्तरदायित्व में किया जाएगा, ताकि निम्नलिखित सुरक्षा संबंधी व्यवस्थाओं का अनुपालन सुनिश्चित किया जा सके:-

I. भवन निर्माण के निरीक्षण हेतु निर्धारित अनुभव वाले एक साइट सिविल इंजीनियर को नियुक्त किया जाएगा। निरीक्षण के समय यह विशेष रूप से सुनिश्चित किया जाएगा कि भवन का निर्माण स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा अनुमोदित डिजाइन के अनुसार किया जा रहा है, ताकि संरचनात्मक सुरक्षा तथा भूकंपरोधी समस्त व्यवस्थाएं की जा सकें।

II. भवन निर्माण में प्रयुक्त होने वाली मुख्य निर्माण सामग्री- सीमेंट, स्टील, स्टोन ग्रिट, ईंट, मोटा रेत, मोर्टार(गारा) तथा कंक्रीट मिश्रण आदि की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु कार्यस्थल पर ही इनका परीक्षण करने की सुविधा होना आवश्यक होगा। साथ ही निर्माण सामग्री का नियमित रूप से नमूना लेकर उनकी गुणवत्ता का भौतिक एवं रासायनिक परीक्षण अधिकृत प्रयोगशालाओं / संस्थाओं द्वारा कराया जाएगा तथा उनके परीक्षण परिणाम कार्यस्थल पर ही उपलब्ध होने चाहिए, ताकि जब भी कोई विशेषज्ञ कार्यस्थल पर निरीक्षण करने जाए, तो वह भी इन परीक्षण परिणामों को देख सके।

III. निर्माण कार्य का रैंडम तकनीकी निरीक्षण भी किसी स्वतंत्र विशेषज्ञ द्वारा किया जाएगा। निर्माण कार्य का निरीक्षण समय-समय पर क्रेता / आवंटियों द्वारा नियुक्त विशेषज्ञों द्वारा भी किया जा सकेगा। इस संबंध में समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

(ग) यदि अनुमोदन की किसी भी शर्त का पालन नहीं किया जाता है या निरीक्षण करने वाले तकनीकी विशेषज्ञ की रिपोर्ट संतोषजनक नहीं होती है, तो आगे का निर्माण कार्य रोक दिया जाएगा तथा निर्माण कार्य को अनाधिकृत माना जाएगा तथा उसे सील भी किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में निर्माण कार्य पूर्ण होने का प्रमाण-पत्र जारी नहीं किया जाएगा तथा निर्माणकर्ता एवं उसके सहायकों को आपराधिक लापरवाही का दोषी माना जाएगा तथा तदनुसार कानूनी कार्यवाही भी की जाएगी।

(घ) कार्य स्थल पर एक प्रमुख स्थान पर 4 फीट x 3 फीट आकार का बोर्ड लगाया जाएगा। जिस पर निर्माणकर्ता एवं स्वामी का नाम, वास्तुविद, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाइन इंजीनियर एवं पर्यवेक्षण इंजीनियर का नाम इस प्रकार अंकित किया जाएगा कि भवन से समीपस्थ मुख्य मार्ग से भी उसे स्पष्ट रूप से पढ़ा जा सके। निर्माण कार्य से संबंधित निम्नलिखित अभिलेख भी कार्य स्थल पर उपलब्ध रहेंगे:-

(I) नियुक्त प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित मानचित्र की हस्ताक्षरित एवं मुहरबंद प्रति।

(II) अनुमोदित प्रयोगशाला/संस्थान द्वारा किए गए मृदा परीक्षण की पूर्ण रिपोर्ट तथा प्रस्तावित नींव के प्राविधानों के संबंध में संस्तुतियाँ।

(III) भवन को भूकंपरोधी बनाने हेतु नींव, सुपरस्ट्रक्चर एवं संरचनात्मक सुरक्षा से संबंधित समस्त मानचित्रों तथा संरचनात्मक विवरणों की गणना, अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्‌वारा हस्ताक्षरित एवं मुहरबंद होंगे।

(IV) समस्त वर्किंग ड्रॉइंग्स, जिनमें खंड, उन्नयन (एलिवेशन) सर्विस डिटेल्स आदि सम्मिलित हैं, अधिकृत वास्तुविद द्‌वारा हस्ताक्षरित एवं मुहरबंद होंगे।

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

(VI) साइट इंजीनियर निरीक्षण रिपोर्ट रजिस्टर।

(VII) सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं उससे संबंधित रजिस्टर।

(ङ) निर्माण पूर्ण होने के उपरांत पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त किए बिना भवन अथवा उसके किसी भाग का उपयोग नहीं किया जाएगा, न ही इसकी अनुमति दी जाएगी।

नोट: उपर्युक्त के अतिरिक्त, नियुक्त प्राधिकारी द्‌वारा आवश्यकतानुसार अन्य शर्तें भी निर्धारित की जा सकती हैं।

11.8.4.पूर्णता प्रमाण-पत्र

(I) भूमि स्वामी/निर्माणकर्ता द्‌वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत किए जाने वाले आवेदन पत्र के साथ परिशिष्ट-11 पर संबंधित वास्तुविद, साइट इंजीनियर, भूमि स्वामी/निर्माणकर्ता द्‌वारा संयुक्त रूप से इस आशय का प्रमाण-पत्र दिया जाएगा कि भवन का निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार भारतीय मानक संस्थान कोड, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं उपविधि के अध्याय-11.1 में वर्णित सुसंगत दिशा-निर्देशों के आधार पर स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्‌वारा अनुमोदित विनिर्देशों, गुणवत्ता एवं संरचनात्मक डिजाइन के साथ तथा समस्त भूकंपरोधी प्राविधानों के साथ किया गया है तथा भवन हर प्रकार से उपयोग हेतु सुरक्षित है। पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने वाले अधिकारी द्‌वारा यह सुनिश्चित किया जाएगा कि पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने से संबंधित अन्य समस्त औपचारिकताओं के साथ-साथ सुरक्षा संबंधी प्रमाण-पत्र भी निर्धारित प्रारूप में उपलब्ध हो। इसके उपरांत ही पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जाएगा।

(II) यदि किसी भवन अथवा उसके किसी भाग का अनाधिकृत उपयोग किया जाता है अथवा पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त किए बिना उपयोग किए जाने की संभावना है, तो ऐसे निर्माण को सील कर दिया जाएगा तथा भवन स्वामी/निर्माणकर्ता के विरुद्‌ध नियमानुसार कठोर कार्यवाही की जाएगी।

11.8.5.योग्यता का निर्धारण

क) निर्माण कार्य एवं भूकम्परोधी क्षेत्र के आधार पर, निर्माण कार्य के दौरान स्ट्रक्चरल इंजीनियरों, साइट पर्यवेक्षण हेतु साइट सिविल इंजीनियरों तथा कार्य के आकस्मिक निरीक्षण के लिए विशेषज्ञ निरीक्षणात्मक सिविल इंजीनियरों की योग्यताएं इस भवन उपविधि के प्रस्तर 11.8.6 (अध्याय-11) के अनुसार होंगी।

ख) उक्त परिशिष्टों में उल्लिखित स्नातक (ग्रेजुएट) सिविल इंजीनियर का अर्थ है कि किसी मान्यता प्राप्त तकनीकी संस्थान/विश्वविद्‌यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक डिग्री;

स्ट्रक्चरल इंजीनियर का अर्थ है कि किसी मान्यता प्राप्त तकनीकी संस्थान/विश्वविद्यालय से स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग में स्नातकोत्तर (पोस्ट ग्रेजुएट) तथा सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक डिग्री अथवा समकक्ष मान्यता प्राप्त तकनीकी योग्यता। डिप्लोमा सिविल इंजीनियरिंग का अर्थ है किसी मान्यता प्राप्त तकनीकी संस्थान/विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में डिप्लोमा।

11.8.6.भूकंप क्षेत्र में स्ट्रक्चरल इंजीनियर की योग्यता

स्ट्रक्चरल इंजीनियर: बहुमंजिला भवनों एवं संबंधित अवस्थापना सुविधाओं के डिजाइन तथा निर्माण के अनुश्रवण के लिए न्यूनतम अनुभव (वर्षों में)।

बहुमंजिला भवनों / महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं हेतु	भूकंप क्षेत्र में भवन की स्थिति				
	ज़ोन-2	ज़ोन-3	ज़ोन-4	ज़ोन-5	ज़ोन-6
अधिकतम 4-मंजिल या 12 मीटर ऊंचाई या 2500 वर्ग मीटर फ्लोर एरिया तक।	स्नातक सिविल इंजीनियर: 3 वर्ष स्नातकोत्तर स्ट्रक्चरल इंजीनियर: 1 वर्ष		स्नातक सिविल इंजीनियर: 5 वर्ष स्नातकोत्तर स्ट्रक्चरल इंजीनियर: 3 वर्ष		-
अधिकतम 8-मंजिल या 24 मीटर ऊंचाई या 5000 वर्ग मीटर फ्लोर एरिया तक।	स्नातक स्ट्रक्चरल इंजीनियर: 7 वर्ष स्नातकोत्तर स्ट्रक्चरल इंजीनियर: 5 वर्ष		स्नातक स्ट्रक्चरल इंजीनियर: 9 वर्ष स्नातकोत्तर स्ट्रक्चरल इंजीनियर: 7 वर्ष		-
8-मंजिल से अधिक या 24 मीटर से अधिक ऊंचाई या 5000 वर्ग मीटर से अधिक फ्लोर एरिया।	स्नातक स्ट्रक्चरल इंजीनियर: 10 वर्ष; स्नातकोत्तर स्ट्रक्चरल इंजीनियर: 8 वर्ष संरचनात्मक डिज़ाइन को आई.आई.टी. रुड़की विश्वविद्यालय या किसी अन्य निर्दिष्ट तकनीकी संस्थान के स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग प्रोफेसर द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित किया जाएगा।				

साइट सिविल इंजीनियर: बहुमंजिला भवनों एवं संबंधित अवस्थापना सुविधाओं के डिजाइन तथा निर्माण के पर्यवेक्षण के लिए न्यूनतम अनुभव (वर्षों में)।

बहुमंजिला भवनों / महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं हेतु	भूकंप क्षेत्र में भवन की स्थिति				
	ज़ोन-2	ज़ोन-3	ज़ोन-4	ज़ोन-5	ज़ोन-6
अधिकतम 4-मंजिल या 12 मीटर ऊंचाई या 2500 वर्ग मीटर फ्लोर एरिया तक**	डिप्लोमा सिविल इंजीनियर: 6 वर्ष स्नातक सिविल इंजीनियर: 3 वर्ष		डिप्लोमा सिविल इंजीनियर: 10 वर्ष स्नातक सिविल इंजीनियर: 5 वर्ष		-
अधिकतम 8-मंजिल या 24 मीटर ऊंचाई या 5000 वर्ग मीटर फ्लोर एरिया तक**	डिप्लोमा सिविल इंजीनियर: NA* स्नातक सिविल इंजीनियर: 6 वर्ष		डिप्लोमा सिविल इंजीनियर: NA* स्नातक सिविल इंजीनियर: 10 वर्ष		-
8-मंजिल से अधिक या 24 मीटर से अधिक ऊंचाई या	डिप्लोमा सिविल इंजीनियर: NA* स्नातक सिविल इंजीनियर: 15 वर्ष				

5000 वर्ग मीटर से अधिक फ्लोर एरिया**	

*NA - अनाधिकृत

**नोट: प्रत्येक 2500 वर्ग मीटर क्षेत्र के अनुश्रवण के लिए एक निर्दिष्ट योग्यता वाला साइट इंजीनियर तैनात किया जाएगा।

निरीक्षक (इंस्पेक्टिंग) सिविल इंजीनियर: बहुमंजिला भवनों एवं संबंधित अवस्थापना सुविधाओं के डिजाइन तथा निर्माण के पर्यवेक्षण के लिए न्यूनतम अनुभव (वर्षों में)।

बहुमंजिला भवनों / महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं हेतु	भूकंप क्षेत्र में भवन की स्थिति				
	ज़ोन-2	ज़ोन-3	ज़ोन-4	ज़ोन-5	ज़ोन-6
अधिकतम 4-मंजिल या 12 मीटर ऊंचाई या 2500 वर्ग मीटर फ्लोर एरिया तक	स्नातक सिविल इंजीनियर: 5 वर्ष		स्नातक सिविल इंजीनियर: 7 वर्ष		-
अधिकतम 8-मंजिल या 24 मीटर ऊंचाई या 5000 वर्ग मीटर फ्लोर एरिया तक	स्नातक सिविल इंजीनियर: 8 वर्ष		स्नातक सिविल इंजीनियर: 10 वर्ष		-
8-मंजिल से अधिक या 24 मीटर से अधिक ऊंचाई या 5000 वर्ग मीटर से अधिक फ्लोर एरिया	स्नातक सिविल इंजीनियर: 15 वर्ष इन निर्माण कार्यों का निरीक्षण करने के लिए दो सेवारत/सेवानिवृत्त विशेषज्ञों का एक संयुक्त पैनल तैनात किया जाएगा, जिसमें से एक विशेषज्ञ किसी भी इंजीनियरिंग विभाग/राज्य/केंद्र सरकार के उपक्रम में निम्नतम मुख्य अभियंता/समान स्तर का होना चाहिए तथा दूसरा विशेषज्ञ, यथासंभव, किसी निर्दिष्ट तकनीकी क्षेत्र में होना चाहिए। विशेषज्ञों का स्तर संस्थान के सिविल इंजीनियरिंग विभाग के प्रोफेसर के बराबर होगा तथा यदि ऐसा संभव न हो, तो दोनों विशेषज्ञ मुख्य अभियंता/समान स्तर के होने चाहिए।				

12. दिव्यांगजन, वरिष्ठ नागरिकों एवं बच्चों हेतु प्राविधान

12.1 परिभाषाएं

क) **पंगुतागत अशक्तताएं:** ऐसी असमर्थताएं, जो किसी व्यक्ति को बिना किसी कारण के प्रकट रूप में सभी व्यावहारिक प्रयोजनों के लिए पहिएदार कुर्सी (व्हीलचेयर) पर आश्रित बना देती हैं।

ख) **अर्ध-पंगुतागत अशक्तताएं:** ऐसी असमर्थताएं, जिनके कारण व्यक्तियों को चलने-फिरने में कठिनाई होती है अथवा असुरक्षा की अनुभूति होती है। ऐसे व्यक्ति, जो चलने के लिए किसी सहारे या बैसाखी का उपयोग करते हैं, छिन्नांग (एम्प्यूटी), गठिया के रोगी, मंदबुद्धि (सपास्टिक) तथा फेफड़े एवं हृदय रोगी अर्ध-पंगुता अशक्तता की श्रेणी में आते हैं।

ग) **श्रवण शक्ति की अशक्तता:** बधिरता (बहरापन) या कम सुनाई देने के रोग से ग्रसित व्यक्ति, जो सार्वजनिक स्थानों पर चेतावनी संकेतों को बताने या सुनने-समझने में असमर्थ होने के कारण असुरक्षित महसूस करते हैं।

घ) **दृष्टि की अशक्तता:** पूर्ण अन्धेपन या कमजोर दृष्टि से इस सीमा तक ग्रसित व्यक्ति कि वह सार्वजनिक स्थानों पर कार्य करने में असुरक्षा या खतरा महसूस करे।

ङ) **पहिएदार कुर्सी (व्हीलचेयर):** वह कुर्सी, जो अशक्त व्यक्तियों द्वारा चलने के लिए उपयोग की जाए। पहिएदार कुर्सी का मानक आकार 1050 मिली मीटर X 750 मिली मीटर का होगा।

12.2 व्याप्ति प्रभाव (प्रभाव-क्षेत्र)

क) यह उपविधि सभी जनोपयोगी भवनों तथा सार्वजनिक सुविधा स्थलों पर प्रभावी होगी, जैसे- शैक्षिक, संस्थागत, असेम्बली, वाणिज्यिक, व्यावसायिक, मरकेंटाइल भवन, बहु-इकाइयां एवं ग्रुप हाउसिंग आदि। यह उपविधि एकल आवासीय इकाई ड्वेलिंग्स पर लागू नहीं होगी।

ख) सुगम्य भवनों (जहां आसानी से पहुंचा जा सकता है) में व्हीलचेयर उपयोगकर्ता एवं दिव्यांग व्यक्तियों, यथा- देखने की क्षमता में असमर्थ व्यक्तियों आदि के लिए भवन के प्रत्येक भाग में न्यूनतम एक प्रवेश द्वार तथा एक निकास द्वार सुलभ होना चाहिए। नए भवनों में जनता के उपयोग के लिए आसानी से पहुँचने योग्य प्रवेश के लिए एक या अधिक मुख्य प्रवेश द्वार होने चाहिए तथा साइड या बैक एंट्री नहीं होनी चाहिए।

ग) जहां भी सार्वजनिक उपयोग के लिए प्रतीक्षा क्षेत्र (वेटिंग एरिया), कॉफी की दुकानें, प्रदर्शनी क्षेत्र (डिसप्ले एरिया), मर्चेंडाइजिंग विभाग, सेवा क्षेत्र (सर्विस एरिया), टिकट काउंटर, रिफ्रेशमेंट स्टैंड आदि उपलब्ध कराए जाते हैं, वहां उक्त सुविधाएं व्हीलचेयर उपयोगकर्ता सहित 'सभी दिव्यांगजनों' के लिए सुलभ होनी चाहिए।

घ) सभी भवनों में न्यूनतम एक (महिला एवं पुरूष) यूनिसेक्स सुलभ वॉशरूम/शौचालय प्रदान किया जाना चाहिए। बहुमंजिली भवनों में सभी तलों में सामान्य वॉशरूम के पास एक ऐसी सुविधा होनी चाहिए।

12.3 स्थल के विकास से सम्बन्धित विशिष्टताएं

मानचित्र में सड़कों, पहुंच मार्ग / प्रवेश पथ व पार्किंग स्थलों का पृथक- पृथक रंगों में निर्माण सामग्री की विशिष्टताओं सहित उल्लेख किया जाएगा।

12.3.1 प्रवेश पथ/ वाकवे

भूखण्ड के प्रवेश एवं भूतल पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वार तक पहुँच का रास्ता न्यूनतम 1800 मिलीमीटर चौड़ा समतल एवं सीढ़ी-रहित होगा। यदि कोई रैम्प बनाई जाती है, तो वह 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। फर्श के निर्माण में ऐसी सामग्री का उपयोग किया जाएगा, जो दृष्टि-बाधित (कमजोर नजर वाले व्यक्तियों) को भली-भाँति आकर्षित या निर्देशित करने वाली हो (फर्श की सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एवं चमक आस-पास के क्षेत्र की सामग्री से भिन्न हो या ऐसी सामग्री हो, जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पद-संचलन से पथ-दर्शन के लिए भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्राविधान हो, जिसे तथा इसके बाद "पथदर्शी फर्श सामग्री" (नीचे स्पष्ट किया गया है) से संदर्भित किया जाएगा। धरातल फिसलन रहित होगा तथा उसकी बनावट ऐसी होगी, जिस पर पहिएदार कुर्सी (व्हीलचेयर) आसानी से चल सके। जो भी मोड़ बनाए जाएंगे, सामान्य धरातल के अनुरूप होंगे।

पथदर्शी/चेतावनी सूचक फर्श सामग्री- दृष्टि-बाधित (कमजोर नजर वाले) व्यक्तियों के पथ-दर्शन हेतु सामान्य फर्श सामग्री से अलग पहचान वाली भिन्न रंग या तत्वों वाली तथा स्पष्ट रूप से दिखाई देने वाली सामग्री "पथदर्शी या चेतावनी सूचक सामग्री" कहलाती है। भिन्न बनावट (प्रकृति) वाली सामग्री, जो उस पर छड़ी के सहारे चलने पर चेतना संकेतक ध्वनि (सेंसरी वॉर्निंग) उत्पन्न करती है। यह पथदर्शी/चेतावनी सूचक फर्श-सामग्री इस पर चलने वाले व्यक्ति को दिशा-बोध कराने वाली या संकटमय स्थानों में चेतावनी देने वाली होती है। यह फर्श सामग्री निम्नलिखित क्षेत्रों में लगाई जाएगीः-

क) भवन एवं पार्किंग स्थल को जाने वाले पहुँच मार्ग पर।

ख) सूचना पट, स्वागत कक्ष, लिफ्ट, जीनों (स्टेयरकेस) एवं प्रसाधन के निकट, दिव्यांगजनों के वाहन से उतरने-चढ़ने के स्थान पर।

ग) वाहन ट्रैफिक मार्ग से संलग्न पैदल मार्गों के एकदम प्रारंभ/अंत के स्थलों पर।

घ) ऐसे स्थलों पर, जहां तलों में या रैम्प के प्रारंभ/अंत में एकाएक उतार-चढ़ाव हो।

ङ) प्रवेश/निकास द्वार के एकदम सामने तथा वाहन से उतरने के स्थलों पर।

यथोचित संकेतक चिन्ह- किसी भवन के भीतर दिव्यांगजनों के लिए विशिष्ट सुविधाओं को समुचित पहचान हेतु यथोचित संकेतक चिन्हों (साइनेज) के माध्यम से चिन्हित किया जाना चाहिए। दृष्टि-बाधित (कमजोर नजर वाले) व्यक्ति के देखने की क्षमता की कमी को पूरा करने के लिए सुनने (श्रवण) एवं स्पर्श (छूने) जैसी अन्य क्षमताओं/संवेदनाओं का सहारा लेते हैं, जबकि दृष्टि संकेत उन लागों के लिए लाभप्रद होते हैं, जिनकी सुनने की (श्रवण) शक्ति कमजोर होती है। संकेतकों को उपयुक्त आकार के अक्षरों (20 मिलीमीटर से कम नहीं) का प्रयोग करते हुए ऐसे डिज़ाइन में एवं ऐसे स्थानों पर लगाया जाए, ताकि वे आसानी से पढ़े एवं समझे जा सकें। कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के लिए ब्रेल लिपि में दीवार पर सूचना पट उपयुक्त ऊँचाई पर लगाए जाएंगे तथा इनके निकट पहुँचने के लिए सुगम व बाधा-रहित मार्ग होगा। सुरक्षित आवागमन की दृष्टि से कोई भी संकेतक आगे की ओर निकला हुआ नहीं होगा, जिससे आने-जाने में कोई रूकावट आए। व्यस्त भीड़-भाड़ वाले सार्वजनिक स्थानों पर सार्वजनिक सम्बोधन प्रणाली की भी व्यवस्था की जा सकती है। सभी प्रतीक/सूचनाएं भिन्न एवं चमकदार रंगों में तथा भली प्रकार प्रकाशमान

ढंग से लगाई जाएंगी, ताकि कमजोर नजर वाले व्यक्ति प्राइमरी रंगों के बीच अन्तर कर सकें। पहिएदार कुर्सी (व्हीलचेयर) के लिए अन्तर्राष्ट्रीय प्रतीक चिन्ह दिव्यांगजनों हेतु प्रदान की गई लिफ्ट, शौचालय, जीनों, पार्किग क्षेत्रों, आदि पर स्थापित किए जाएंगे।

12.3.2 पार्किंग स्थल

दिव्यांगजनों के वाहनों की पार्किग हेतु निम्नलिखित प्राविधान किए जाएंगेः-

क) भवन/परिसर के प्रवेश बिन्दु के निकट न्यूनतम दो कारों के लिए तल (सरफेस) पार्किग व्यवस्था की जाएगी, जो भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30 मीटर की दूरी पर होगी। यदि भवन में जाने के लिए लिफ्ट का प्रयोग करना पड़ता है, तो लिफ्ट-लॉबी से पार्किंग 30 मीटर के अंदर स्थित होगी।

ख) 'पार्किग-बे' की चौड़ाई तथा लम्बाई न्यूनतम क्रमशः 3.6 मीटर X 5.0 मीटर होगी, जिसकी चौड़ाई में कार के बगल में न्यूनतम 1200 मिलीमीटर का ट्रांसफर एरिया होगा। जहां दो पार्किंग-बे अगल-बगल हों, वहां 1200 मिलीमीटर का साइड ट्रांसफर बे दोनों पार्किंग-बे द्वारा उपयोग किया जाएगा।

ग) "पहिएदार कुर्सी (व्हीलचेयर) प्रयोगकर्ताओं हेतु आरक्षित" स्थान की सूचना (बड़े व साफ अक्षरों में) सुस्पष्ट रूप से प्रदर्शित की जाएगी।

घ) मार्गदर्शक फ्लोर सामग्री या ऐसा यन्त्र लगाया जाएगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के मार्गदर्शन हेतु सुनने योग्य ध्वनि संकेत देंगे या इसी प्रयोजन वाले अन्य उपकरणों की व्यवस्था की जाएगी।

ङ) टैक्सियों, सार्वजनिक परिवहन एवं बड़े वाहनों, जैसे- वैन आदि से यात्रियों के उतरने के बिन्दु (पैसेंजर ड्रॉप-ऑफ / एलाइटिंग पॉइंट्स) के लिए स्थान प्रदान किया जाना चाहिए, जो मुख्य सुलभ प्रवेश द्वार के जितना संभव हो उतना निकट होना चाहिए। वाहन से यात्रियों के उतरने वाले क्षेत्रों की न्यूनतम लम्बाई 9000 मिलीमीटर होनी चाहिए, न्यूनतम चौड़ाई 3600 मिलीमीटर होनी चाहिए एवं एक कर्ब रैम्प होना चाहिए।

च) दिव्यांगजनों के लिए टैक्सी स्टैंड एवं कार पार्क में वाहनों में चढ़ने व उतरने के बिन्दुओं से भवन के सुलभ प्रवेश द्वार तक स्पर्शपूर्ण (टैक्टाइल) पेवर्स द्वारा चिह्नित एक सुलभ मार्ग का प्राविधान किया जाएगा।

12.4 भवन संबंधी अपेक्षाएं

शारीरिक रूप से अक्षम व्यक्तियों के लिए भवनों में (क) प्लिंथ स्तर के लिए एक्सेस रूट, (ख) दिव्यांगजनों हेतु प्रवेश/निकास को जोड़ने वाले कॉरिडोर, (ग) जीना, (घ) लिफ्ट, (ङ) प्रसाधन (टॉयलेट), एवं (च) पेयजल से संबंधित निर्दिष्ट सुविधाएं निम्नानुसार प्रदान की जाएंगीः-

12.4.1 प्लिंथ स्तर तक पहुँच मार्ग

प्रत्येक भवन में दिव्यांगजनों के आने-जाने के लिए कम से कम एक प्रवेश द्वार सुलभ होना चाहिए एवं जिसे उचित संकेतकों (साइनेज) द्वारा इंगित किया जाएगा। इस प्रवेश द्वार तक पहुँचने के लिए सीढ़ीदार प्रवेश मार्ग के साथ एक रैम्प (रैम्प) का रास्ता बनाया जाएगा।

क) **रैम्पदार (रैम्प) पहुँच मार्ग-** भवन में प्रवेश के लिए रैम्प (रैम्प) का तल फिसलन-रहित सामग्री से बनाया जाएगा। अधिकतम 1:12 का ढाल देते हुए रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई 1800 मिलीमीटर होगी। रैम्प की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक नही होगी तथा इसके दोनों किनारों पर 800 मिलीमीटर ऊँची हैंडरेल होगी, जो ढाल के ऊपरी व निचले सिरे से 300 मिलीमीटर बाहर निकली हुई होगी। आसन्न दीवार से हैंडरेल के बीच 50 मिलीमीटर की न्यूनतम दूरी होगी।

ख) **सीढ़ीदार पहुँच मार्ग-** सीढ़ीदार पहुँच मार्ग हेतु ट्रैड (सीढ़ी पर पैर रखने का भाग) 300 मिलीमीटर से कम नहीं होगी तथा ट्रैड की अधिकतम ऊँचाई 150 मिलीमीटर तक की होगी। रैम्पदार पहुँच मार्ग के ही समान सीढ़ीदार प्रवेश मार्ग के दोनों ओर 800 मिलीमीटर ऊँची हैंडरेल लगाई जाएगी।

ग) **प्रवेश/निकास द्वार-** प्रवेश द्वार न्यूनतम 900 मिलीमीटर खुला होगा तथा उसमें सीढ़ी का कोई पायदान नहीं होगा, ताकि व्हीलचेयर के सुगम आवागमन में बाधा न हो । दहलीज (थ्रेशोल्ड) 12 मिलीमीटर से अधिक उठी हुई नहीं होगी।

घ) **वाहन से उतरना-चढ़ना/प्रवेश – लैंडिंग -** वाहन से उतरने का स्थल रैम्प (रैम्प) के निकट होगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1800 मिलीमीटर X 2000 मिलीमीटर होगा। रैम्प के ऊपरी सिरे से संलग्न प्रवेश-लैंडिंग ऐसी फर्श-सामग्री की होगी, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों का ध्यान आकर्षित कर सके (यह फर्श-सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एवं चमक आस-पास के क्षेत्र की फर्श सामग्री से भिन्न हो, जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथ-दर्शन के लिए भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतकों का प्राविधान हो, जिसे आगे 'पथदर्शी फर्श-सामग्री' कहा जाएगा (प्रस्तर 12.3.1 देखें)। उपयोग हेतु तैयार फर्श फिसलन-रहित ऐसी बनावट का होना चाहिए, जिस पर व्हीलचेयर आसानी से चल सके। जहां भी मोड़ हों, वे समान तल से मिलने चाहिए।

12.4.2 दिव्यांगजनों के लिए प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने वाला गलियारा (कॉरिडोर)

दिव्यांगजनों हेतु प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने तथा सीधे बाहर की ओर उस स्थान तक ले जाने वाला गलियारा (कॉरिडोर), जहां कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को निर्दिष्ट भवन के सम्पूर्ण उपयोग की जानकारी या तो किसी व्यक्ति द्वारा या संकेतकों द्वारा उपलब्ध कराई जा सकती हो, निम्नानुसार होगाः-

क) कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के दिशा-निर्देशन हेतु पथदर्शी फर्श-सामग्री या ध्वनि उत्पन्न करने वाला कोई यन्त्र लगाया जाएगा।

ख) गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई 1500 मिलीमीटर होगी।

ग) ऊँचा-नीचा तल होने पर 1:12 ढाल वाले रैम्प बनाए जाएंगे।

घ) रैम्प/रैम्प वाले मार्गों पर हैंडरेल लगाई जाएगी।

12.4.3 सीढ़ी / जीना

दिव्यांगजनों हेतु प्रवेश/निकास द्वार के निकट सीढ़ी में निम्नलिखित प्राविधान होंगेः-

क) न्यूनतम चौड़ाई 1350 मिलीमीटर होगी।

ख) उठान (राइज़र) की ऊँचाई एवं चौड़ाई क्रमशः 150 मिलीमीटर तथा 300 मिलीमीटर से अधिक नहीं होगी तथा सीढ़ी का पायदान एकाएक (स्क्वायर) आगे की ओर निकली हुई (नोज़िंग) नहीं होगी (अर्थात् सीढ़ी के किनारे के सिरे समतल (Smooth) होंगे, नुकीले नहीं होंगे)।

ग) सीढ़ी की एक फ्लाइट में 12 से अधिक सीढ़ियां नहीं होंगी।

घ) सीढ़ी की प्रत्येक फ्लाइट के दोंनो ओर हैंडरेल लगाई जाएगी, जो प्रत्येक फ्लाइट के ऊपर से नीचे तक 300 मिलीमीटर बाहर निकली हुई होगी।

ङ) बाहर निकली हुई नोज़िंग एवं खुली सीढ़ियों का प्राविधान नहीं किया जाएगा, ताकि लड़खड़ा कर गिरने के खतरे को न्यून किया जा सके।

च) कोई भी उपकरण, फिक्सचर या फिटिंग 2100 मिमी के स्तर से नीचे की सीढ़ी में किसी भी दीवार की सतह से 90 मिमी से अधिक बाहर निकले हुए नहीं होने चाहिए, जिन्हें सीढ़ी के ट्रैड के ऊपर मापा जाता है। यदि ऐसा कोई प्रोजेक्शन अपरिहार्य है, तो उसको भी नीचे की ओर ट्रैड के स्तर तक बढ़ाया जाएगा, परंतु किसी भी स्थिति में सीढ़ी की चौड़ाई इस भवन उपविधि में निर्धारित चौड़ाई से कम नहीं होगी।

12.4.4 लिफ्ट

उपविधि के अनुसार जहां लिफ्ट आवश्यक है, वहां न्यूनतम एक लिफ्ट व्हीलचेयर के उपयोगकर्ता हेतु होगी, जिसमें भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा 13 व्यक्तियों की क्षमता वाली लिफ्ट के लिए संस्तुत ढांचे का मापन इस प्रकार होगा- आंतरिक गहराई 1100 मिलीमीटर, आंतरिक चौड़ाई 2000 मिलीमीटर तथा प्रवेश द्वार 900 मिलीमीटर।

क) फर्श तल से 1000 मिलीमीटर ऊपर कंट्रोल पैनल के निकट न्यूनतम 600 मिलीमीटर लम्बी हैंडरेल लगाई जाएगी।

ख) लिफ्ट लॉबी की आन्तरिक माप 1800 मिलीमीटर X 1800 मिलीमीटर या अधिक होगी।

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

घ) लिफ्ट के अन्दर ध्वनि संकेतक लगे होंगे, जो लिफ्ट पहुंचने वाले तल तथा लिफ्ट से बाहर-भीतर जाने आने हेतु लिफ्ट द्वार के खुलने या बन्द होने का संकेत देंगे।

12.4.5 प्रसाधन (टॉयलेट)

टॉयलेट के सेट में दिव्यांगजनों के प्रयोग के लिए एक विशेष शौचघर प्रदान किया जाएगा तथा दिव्यांगजनों के लिए वॉश बेसिन शौचालय द्वार के निकट होगा।

क) शौचालय का न्यूनतम आकार 1500 मिलीमीटर X 1750 मिलीमीटर होगा।

ख) दरवाजे के खुलने की न्यूनतम चौड़ाई 900 मिलीमीटर होगी तथा दरवाजा बाहर की ओर खुलने वाला होगा।

ग) शौचालय में दीवार से 50 मिलीमीटर की दूरी पर भली प्रकार उर्ध्वाधर/क्षैतिज (वर्टिकल/हॉरीज़ोन्टल) हैंडरेल लगी होगी।

घ) कमोड की सीट दरवाजे से 500 मिलीमीटर दूर होगी।

12.4.6 पेयजल

दिव्यांगजनों के लिए पेयजल की व्यवस्था उनके उपयोग हेतु प्रदान किए गए विशेष शौचालयों के निकट ही की जाएगी।

12.4.7 बच्चों के लिए भवन का डिज़ाइन

अधिकांशतः बच्चों के उपयोग हेतु भवनों में बच्चों के कद (लम्बाई), आदि को ध्यान में रखकर हैंडरेल व अन्य फिटिंग्स एवं फिक्सचर्स की ऊँचाई में परिवर्तन/समायोजन करना आवश्यक होगा।

12.4.8 रेफ्यूज (Refuge)/सुरक्षित स्थान

भवन में दिव्यांगजनों के बचाव के लिए सीढ़ियों तथा/ अथवा लिफ्टों के माध्यम से तत्काल निकासी का एक विकल्प प्रदान किया जाएगा। यदि संभव हो, तो वे तब तक वहां रह सकते हैं, जब तक आग को नियंत्रित कर बुझा नहीं दिया जाता है या अग्निशमन कर्मियों द्वारा बचाया नहीं जाता है।

क) भवन में एक रेफ्यूज/शरण क्षेत्र का प्राविधान करना उपयोगी है, इसको आमतौर पर प्रत्येक मंजिल पर आग से सुरक्षित जीनों की लैंडिंग पर बनाया जाना चाहिए, जिसमें एक या दो व्हीलचेयर सुरक्षित रूप से आ जाएं।

ख) 900 मिमी की स्पष्ट रूप से खुली चौड़ाई के साथ हाथ के दरवाजे होने चाहिए जिसका नियमित रूप से अनुपालन किया जाना चाहिए।

ग) फर्श के स्तर से 900 मिलीमीटर और 1200 मिलीमीटर के बीच एक अलार्म स्विच स्थापित किया जाना चाहिए।

घ) रेफ्यूज के बगल में सभी जीनों में 1500 मिमी की स्पष्ट चौड़ाई के साथ हैंडरेल होंगी।

12.4.9 उचित संकेतक (साइनेज)

क) भवन के भीतर दिव्यांगजनों के लिए विशिष्ट सुविधाओं की उपयुक्त पहचान के लिए उचित संकेतकों को स्थापित किया जाना चाहिए।

ख) संकेतकों को इस प्रकार डिज़ाइन एवं स्थापित किया जाना चाहिए, ताकि वे अच्छी तरह पढ़े व समझे जा सकें, इसके लिए उपयुक्त आकार के अक्षरों (20 मिमी से कम नहीं) का उपयोग किया जाना चाहिए।

ग) कमजोर नज़र वाले व्यक्तियों के लिए सूचना बोर्ड पर ब्रेल में जानकारी होनी चाहिए तथा सूचना बोर्ड को एक उपयुक्त ऊंचाई पर दीवार पर स्थापित किया जाना चाहिए एवं उसके निकट पहुंचने के लिए बाधारहित रास्ता होना चाहिए।

घ) सुरक्षित पद-चलन (चलना-फिरना) सुनिश्चित करने के लिए कोई भी संकेतक आने-जाने के रास्ते में बाहर निकला हुआ नहीं होना चाहिए, जो चलने में बाधा पैदा करता हो।

ङ) व्यस्त सार्वजनिक क्षेत्रों में सार्वजनिक सम्बोधन प्रणाली का भी प्राविधान किया जाएगा।

च) प्रतीक/सूचना अलग-अलग रंगों में तथा ठीक से प्रकाशमान होनी चाहिए, ताकि कमजोर नजर वाले व्यक्ति प्राथमिक रंगों के बीच अंतर कर सकें।

छ) दिव्यांगजनों के उपयोग के लिए प्राविधानित लिफ्ट, टॉयलेट, जीने, पार्किंग क्षेत्रों आदि में व्हीलचेयर के लिए अंतर्राष्ट्रीय प्रतीक चिह्न लगाए जाने चाहिए।

13 पर्यावरणीय स्थायित्व (Environmental Sustainability)

भवनों में स्थायित्व हेतु सामान्य सिद्धांत, नेशनल बिल्डिंग कोड, 2016 के भाग 11- 'स्थायित्व हेतु दृष्टिकोण' ('Approach to Sustainability') के अनुसार होंगे।

13.1 जल संरक्षण

13.1.1 निर्माण के समय जल प्रबंधन

निर्माण हेतु अधिकृत स्रोतों से जल का उपयोग किया जाएगा। जहां निर्माण हेतु भूगर्भ जल का उपयोग किया जाता है, वहां संबंधित भूगर्भ जल प्राधिकरण से अनुज्ञा प्राप्त करनी होगी। पूर्वनिर्मित घटकों, प्री-मिक्स कंक्रीट, क्योरिंग एजेंट आदि का उपयोग करके कम जल की खपत वाली निर्माण विधियों को अपनाया जा सकता है।

निर्माण स्थलों पर पेयजल का उपयोग केवल पानी पीने, मानवीय गतिविधियों तथा कंक्रीट-कार्यों हेतु किया जाएगा। किसी भी अन्य निर्माण गतिविधि हेतु पीने योग्य जल के उपयोग की अनुमति नहीं दी जाएगी। जल के उपयोग हेतु सभी आवश्यक मापदंडों का अनुपालन करने के उपरांत, उपयुक्त स्रोतों से उपचारित अपशिष्ट जल का उपयोग ऐसे निर्माण कार्यों में किया जाना चाहिए।

13.1.2 वर्षा जल संचयन

वर्षा जल संचयन नीचे दी गई तकनीकों को अपनाकर प्राप्त किया जाएगा:

क) भविष्य में उपयोग हेतु वर्षा जल का सतह पर भंडारण; तथा

ख) भूगर्भ जल पुनर्भरण

सभी सार्वजनिक खुले स्थानों एवं मनोरंजन क्षेत्रों में वर्षा जल संचयन की व्यवस्था की जाएगी।

विकास अनुज्ञा हेतु ले-आउट/उप-विभाजन योजना की आवश्यकताएं

क) नई योजना बनाने से पूर्व, क्षेत्र का भूवैज्ञानिक/जल विज्ञान संबंधी /जलभूवैज्ञानिक सर्वेक्षण कराया जाना चाहिए तथा भूगर्भ जल पुनर्भरण हेतु स्थानीय आवश्यकता के अनुसार उचित विधि अपनाई जानी चाहिए।

ख) 10 एकड़ (4 हेक्टेयर से अधिक) से अधिक क्षेत्रफल वाली योजनाओं के ले-आउट प्लान में, पार्कों एवं खुले क्षेत्रों हेतु प्रस्तावित भूमि के भीतर उपयुक्त स्थानों पर जलाशयों का निर्माण किया जाएगा, जिसमें ऐसा क्षेत्र कुल योजना क्षेत्र का न्यूनतम 01 प्रतिशत होगा। योजना में ऐसे जलाशयों का निर्माण करने से पूर्व, प्राकृतिक वर्षा जल संग्रहण क्षेत्रों की पहचान करते समय, ऐसे जलाशय का आकार एवं गहराई निर्धारित की जाएगी तथा वर्षा जल की परिकल्पित मात्रा, जल-भूवैज्ञानिक, स्थलाकृति (टोपोग्राफी), आश्मविज्ञान (लीथोलॉजी), क्षेत्र की मिट्टी के गुणधर्म, प्रस्तावित जलाशय में वर्षा जल के संभावित प्रतिधारण एवं 'ठहराव' तथा उसकी व्यवहार्यता का अध्ययन/मूल्यांकन किया जाएगा। जलाशय की अधिकतम गहराई 02 मीटर रखी जानी चाहिए। इसके अतिरिक्त जलाशय में केवल उस योजना के 'सतही-अपवाह' (surface-run-off) को ही डालने की व्यवस्था की जानी चाहिए तथा उसमें प्रदूषित जल एवं अपशिष्ट नहीं मिलाया जाना चाहिए। पार्क एवं खुले क्षेत्र के एक कोने में निर्धारित मानकों के अनुसार

रिचार्ज पिट/रिचार्ज शाफ्ट बनाया जाना चाहिए। ऐसे पुनर्भरण गड्ढों/पुनर्भरण शाफ्टों एवं जलाशयों का निर्माण क्षेत्रीय जल-भूविज्ञान के अनुसार ढलान की दिशा में किया जाना चाहिए।

ग) पार्कों में कंक्रीट का निर्माण 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिए, जिसमें कंक्रीट फुटपाथ तथा ट्रैक सम्मिलित हैं, तथा जहां तक संभव हो सके, 'पारगम्य' (permeable) अथवा अर्ध-पारगम्य छिद्रित ब्लॉकों का उपयोग किया जाना चाहिए। पार्कों एवं खुले क्षेत्रों में वर्षा जल के अधिकतम भूमिगत रिसाव को प्रोत्साहित किया जाना चाहिए।

घ) सड़कों, पार्कों एवं खुले स्थानों पर ऐसे वृक्ष-पौधे लगाए जाएंगे, जिन्हें कम जल की आवश्यकता हो एवं जो कम जल अवशोषित कर सकें तथा गर्मियों में भी हरे-भरे रहें।

ङ) नई योजनाओं के ले-आउट प्लान में जलापूर्ति, जल निकासी एवं सीवेज नेटवर्क जैसी अवस्थापना सुविधाओं के अतिरिक्त, छत पर वर्षा जल संचयन के माध्यम से भूगर्भ जल के सामूहिक पुनर्भरण हेतु अन्य पृथक नेटवर्क उपलब्ध कराए जाएंगे, जिसमें एकल भूखंडों/भवनों हेतु पुनर्भरण गड्ढों (रीचार्जिंग पिट्स) की व्यवस्था तथा अन्य उपयुक्त स्थानों पर पुनर्भरण संरचनाओं की व्यवस्था होगी।

च) नवीन योजनाओं के ले-आउट प्लान में 100-300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल वाले भूखण्डों हेतु यदि भवनों के समूह से वर्षा जल योजना के सामूहिक पुनर्भरण (कलेक्टिव रीचार्जिंग) नेटवर्क में प्रवाहित होता है, तो एकल भवनों में वर्षा जल संचयन प्रणाली स्थापित करना अनिवार्य नहीं होगा। यद्यपि, 300 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंडों पर निर्मित होने वाले भवनों के संबंध में, भवन स्वामी द्वारा स्वयं वर्षा जल संचयन प्रणाली स्थापित करना अनिवार्य होगा।

अनुज्ञा हेतु आवेदन के साथ प्रस्तुत किए गए भवन मानचित्र की आवश्यकताएं

सामूहिक पुनर्भरण नेटवर्क न होने की स्थिति में, जलभराव वाले क्षेत्रों को छोड़कर 300 वर्ग मीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल (ग्रुप हाउसिंग सहित) के सभी उपयोगों वाले भूखंडों में छत पर वर्षा जल संचयन प्रणाली स्थापित की जाएगी। वर्षा जल संचयन संरचनाओं का निर्माण स्टैन्डर्ड टेक्नोलॉजी के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा तथा वर्षा जल को न्यूनतम आवश्यक गहराई तक मिट्टी में जाने दिया जाएगा, ताकि भूगर्भ जल स्रोतों के प्रदूषण की समस्या उत्पन्न न हो। जलभराव की समस्या वाले क्षेत्रों में भूगर्भ जल पुनर्भरण प्रणाली नहीं अपनाई जानी चाहिए, यद्यपि भवनों की छतों से प्राप्त वर्षा जल को एकत्र करने की व्यवस्था की जा सकती है।

भवनों एवं निर्माण हेतु आवश्यक पर्यावरणीय शर्तें (समय-समय पर यथा संशोधित):

भवनों का निर्मित क्षेत्र	अपेक्षाएं
भवन या निर्माण परियोजनाएँ या क्षेत्र विकास परियोजनाएँ और टाउनशिप =>20,000 से <50,000 वर्गमीटर	• वर्षा जल संचयन, जल दक्षता और संरक्षण के लिए एक पूर्ण योजना तैयार की जानी चाहिए और इसे लागू किया जाना चाहिए। • कम प्रवाह वाले (low flow) फिक्सचर या सेंसर्स जल दक्षता वाले उपकरणों का उपयोग प्रोत्साहित किया जाना चाहिए। • वर्षा जल संचयन हेतु स्थानीय उपविधियों के प्राविधानों पालन किया जाना चाहिए। यदि कोई स्थानीय उपविधि उपलब्ध नहीं है, तो भंडारण और पुनर्भरण के लिए शहरी विकास मंत्रालय की मॉडल बिल्डिंग उपविधि, 2016 के अनुसार पर्याप्त प्राविधान किया जाना चाहिए।
औद्योगिक शेड, शैक्षणिक संस्थान, चिकित्सालय एवं शैक्षणिक संस्थानों के छात्रावास 20,000 वर्गमीटर से <1,50,000 वर्गमीटर	

	• वर्षा जल संचयन योजना इस प्रकार बनाई जानी चाहिए कि प्रत्येक 5,000 वर्गमीटर के निर्मित क्षेत्र में न्यूनतम एक पुनर्भरण बोर हो तथा कुल ताजे पानी (fresh water) की आवश्यकता के न्यूनतम एक दिन की भंडारण क्षमता प्रदान की जाएगी। जिन क्षेत्रों में भूगर्भ जल पुनर्भरण संभव नहीं है, वहाँ वर्षा जल को संचित कर पुन: उपयोग हेतु भंडारण किया जाना चाहिए। सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के बिना भूगर्भ जल का उत्कर्षण नहीं किया जाना चाहिए। • समस्त पुनर्भरण को केवल उथले जलभृत (shallow aquifer) तक सीमित रखा जाना चाहिए। • स्थानीय भवन उपविधि के अनुसार आवश्यक खुले स्थलों का न्यूनतम 20 प्रतिशत पारगम्य होना चाहिए। घास के पेवर्स, पेवर ब्लॉक, लैंडस्केप आदि का उपयोग किया जाना चाहिए, जिसमें न्यूनतम 50 प्रतिशत खुलापन (opening) हो, ताकि इसे पारगम्य सतह के रूप में माना जा सके।

13.2 ऊर्जा संरक्षण

समस्त सार्वजनिक भवनों या भवन परिसरों में, जिनमें (क) 100 kW या उससे अधिक का संयोजित भार हो, या (ख) 120 KV या उससे अधिक की अनुबंधात्मक माँग (Contract demand) हो, या (ग) 1000 वर्गमीटर का भूखंड क्षेत्र हो, जिसमें न्यूनतम 2000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र (बेसमेंट को छोड़कर) हो तथा जिसे वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए उपयोग किया जाना अभिप्रेत हो (जैसे आतिथ्य, शॉपिंग कॉम्प्लेक्स, सभा स्थल (असेंबली), स्वास्थ्य-सेवा, शिक्षा, व्यवसाय), तो समय-समय पर यथासंशोधित उत्तर प्रदेश ऊर्जा संरक्षण भवन संहिता (UPECBC) के मानकों को लागू किया जाएगा। यह संहिता निजी आवासीय भवनों पर लागू नहीं होगी। आवासीय भवनों के लिए, ऊर्जा दक्षता ब्यूरो (बीईई) द्वारा प्रकाशित और प्रसारित आवासीय भवनों के लिए ऊर्जा संरक्षण और टिकाऊ भवन संहिता, इको-निवास संहिता (ईएनएस) 2024 के प्रावधानों को अपनाया जाएगा। इसके अलावा, उत्तर प्रदेश के शहरों में अत्यधिक गर्मी के खिलाफ लचीलापन बनाने, थर्मल आराम में सुधार करने और अर्बन हीट आईलैण्ड को कम करने के उपाय के रूप में आवासीय और गैर-आवासीय भवनों के लिए कूल रूफ के उपयोगों को प्रोत्साहित किया जाएगा और इसे ग्रीन रेटिंग में गिना जाएगा।

स्पष्टीकरण: **बहु-इकाइयों (आवासीय) एवं ग्रुप हाउसिंग के अंतर्गत निर्माणाधीन फ्लैटों हेतु:** यदि इन इकाइयों का उपयोग निजी आवासीय प्रयोजन के लिए किया जाता है, तो इन भवनों पर UPECBC 2018 लागू नहीं होगी। यह भी उल्लेखनीय है कि ग्रुप हाउसिंग के अंतर्गत आने वाले उन भवनों के वाणिज्यिक उपयोग वाले भागों पर, जो UP-ECBC 2018 के अनुच्छेद-2 के कार्यक्षेत्र में आते हैं (अर्थात 120kW या उससे अधिक का संयोजित विद्युत भार या 1000 वर्गमीटर से अधिक का भूखंड क्षेत्र, जिसमें बेसमेंट को छोड़ कर निर्मित क्षेत्र 2000 वर्गमीटर से अधिक हो), UP-ECBC 2018 के प्राविधान लागू होंगे।

भवन मानचित्र प्रस्तुत करने के दौरान आवश्यकताएँ: स्वामी/निर्माता/विकासकर्ता को UPECBC अनुपालन से संबंधित दस्तावेज़ प्रस्तुत करना होगा, जिसे स्वयं तथा वास्तुविद द्वारा हस्ताक्षरित किया जाएगा, ताकि

UPECBC के अनिवार्य अनुपालन की शर्त पूर्ति हो सके (इस प्रतिबंध के अधीन कि भवन UP-ECBC 2018 के कार्यक्षेत्र में आता है)।

भवन निर्माण के लिए पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने के दौरान आवश्यकताएँ: स्वामी / निर्माता / विकासकर्ता द्वारा UPECBC अनुपालन दस्तावेज़ प्रस्तुत किए जाने होंगे, जिसे स्वयं एवं BEE-अनुमोदित ऊर्जा ऑडिटर/ECBC विशेषज्ञ द्वारा हस्ताक्षरित किया जाएगा, जिससे यह सुनिश्चित किया जा सके कि भवन का निर्माण UPECBC संहिता 2018 के प्रावधानों के अनुसार किया गया है (इस प्रतिबंध के अधीन कि भवन UP-ECBC 2018 के कार्यक्षेत्र में आता है)।

अधिभोग (ऑक्यूपेंसी) सेंसर, गतिविधि (मूवमेंट) सेंसर, लक्स लेवल सेंसर आदि को भी विभिन्न बंद स्थानों हेतु लाइट, पंखे, टीवी आदि के स्विचिंग विकल्प के रूप में माना जा सकता है।

13.2.1 दक्ष प्रकाश व्यवस्था के माध्यम से ऊर्जा संरक्षण

दिन के प्रकाश के उपयोग एवं पूरक कृत्रिम प्रकाश के युक्तिसंगत डिजाइन से प्रकाश व्यवस्था में उपभोग होने वाली ऊर्जा के एक बड़े अंश की बचत की जा सकती है। सामान्य क्षेत्रों में लागत-प्रभावी (Cost-effective) तथा ऊर्जा बचत वाली एल.ई.डी./सौर लाइटें उपलब्ध कराई जा सकती हैं।

बाहरी क्षेत्र की प्रकाश व्यवस्था में सौर ऊर्जा से चालित प्रकाश व्यवस्था का उपयोग किया जा सकता है तथा स्वचालित नियंत्रण लगाया जा सकता है, ताकि दिन के समय में लाइटें न जलें।

13.2.2 दक्ष एच.वी.ए.सी. (HVAC) के माध्यम से ऊर्जा संरक्षण

यथासंभव वायु प्रेरित प्राकृतिक वेंटिलेशन का उपयोग किया जाएगा। ग्रीष्म ऋतु में गर्म एवं उष्ण क्षेत्रों तथा शुष्क एवं आर्द्र परिस्थितियों में सभी कमरों में पर्याप्त संख्या में सर्कुलेटिंग पंखे लगाए जाएंगे।

13.2.3 सौर ऊर्जा

भवनों में नवीकरणीय ऊर्जा के आदर्श एवं दक्ष उपयोग हेतु सभी प्रयास किए जाएंगे, जिससे पारंपरिक स्रोतों से प्राप्त ईंधन पर भवनों की निर्भरता कम हो सके। यह कार्य सोलर वाटर हीटर एवं सोलर फोटोवोल्टिक (एस.पी.वी.) प्रणालियां स्थापित करके किया जा सकता है। ऐसी सौर प्रणाली की स्थापना को सुविधाजनक बनाने हेतु नए भवनों में सोलर वॉटर हीटर एवं एस.पी.वी. प्रणाली की स्थापना हेतु छत के न्यूनतम 25-50 प्रतिशत क्षेत्र का उपयोग किया जा सकता है।

13.2.3.1 सोलर फोटोवोल्टिक विद्युत उत्पादन प्रणाली

500 वर्ग मीटर एवं उससे अधिक आकार वाले सभी भूखंडों पर सोलर फोटोवोल्टिक विद्युत उत्पादन प्रणाली स्थापित की जाएगी। 500 वर्गमीटर से छोटे भूखंडों में भी इसका उपयोग प्रोत्साहित किया जाना चाहिए। उत्पादित विद्युत का उपयोग घर के अंदर अथवा ग्रिड में स्थानांतरित करने हेतु किया जा सकता है।

13.2.3.2 सोलर वॉटर हीटिंग प्रणाली

निम्नलिखित श्रेणियों में कोई भी नया भवन, जिसमें गर्म पानी की आपूर्ति हेतु स्थापना की व्यवस्था हो, तब तक नहीं निर्मित किया जाएगा, जब तक कि सहायक सौर ऊर्जा चालित जल तापन (वॉटर हीटिंग) प्रणाली भी न हो। निम्नलिखित भवनों में सोलर हीटिंग प्रणालियाँ प्राविधानित की जाएंगी:

क) होटल, लॉज, गेस्ट हाउस, सर्विस अपार्टमेंट;
ख) संस्थागत भवन (चिकित्सालय तथा नर्सिंग होम);
ग) विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, तकनीकी संस्थान, प्रशिक्षण केंद्र;
घ) असेंबली भवन (सभागार, सामुदायिक हॉल, विवाह/बैंक्वेट हॉल, आदि);
ङ) सशस्त्र बलों/अर्धसैनिक बलों तथा पुलिस बलों के बैरक;
च) 100 से अधिक छात्रों वाले विद्यालयों, महाविद्यालयों एवं प्रशिक्षण केंद्रों हेतु छात्रावास।

13.2.4 ऊर्जा दक्षता अनुपालन

भवनों हेतु आवश्यक पर्यावरणीय शर्तें (समय-समय पर यथा संशोधित):

निर्मित क्षेत्र	अपेक्षाएं
भवन या निर्माण परियोजनाएँ या क्षेत्र विकास परियोजनाएँ और टाउनशिप =>20,000 से <50,000 वर्गमीटर	• ऊर्जा दक्षता ब्यूरो (BEE) की ऊर्जा संरक्षण भवन संहिता (ECBC) का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा। जिन राज्यों में स्वयं की ECBC अधिसूचित की गई है, उन्हें राज्य की ECBC का अनुपालन करना होगा। • बाहरी (outdoor) एवं सामान्य क्षेत्र की प्रकाश व्यवस्था लाइट एमिटिंग डायोड (LED) होगी। • भवन डिजाइन में निष्क्रिय (passive) सौर डिज़ाइन की अवधारणा को सम्मिलित किया जाएगा, जो ऊर्जा खपत को कम करता है, यथा- भवन की दिशा, लैंडस्केपिंग, दक्ष बिल्डिंग एन्वेलप, उपयुक्त खिड़कियाँ, अधिक प्राकृतिक प्रकाश व्यवस्था तथा थर्मल मास, आदि। • दीवार, खिड़की एवं छत के u-मूल्य ECBC विनिर्देशों के अनुसार होंगे। • सौर, पवन या अन्य नवीकरणीय ऊर्जा का उपयोग किया जाएगा ताकि उक्त ऊर्जा स्रोत राज्य-स्तरिय या स्थानीय भवन उपविधि की आवश्यकता के अनुसार (जो भी अधिक हो) विद्युत मांग (demand load) की 1 प्रतिशत की पूर्ति कर सकें। • वाणिज्यिक एवं संस्थागत भवनों में गर्म पानी की आवश्यकता के 20 प्रतिशत तक की पूर्ति हेतु सौर जल ताप प्रणाली (सोलर वॉटर हीटिंग) प्रदान की जाएगी अथवा स्थानीय भवन उपविधि की आवश्यकताओं के अनुसार व्यवस्था की जाएगी (जो भी अधिक हो)। आवासीय भवनों में भी गर्म पानी की आवश्यकता को यथासंभव सौर जल ताप प्रणाली से पूर्ण करने की संस्तुति की जाती है।
औद्योगिक शेड, शैक्षणिक संस्थान, चिकित्सालय एवं शैक्षणिक संस्थानों के छात्रावास 20,000 वर्गमीटर से <1,50,000 वर्गमीटर	

	• निर्माण सामग्री के कुल परिमाण में ईंट, ब्लॉक व अन्य निर्माण सामग्री में न्यूनतम 20 प्रतिशत पर्यावरण-अनुकूल सामग्री का उपयोग किया जाएगा, जिसमें फ्लाई ऐश ईंटें, खोखली ईंटें, ऑटोक्लेव्ड एरेटेड कंक्रीट (AAC), फ्लाई ऐश लाइम जिप्सम ब्लॉक्स, संपीड़ित (कम्प्रेस्ड) मिट्टी के ब्लॉक्स एवं अन्य पर्यावरण-अनुकूल सामग्री सम्मिलित हैं। • भवन निर्माण में फ्लाई ऐश का उपयोग समय-समय पर यथासंशोधित फ्लाई ऐश अधिसूचना, S.O. 763(E) दिनांक 14 सितंबर, 1999 के प्राविधानों के अनुसार किया जाएगा।

13.3 स्थलाकृति (टोपोग्राफी) एवं प्राकृतिक जल निकासी

भवनों हेतु आवश्यक पर्यावरणीय शर्तें (समय-समय पर संशोधित):

निर्मित क्षेत्र	अपेक्षाएं
भवन या निर्माण परियोजनाएँ या क्षेत्र विकास परियोजनाएँ और टाउनशिप =>20,000 से <50,000 वर्गमीटर	निर्बाध जल प्रवाह सुनिश्चित करने हेतु प्राकृतिक जल निकासी प्रणाली को बनाए रखा जाएगा। सम्पूर्ण स्थल पर ऐसे किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी, जिससे बाधा उत्पन्न होती हो। आर्द्रभूमि (वेटलैन्ड) एवं जलाशयों पर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं है। जल निकासी (ड्रेनेज) के पैटर्न को बनाए रखने और वर्षा जल संचयन के लिए चेक डैम, बायो-स्वेल्स, लैंडस्केपिंग एवं अन्य सतत नगरीय जल निकासी प्रणालियाँ (SUDS) अनुमन्य हैं। भवनों को प्राकृतिक स्थलाकृति का अधिकतम पालन करने के लिए अभिकल्पित किया जाएगा तथा कटाई एवं भराई को न्यूनतम रखा जाना चाहिए।
औद्योगिक शेड, शैक्षणिक संस्थान, चिकित्सालय एवं शैक्षणिक संस्थानों के छात्रावास 20,000 वर्गमीटर से <1,50,000 वर्गमीटर	

13.4 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

सभी भवनों में स्रोत पर सूखे एवं गीले कचरे को पृथक करने के साथ ठोस अपशिष्ट प्रबंधन की सुविधाएं उपलब्ध कराई जाएंगी। आवासीय भवनों (ग्रुप हाउसिंग सहित) तथा 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले सभी गैर-आवासीय भवनों में अपशिष्ट प्रबंधन हेतु भूखंड के प्रवेश द्वार के पास भूतल पर दो प्रकार के कूड़ेदान (बायोडिग्रेडेबल तथा नॉन-बायोडिग्रेडेबल) उपलब्ध कराए जाएंगे, ताकि स्थानीय निकाय हेतु प्रतिदिन कूड़ेदानों से कचरा एकत्र करना, वार्ड अथवा सेक्टर स्तर पर उसका निस्तारण करना तथा फ्यूल केक, उर्वरक, कागज आदि तैयार करना सुगम हो सके।

भवनों हेतु आवश्यक पर्यावरणीय शर्तें (समय-समय पर यथा संशोधित):

निर्मित क्षेत्र	अपेक्षाएं
भवन या निर्माण परियोजनाएँ या क्षेत्र विकास परियोजनाएँ और टाउनशिप =>20,000 से <50,000 वर्गमीटर	• ठोस अपशिष्ट: कचरे को पृथक करने हेतु प्रत्येक इकाई में भूतल पर पृथक-पृथक गीले एवं सूखे कूड़ेदान प्रदान किए जाने चाहिए।

औद्योगिक शेड, शैक्षणिक संस्थान, चिकित्सालय एवं शैक्षणिक संस्थानों के छात्रावास 20,000 वर्गमीटर से <1,50,000 वर्गमीटर	• सीवेज: ऑन-साइट सीवेज उपचार प्रणाली स्थापित की जाएगी, जिसकी क्षमता 100 प्रतिशत अपशिष्ट जल को शुद्ध करने की होगी। उपचारित अपशिष्ट जल को स्थल पर ही ले-आउट, फ्लशिंग, कूलिंग टावर और अन्य अंतिम-उपयोगों के लिए पुनः उपयोग किया जाएगा। अतिरिक्त उपचारित जल को पर्यावरण, वन और जलवायु परिवर्तन मंत्रालय द्वारा अधिसूचित वैधानिक मानदंडों के अनुसार निस्तारित किया जाएगा। प्राकृतिक उपचार प्रणालियों को प्रोत्साहित किया जाएगा। • ऑन-साइट सीवेज उपचार से उत्पन्न कीचड़ (sludge), जिसमें सेप्टिक टैंक भी शामिल हैं, को शहरी विकास मंत्रालय, केंद्रीय सार्वजनिक स्वास्थ्य एवं पर्यावरणीय अभियांत्रिकी संगठन (CPHEEO) के सीवरेज और सीवेज उपचार प्रणाली पर आधारित 2013 के दिशा-निर्देशों के अनुसार एकत्र, परिवहन एवं निस्तारण किया जाएगा। • ठोस अपशिष्ट (प्रबंधन) नियमावली, 2016 तथा ई-वेस्ट (मैनेजमेंट) रूल्स, 2016 तथा प्लास्टिक वेस्ट (मैनेजमेंट) रूल्स, 2016 के प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा। • सभी नॉन-बायोडिग्रेडेबल अपशिष्टों को अधिकृत पुनर्चक्रणकर्ताओं (recyclers) को सौंपा जाएगा, जिसके लिए अधिकृत पुनर्चक्रणकर्ताओं के साथ लिखित अनुबंध किया जाना आवश्यक है। • जैविक अपशिष्ट खाद/वर्मीकल्चर गड्ढा, जिसकी क्षमता न्यूनतम 0.3 किलोग्राम प्रति व्यक्ति प्रति दिन होगी, स्थापित किया जाएगा।

13.5 अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण

आवासीय, औद्योगिक, चिकित्सा, वाणिज्यिक एवं कचरे से उत्पन्न अपशिष्ट जल का उपचार राज्य प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड द्वारा दिए गए दिशा-निर्देशों के अनुसार किया जाएगा।

जहां भी किसी भूखंड पर स्थित भवन (भवनों) से अनुमानित न्यूनतम जल उत्सर्जन प्रतिदिन 10,000 लीटर से अधिक हो, वहां अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण सुविधा (wastewater recycling facility) स्थापित की जाएगी।

आवेदक को आवश्यक विकास अनुज्ञा/भवन अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन के साथ सेवा योजनाओं के भाग के रूप में अपशिष्ट जल उपचार संयंत्र के स्थान को दर्शाने वाली एक योजना प्रस्तुत करनी होगी, जिसमें गणना, संदर्भ, कार्यान्वयन आदि का विवरण प्रस्तुत करना होगा। इस योजना के साथ आवेदक की यह प्रतिबद्धता भी होगी कि वह संबंधित भवन में कब्जे की तिथि से समय-समय पर प्रणाली की निगरानी करेगा।

पुनर्चक्रण प्रणाली *(Recycling System)* का प्राविधान:

आवेदक द्वारा आवेदन के साथ सिलेटी जल (Grey water) को रीसाइकिल करने की प्रणाली उपलब्ध कराने हेतु डिजाइन, योजना, गणना एवं गणना हेतु प्रयुक्त संदर्भ आदि प्रस्तुत किया जाना होगा। ऐसी प्रणाली में निम्नलिखित सुविधा प्रदान करने के प्राविधान सम्मिलित होंगे:

(i) उपचारित सिलेटी जल (Grey water) को छत पर एक अलग टैंक में पंप किया जाता है, जहां से सिलेटी जल को शौचालयों, उद्यान के नलो, कार धोने के नलों आदि में आपूर्ति की जाती है।

(ii) केवल शौचालयों से निकलने वाले जल को ही सीवेज प्रणाली में जाने दिया जाना चाहिए।

(iii) जहां भी पुनर्चक्रित जल के पुनः उपयोग की व्यवस्था की गई है, वहां अतिरिक्त सिलेटी जल को सीवेज प्रणाली तक ले जाने हेतु अतिरिक्त व्यवस्था भी की जा सकती है।

(iv) परिसर के भीतर न पीने में, न ही संपर्क के प्रयोजनों हेतु पुनर्चक्रित जल का उपयोग किया जाएगा तथा न ही इसे स्थानीय प्राधिकरण की सीवेज/अपशिष्ट जल प्रणाली से जोड़ा जाएगा। यद्यपि, रीसाइक्लिंग प्लांट द्वारा उत्पन्न अपशिष्ट को स्थानीय प्राधिकरण के सीवर नेटवर्क से जोड़ा जा सकता है, यदि वह सक्षम प्राधिकारी के दिशानिर्देशों में उल्लिखित स्वीकृत गुणवत्ता का हो।

(v) सिलेटी जल (Grey water) का पृथक्करण:

क) परिसर में शौचालयों से निकलने वाले अपशिष्ट को सिलेटी जल, अर्थात् स्नानगृह एवं रसोई के अपशिष्ट से पृथक किया जाएगा, जिसके लिए पृथक जल निकासी प्रणाली का उपयोग किया जाएगा।

ख) सिलेटी जल को रीसाइक्लिंग प्लांट द्वारा पुनर्चक्रित किया जाएगा तथा बैंगनी रंग के पाइपों के माध्यम से उसे पृथक टैंक में संग्रहित करने के उपरांत न पीने योग्य जल (Non-potable) प्रयोजनों हेतु पुनः उपयोग किया जाएगा।

ग) जल की गुणवत्ता न पीने योग्य जल के मानकों के अनुरूप होगी। पुनर्चक्रित जल का परीक्षण छह माह में एक बार किया जाएगा तथा मांगे जाने पर परिणाम सक्षम प्राधिकारी को उपलब्ध कराया जाएगा।

घ) नगरपालिका जल संयोजन से मुक्त प्रवाह के माध्यम से प्रणाली का मेक-अप कनेक्शन उपचारित जल के संग्रह टैंक में किया जाएगा।

ङ) सिलेटी जल हेतु अलग पाइपलाइन (Plumbing) : भवन बेचने से पहले प्रत्येक विकासकर्ता/स्वामी को नवनिर्मित भवन में सिलेटी जल हेतु पाइपलाइन, पुनर्चक्रण जल संयंत्र, भंडारण तथा पुनः उपयोग के योग्य फिटिंग का प्राविधान करना होगा।

(vi) पीने योग्य नहीं तथा सम्पर्क रहित जल का पुनः उपयोग

क) जल का पुनः उपयोग केवल नहीं पीने योग्य जल के रूप में उपयोग हेतु किया जाएगा, जिसके लिए बैंगनी रंग की एक पृथक पुनः उपयोग प्रणाली उपलब्ध कराई जाएगी। बिना संपर्क के उपयोग शौचालय फ्लशिंग, पेड़ों/झाड़ियों की ड्रिप सिंचाई, लॉन की उप-सतही सिंचाई एवं भूगर्भ जल पुनर्भरण तक सीमित होंगे।

ख) किसी भी बिंदु पर पीने योग्य एवं नहीं पीने योग्य जल की फिटिंग का क्रॉस कनेक्शन नहीं होगा। पुनर्चक्रित जल प्रणाली को पेयजल प्रणाली की तुलना में कम परिचालन दबाव पर बनाए रखा जाएगा। पर-संक्रमण (क्रॉस कंटैमिनेशन) को रोकने हेतु सावधानियां बरती जानी चाहिए।

जल की गुणवत्ता एवं उपचार

(i) उपचार के उपरांत जनित जल को शौचालय की सफाई, बागवानी आदि में उपयोग हेतु सुरक्षित होना चाहिए।

(ii) अपशिष्ट जल के पुनर्चक्रण हेतु प्रणाली की स्थापना हेतु नियुक्त कंपनी अथवा एजेंसी को अधिमानतः आई.एस.ओ.:14000 की पुष्टि करनी होगी।

(iii) नगर निगम अथवा जल निगम की जल परीक्षण प्रयोगशाला में पुनर्चक्रित जल की गुणवत्ता की जांच करने का प्राविधान किया जा सकता है।

(iv) नगर आयुक्त अथवा उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड (यू.पी.पी.सी.बी.)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित नियमों एवं शर्तों के अनुसार अपशिष्टों का परीक्षण एवं परिणाम प्रस्तुत किया जाएगा।

13.6 वायु गुणवत्ता एवं ध्वनि

भवनों हेतु आवश्यक पर्यावरणीय शर्तें (समय-समय पर यथा संशोधित):

<table>
<tr><th>निर्मित क्षेत्र</th><th>अपेक्षाएं</th></tr>
<tr><td>भवन या निर्माण परियोजनाएँ या क्षेत्र विकास परियोजनाएँ और टाउनशिप =>20,000 से <50,000 वर्गमीटर</td><td rowspan="2">• निर्माण स्थलों की ओर जाने वाली या वहाँ स्थित सड़कें समुचित रूप से पक्की और ब्लैकटॉप (मैटेलिक सड़कें) होनी चाहिए।
• मिट्टी की खुदाई बिना पर्याप्त धूल नियंत्रण उपायों के नहीं की जानी चाहिए।
• कोई भी खुली मिट्टी, रेत, निर्माण और धवस्तीकरण-अपशिष्ट या अन्य निर्माण सामग्री जो धूल उत्पन्न कर सकती है, ढकी हुई होनी चाहिए।
• भवन की ऊँचाई के 1/3 भाग के बराबर और अधिकतम 10 मीटर ऊँचाई का वायु अवरोधक लगाया जाना चाहिए।
• जल छिड़काव प्रणाली स्थापित की जानी चाहिए। इसके अन्तर्गत वाटर स्प्रिंक्लर्स, वाटर मिस्ट एवं धूल दमन (डस्ट सप्रेसेन्ट) सम्मिलित होंगे।
• धूल नियंत्रण उपायों को निर्माण स्थल पर स्पष्ट रूप से प्रदर्शित किया जाना चाहिए ताकि आम जनता आसानी से देख सके।
• खुले क्षेत्र में भवन सामग्री की पिसाई और कटाई निषिद्ध होगी।
• निर्माण सामग्री और अपशिष्ट को केवल निर्दिष्ट क्षेत्र में संग्रहित किया जाना चाहिए तथा सड़क के किनारे निर्माण सामग्री एवं अपशिष्ट का संग्रहण निषिद्ध होगा। निर्माण स्थल पर निर्माण सामग्री एवं मलबे को ढकने के लिए उपाय किए जाएंगे।</td></tr>
<tr><td>औद्योगिक शेड, शैक्षणिक संस्थान, चिकित्सालय एवं शैक्षणिक संस्थानों के छात्रावास 20,000 वर्गमीटर से <1,50,000 वर्गमीटर</td></tr>
</table>

	• निर्माण सामग्री और अपशिष्ट ले जा रहे बिना ढके वाहनों को अनुमति नहीं होगी। • निर्माण एवं ध्वस्तीकरण-अपशिष्ट प्रोसेसिंग व निस्तारण स्थल को चिन्हित किया जाएगा तथा आवश्यक धूल नियंत्रण उपाय स्थल पर अधिसूचित किए जाने चाहिए। भवन और स्थल पर धूल, धुएं एवं अन्य वायु प्रदूषण की रोकथाम के उपाय प्रदान किए जाएंगे। • पिसाई तथा पत्थर की कटाई के लिए वेट जेट प्रदान किया जाएगा। • बिना पक्की (unpaved) सतहों और ढीली मिट्टी पर पर्याप्त मात्रा में पानी का छिड़काव किया जाना चाहिए, ताकि धूल को दबाया जा सके। • समस्त ध्वस्तीकरण एवं निर्माण अपशिष्ट को "निर्माण एवं ध्वस्तीकरण अपशिष्ट नियमावली, 2016" (Construction and Demolition Waste Rules 2016) यथासंशोधित के प्राविधानों के अनुसार प्रबंधित किया जाना चाहिए। • निर्माण स्थल पर कार्यरत सभी श्रमिकों को, जो निर्माण सामग्री और मलबे के लोडिंग, अनलोडिंग, परिवहन या धूल के प्रदूषण वाले क्षेत्र में कार्यरत हों, को धूल (Dust) मास्क प्रदान किया जाएगा। • आंतरिक वायु गुणवत्ता हेतु "भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता" के अनुसार वेंटिलेशन के प्राविधान लागू किए जाएंगे। • जेनेसेट के स्थान एवं निकास पाइप की ऊँचाई पर्यावरण, वन और जलवायु परिवर्तन मंत्रालय द्वारा अधिसूचित वैधानिक मानदंडों के अनुसार होगी। सभी डीज़ल जेनरेटर सेट (DG सेट) उचित ध्वनिरोधी कवच (acoustic enclosure) से सुसज्जित होंगे। • परियोजना के लिए स्थापित किए जाने वाले जेनेसेट को समय-समय पर यथासंशोधित GSR 281(E) दिनांक 7 मार्च 2016 के अनुसार उत्सर्जन सीमाएँ, ध्वनि सीमाएँ और सामान्य शर्तों का पालन करना होगा। • राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र और इसके आस-पास के क्षेत्रों में वायु गुणवत्ता प्रबंधन के लिए माननीय आयोग (CAQM) द्वारा जारी निर्देश लागू होंगे।

13.7 हरित आवरण/ वृक्षारोपण

राष्ट्रीय सतत पर्यावास मिशन (National Mission for Sustainable Habitat) के अनुरूप प्राधिकरण भारत सरकार के आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा परिचालित अर्बन ग्रीनिंग गाइडलाइंस, 2014 के सुसंगत प्राविधानों को लागू करके शहर/भूखंड में हरित आवरण के संवर्धन को प्रोत्साहित करता है।

भवन निर्माण की अनुज्ञा हेतु साइट प्लान के साथ प्रस्तुत लैंडस्केप योजना

लैंडस्केप योजना में परिसंचरण क्षेत्र (सर्कुलेशन एरिया) को अवरोधों से मुक्त रखते हुए वृक्षारोपण दर्शाया जाएगा।

(क) आवासीय भूखंडों में

i. 200 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखंड पर एक वृक्ष।

ii. 200 से 300 वर्ग मीटर क्षेत्र पर दो वृक्ष।

iii. 301 से 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखंड पर चार वृक्ष।

iv. 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंड में प्रति 100 वर्ग मीटर क्षेत्र अथवा उसके भाग में एक वृक्ष।

v. ग्रुप हाउसिंग योजना में प्रति हेक्टेयर 50 वृक्ष।

(ख) औद्योगिक भूखंडों में

प्रति 80 वर्ग मीटर भूमि पर एक वृक्ष।

(ग) वाणिज्यिक भूखंडों में

प्रति 100 वर्ग मीटर क्षेत्र में एक वृक्ष।

(घ) संस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं, खेल के मैदान, खुले क्षेत्र तथा पार्क

कुल क्षेत्रफल के न्यूनतम 20% भाग पर हरियाली होगी, जहां प्रति हेक्टेयर 125 वृक्ष लगाए जाएंगे। भवनों हेतु आवश्यक पर्यावरणीय शर्तें (समय-समय पर यथा संशोधित):

निर्मित क्षेत्र	अपेक्षाएं
भवन या निर्माण परियोजनाएँ या क्षेत्र विकास परियोजनाएँ और टाउनशिप =>20,000 से <50,000 वर्गमीटर	• प्रत्येक 80 वर्ग मीटर भूमि पर न्यूनतम एक वृक्ष लगाया जाएगा तथा उसका रखरखाव किया जाएगा। इस प्रयोजन हेतु मौजूदा पेड़ों की गणना की जाएगी। देशी प्रजातियों के पौधों को प्राथमिकता दी जानी चाहिए। • जहां पेड़ों को काटा जाना आवश्यक हो, वहां 1:3 के अनुपात में प्रतिपूरक वृक्षारोपण किया जाएगा (अर्थात काटे गए प्रत्येक वृक्ष के एवज में तीन वृक्ष लगाए जाएंगे) तथा ऐसे वृक्षारोपण हेतु निरंतर रखरखाव करने का दायित्व भी होगा।
औद्योगिक शेड, शैक्षणिक संस्थान, चिकित्सालय एवं शैक्षणिक संस्थानों के छात्रावास 20,000 वर्गमीटर से <1,50,000 वर्गमीटर	

(i) आग की आपात स्थिति में अग्निशमन वाहनों के सुगम आवागमन में बाधा उत्पन्न किए बिना वृक्ष लगाए जाएंगे।

(ii) वृक्षों की आवश्यकता को उन विद्यमान व परिपक्व वृक्षों की संख्या के आधार पर कम किया जाएगा, जो संरक्षित हैं तथा प्रस्तावित विकास से प्रभावित नहीं होंगे।

(iii) किसी भी विकास कार्य की अनुज्ञा हेतु आवेदन करने वाले व्यक्ति को अपने आवेदन के साथ सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित दरों पर वृक्षारोपण हेतु धनराशि का भुगतान करना

होगा। यह जमा राशि पांच वर्ष की अवधि के पश्चात इस शर्त के साथ वापस की जाएगी कि स्थल पर लगाए गए वृक्ष भली प्रकार परिपक्व किए जाएंगे तथा उनका रखरखाव किया जाएगा, अन्यथा जमा राशि जब्त कर ली जाएगी एवं इसका उपयोग सक्षम प्राधिकारी द्वारा केवल वृक्षारोपण तथा वृक्षों के रखरखाव हेतु किया जाएगा।

(iv) यदि आवश्यक हो तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा वृक्षों के प्रकार, वृक्षारोपण एवं रखरखाव आदि हेतु वन एवं पर्यावरण विभाग से परामर्श किया जा सकता है।

13.8 पर्यावरण प्रभाव का आकलन

भवनों हेतु आवश्यक पर्यावरणीय शर्तें (समय-समय पर यथा संशोधित):

निर्मित क्षेत्र	अपेक्षाएं
श्रेणी-ए (5000-20000 वर्गमीटर)	-
श्रेणी-बी (20000 -50000 वर्गमीटर) श्रेणी-सी (50000-150000 वर्गमीटर)	पर्यावरण प्रभाव आकलन अधिसूचना-2006 के अंतर्गत अपेक्षित एवं समय-समय पर संशोधित, एस.ई.आई.ए.ए. (राज्य स्तरीय पर्यावरण प्रभाव आकलन प्राधिकरण) से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त होने तक भवन एवं निर्माण परियोजनाओं को विकास की अनुज्ञा प्रदान नहीं की जाएगी। यदि विकासकर्ता का आशय परियोजना को चरणों में विभाजित करने का है, तो विकासकर्ता को परियोजना के पहले चरण के अनुमोदन से पूर्व एस.ई.आई.ए.ए. से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करनी होगी।
श्रेणी-डी (>150000 वर्गमीटर अथवा स्थल क्षेत्र >50 हेक्टेयर)	पर्यावरणीय प्रभाव आकलन अधिसूचना-2006 के अंतर्गत अपेक्षित एवं समय-समय पर संशोधित एस.ई.आई.ए.ए. (राज्य स्तरीय पर्यावरण प्रभाव आकलन प्राधिकरण) से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त होने तक टाउनशिप एवं क्षेत्र विकास परियोजनाओं को कोई विकास अनुज्ञा प्रदान नहीं की जाएगी। यदि विकासकर्ता का आशय परियोजना को चरणों में विभाजित करने का है, तो विकासकर्ता को परियोजना के प्रथम चरण के अनुमोदन से पूर्व एस.ई.आई.ए.ए. से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करनी होगी।

13.9 पर्यावरण प्रबंधन योजना

50,000 वर्ग मीटर से अधिक निर्मित क्षेत्रफल वाले सभी भवनों हेतु:

भवनों हेतु आवश्यक पर्यावरणीय शर्तें (समय-समय पर यथा संशोधित):

निर्मित क्षेत्र	अपेक्षाएं

श्रेणी-ए (5000-20000 वर्गमीटर)	-
श्रेणी-बी (20000 -50000 वर्गमीटर)	-
श्रेणी-सी (50000-150000 वर्गमीटर)	पर्यावरण संबंधी अवस्थापना, यथा- सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, लैंडस्केपिंग, वर्षा जल संचयन, पर्यावरण हेतु विद्युत बैकअप, अवस्थापना, पर्यावरण अनुश्रवण, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन तथा सौर एवं ऊर्जा संरक्षण को पर्यावरण अनुश्रवण समिति के माध्यम से परिभाषित कार्यों एवं उत्तरदायित्वों के साथ संचालित रखा जाना चाहिए।

उत्तर प्रदेश सरकार

14. अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्तियों की योग्यताएं एवं कार्य-निर्वाह क्षमता

14.1 आवश्यक अपेक्षाएं

प्रत्येक भवन/विकास कार्य, जिसके लिए उपविधियों के अंतर्गत अनुज्ञा मांगी गई है, उसकी योजना, डिजाइन एवं पर्यवेक्षण अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्तियों द्वारा किया जाएगा। विभिन्न कार्यकलापों के निष्पादन हेतु अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति इस प्रकार होंगे: क) वास्तुविद (आर्किटेक्ट), (ख) अभियंता (इंजीनियर), (ग) स्ट्रक्चरल इंजीनियर, (घ) पर्यवेक्षक (सुपरवाइजर), (ङ) नगर नियोजक (टाउन प्लानर), (च) लैंडस्केप आर्किटेक्ट, (छ) नगरीय (अर्बन) डिजाइनर एवं (ज) जनोपयोगी सेवा (यूटिलिटी सर्विस) इंजीनियर। विभिन्न प्रोफेशनल्स के पंजीकरण की आवश्यकताएँ, जो प्राधिकरण या संबंधित प्रोफेशन को शासित करने वाले वैधानिक निकाय द्वारा निर्धारित की गई हैं तथा स्थानीय निकाय के अधिकार क्षेत्र में कार्य करने के लिए लागू हैं, वे प्रस्तर 14.2.1 से 14.2.5 में उल्लिखित हैं। विभिन्न कार्यों के कार्यान्वन हेतु ऐसे अनुज्ञापित कर्मियों की कार्य-निर्वाह क्षमता भी प्रस्तर 14.2.1.2 से 14.2.5.2 में इंगित की गई है।

14.2 अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्तियों की योग्यताएं एवं कार्य-निर्वाह क्षमताएं

14.2.1 वास्तुविद:

14.2.1.1 योग्यता: वास्तुविद हेतु न्यूनतम योग्यता वही होगी जो वास्तुकला परिषद (Council of Architecture) में पंजीकरण के लिए वास्तुविद अधिनियम, 1972 (Architects Act, 1972) द्वारा निर्धारित योग्यताएं हैं।

14.2.1.2 कार्य-निर्वाह क्षमता: अनुज्ञापित वास्तुविद भवन/विकास अनुज्ञा से संबंधित निम्नलिखित कार्य करने हेतु सक्षम होंगे:

- क) बहुमंजिला ऊंचे एवं विशेष भवनों की इंजीनियरिंग सेवाओं को छोड़कर भवन अनुज्ञा से संबंधित समस्त योजनाएं एवं विवरण तैयार करना।
- ख) समस्त भवनों के वास्तुकला से संबंधित पक्षों के पर्यवेक्षण एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करना।
- ग) मेट्रो सिटी हेतु 1 हेक्टेयर तथा अन्य स्थानों हेतु 2 हेक्टेयर तक के क्षेत्र की विकास अनुज्ञा से संबंधित उप-विभाजन/लेआउट योजना तथा संबंधित विवरण तैयार करना।
- घ) मेट्रो सिटीज हेतु 1 हेक्टेयर तथा अन्य स्थानों हेतु 2 हेक्टेयर तक के भूमि विकास हेतु पर्यवेक्षण प्रमाण-पत्र जारी करना।

14.2.2 सिविल अभियंता (इंजीनियर)

14.2.2.1 योग्यता: अभियंता हेतु न्यूनतम योग्यता इस प्रकार होगी-, मान्यता प्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग/आर्किटेक्चरल इंजीनियरिंग में स्नातक अथवा इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) के सिविल इंजीनियरिंग डिवीजन/आर्किटेक्चरल इंजीनियरिंग डिवीजन का कॉर्पोरेट सदस्य हो अथवा ऐसे प्रोफेशन को शासित करने वाली वैधानिक संस्था का सदस्य हो, जब भी वह संस्था स्थापित की गई हो।

14.2.2.2 कार्य-निर्वाह क्षमता: अनुज्ञापित सिविल इंजीनियर निम्नलिखित भवन/विकास अनुज्ञा से संबंधित कार्य करने हेतु सक्षम होंगे:

क) भवन अनुज्ञा से संबंधित समस्त योजनाएं एवं विवरण तैयार करना।

ख) 500 वर्ग मीटर तक के भूखंड एवं 5 मंजिलों/तलों अथवा 16.0 मीटर ऊंचाई तक के भवनों के उप-सतह जांच सहित संरचनात्मक विवरण (स्ट्रक्चरल डिटेल्स) एवं गणना।

ग) समस्त भवनों हेतु पर्यवेक्षण एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करना।

घ) विकास अनुज्ञा से संबंधित समस्त सेवा योजनाओं एवं संबंधित सूचनाओं को तैयार करना; तथा

ङ) समस्त क्षेत्र की भूमि के विकास हेतु पर्यवेक्षण प्रमाण-पत्र जारी करना।

च) मेट्रो-सिटीज़ के लिए 1 हेक्टेयर तक के क्षेत्र एवं अन्य स्थानों के लिए 2 हेक्टेयर तक के क्षेत्र की विकास अनुज्ञा से संबंधित उपविभाजन/ले-आउट योजनाओं एवं संबंधित विवरण तैयार करना।

14.2.3 संरचनात्मक अभियंता (स्ट्रक्चरल इंजीनियर)

14.2.3.1 योग्यता: स्ट्रक्चरल इंजीनियर हेतु न्यूनतम योग्यता इस प्रकार होगी- मान्यता प्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक हो, अथवा इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) के सिविल इंजीनियरिंग डिवीजन का कॉर्पोरेट सदस्य हो तथा डिजाइनिंग एवं फील्ड वर्क के साथ स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग के कार्य में न्यूनतम 3 वर्ष का अनुभव हो।

नोट: स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग की शाखा में मान्यता प्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय से स्नातकोत्तर डिग्री होने पर 3 वर्ष के अनुभव की अपेक्षा को शिथिल करते हुए 2 वर्ष कर दिया जाएगा। स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग में डॉक्टरेट होने पर 1 वर्ष का अनुभव आवश्यक होगा।

14.2.3.2 कार्य-निर्वाह क्षमता: अनुज्ञापित स्ट्रक्चरल इंजीनियर समस्त भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन, गणना एवं विवरण तैयार करने तथा पर्यवेक्षण करने में सक्षम होंगे।

प्राधिकरण द्वारा निश्चित की गई विशेष संरचनात्मक (स्ट्रक्चरल) विशेषताओं वाले भवनों के प्रकरण में, जो प्रस्तर 14.2.2 एवं 14.2.4 में विशिष्ट क्षैतिज क्षेत्रों तथा ऊर्ध्वाधर सीमाओं के अंतर्गत हैं, उन्हें केवल स्ट्रक्चरल इंजीनियरों द्वारा डिजाइन किया जाएगा।

14.2.4 पर्यवेक्षक (सुपरवाइज़र)

14.2.4.1 **योग्यताएं:**

पर्यवेक्षक हेतु न्यूनतम योग्यता इस प्रकार होगी- सिविल इंजीनियरिंग अथवा वास्तुकला सहायक (आर्किटेक्चरल एसिस्टेंटशिप) में डिप्लोमा अथवा भारत सरकार द्वारा गैर-राजपत्रित सेवा में भर्ती हेतु निर्धारित न्यूनतम योग्यता के समकक्ष वास्तुकला अथवा इंजीनियरिंग में योग्यता तथा भवन डिजाइन, निर्माण एवं पर्यवेक्षण में 5 वर्ष का अनुभव हो।

14.2.4.2 **कार्य-निर्वाह क्षमता:**

अनुज्ञापित पर्यवेक्षक भवन अनुज्ञा से संबंधित कार्य करने हेतु निम्नानुसार सक्षम होंगे:

क) 200 वर्ग मीटर तक के भूखंड एवं दो मंजिलों/तलों अथवा 7.5 मीटर ऊंचाई तक के आवासीय भवनों हेतु भवन अनुज्ञा से संबंधित समस्त योजनाएं तथा विवरण; तथा

ख) उपर्युक्त बिन्दु (क) के अनुसार आवासीय भवनों हेतु पर्यवेक्षण प्रमाण-पत्र जारी करना।

14.2.5 नगर नियोजक

14.2.5.1 **योग्यताएं:** नगर नियोजक हेतु न्यूनतम योग्यता इस प्रकार होगी- नगर एवं ग्राम नियोजन में स्नातक अथवा स्नातकोत्तर डिग्री के साथ आई.टी.पी.आई. की एसोसिएट सदस्यता।

14.2.5.2 **कार्य-निर्वाह क्षमताएं:**

अनुज्ञापित नगर नियोजक विकास अनुज्ञा से संबंधित निम्नलिखित कार्य करने हेतु सक्षम होंगे:

क) समस्त क्षेत्रों हेतु भूमि उप-विभाजन/लेआउट योजना तथा विकास अनुज्ञा से संबंधित सूचना तैयार करना।

ख) समस्त क्षेत्रों की भूमि के विकास हेतु पर्यवेक्षण प्रमाण-पत्र जारी करना।

नोट: 5 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्र की विकास अनुज्ञा की भूमि लेआउट हेतु लैंडस्केप आर्किटेक्ट को भी संबद्ध किया जाएगा तथा सड़क, जलापूर्ति, सीवरेज/जल निकासी, विद्युतीकरण आदि भूमि विकास अवस्थापना सेवाओं तथा जनोपयोगी सेवाओं हेतु अनुज्ञापित अभियंताओं को संबद्ध किया जाएगा।

14.2.6 लैंडस्केप आर्किटेक्ट

14.2.6.1 **योग्यताएं:**

लैंडस्केप आर्किटेक्ट हेतु न्यूनतम योग्यता इस प्रकार होगी- मान्यता प्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय से लैंडस्केप आर्किटेक्चर में स्नातक अथवा स्नातकोत्तर अथवा समकक्ष योग्यता।

14.2.6.2 **कार्य-निर्वाह क्षमताएं:**

अनुज्ञापित लैंडस्केप आर्किटेक्ट 5 हेक्टेयर एवं उससे अधिक भूमि क्षेत्र के भवन विकास अनुज्ञा हेतु लैंडस्केप डिजाइन से संबंधित कार्य करने में सक्षम होंगे। मेट्रो सिटीज के प्रकरण में, भूमि क्षेत्र की ये सीमा 2 हेक्टेयर अथवा उससे अधिक होगी।

नोट: ऊपर इंगित सीमाओं से छोटे क्षेत्रों हेतु वांछित लैंडस्केप विकास के दृष्टिकोण से लैंडस्केप आर्किटेक्ट की सहायता पर भी विचार किया जा सकता है।

14.2.7 नगरीय (अर्बन) डिजाइनर

14.2.7.1 **योग्यताएं:**

अनुज्ञापित अर्बन डिजाइनर हेतु न्यूनतम योग्यता इस प्रकार होगी- मान्यता प्राप्त भारतीय अथवा विदेशी विश्वविद्यालय से अर्बन डिजाइन में स्नातकोत्तर अथवा समकक्ष योग्यता।

14.2.7.2 **कार्य-निर्वाह क्षमताएं:**

अनुज्ञापित अर्बन डिजाइनर 5 हेक्टेयर से अधिक भूमि क्षेत्र एवं 2 हेक्टेयर से अधिक परिसर क्षेत्र के अर्बन डिजाइन हेतु भवन अनुज्ञा से संबंधित कार्य करने में सक्षम होंगे। वे समस्त क्षेत्रों हेतु अर्बन नवीनीकरण का कार्य करने में भी सक्षम होंगे।

नोट: ऊपर इंगित सीमाओं से छोटे क्षेत्रों हेतु, वांछित नगरीय डिजाइन के दृष्टिकोण से लैंडस्केप आर्किटेक्ट की सहायता पर भी विचार किया जा सकता है।

14.2.8 जनोपयोगी (यूटिलिटी) सेवाओं हेतु इंजीनियर

वातानुकूलन (एयर-कंडीशनिंग), हीटिंग एवं मैकेनिकल वेंटिलेशन, इलेक्ट्रिकल इंस्टॉलेशन, लिफ्ट एवं एस्केलेटर तथा मूविंग वॉक्स तथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, सैनिटेशन तथा गैस आपूर्ति के कार्य हेतु अनुज्ञापित मैकेनिकल इंजीनियर (एच.वी.ए.सी. सहित), इलेक्ट्रिकल इंजीनियर एवं प्लंबिंग इंजीनियरों की योग्यता नेशनल बिल्डिंग कोड, 2016 के भाग 8 'बिल्डिंग सर्विसेज़' एवं भाग 9 'प्लंबिंग सर्विसेज़' में उल्लिखित हैं अथवा विशेषज्ञ इंजीनियरिंग सेवाओं से संबंधित नेशनल प्रोफेशनल निकायों की प्रथाओं के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा निश्चित किया जाए।

बहुमंजिला ऊंचे तथा विशेष भवनों हेतु भवन एवं प्लंबिंग सेवाओं के कार्य सक्षम कार्मिकों के अधीन योजना, डिजाइन एवं पर्यवेक्षण में निष्पादित किए जाएंगे।

14.3 निर्माणकर्ता (बिल्डर) / विकासकर्ता

भवन एवं अवस्थापना विकास की विभिन्न श्रेणियों हेतु बिल्डर/विकासकर्ता की न्यूनतम योग्यता एवं क्षमता नेशनल बिल्डिंग कोड, 2016 के अधीन आवश्यक गुणवत्ता, सुरक्षा तथा निर्माण प्रथाओं के अनुपालन को सुनिश्चित करने हेतु प्राधिकरण द्वारा निश्चित की जाएगी।

14.4 अग्नि एवं जीवन सुरक्षा प्रणालियों हेतु अनुज्ञापित योग्य तृतीय-पक्ष एजेंसी

अग्नि एवं जीवन सुरक्षा प्रणालियों की स्थापना तथा रखरखाव हेतु अनुज्ञापित योग्य तृतीय-पक्ष एजेंसियों के रूप में कार्य करने हेतु संस्थाओं की न्यूनतम योग्यता एवं कार्य-निर्वाह क्षमता महानिदेशक, उत्तर प्रदेश अग्निशमन एवं आपात सेवा द्वारा निश्चित की जाएगी।

उत्तर प्रदेश अग्निशमन एवं आपात सेवा अधिनियम, 2022 की धारा-26 एवं संबंधित नियमावली के प्राविधानों के अनुसार अग्नि निवारण एवं जीवन सुरक्षा प्रणालियों हेतु योग्य तृतीय-पक्ष एजेंसियों के रूप में कार्य करने हेतु अग्निशमन विभाग द्वारा लाइसेंस निर्गत किए जाएंगे।

15 आदर्श (मॉडल) ज़ोनिंग रेगुलेशन्स

15.1 ज़ोनिंग के उद्देश्य

महायोजना में सामान्यतः प्रमुख भू-उपयोगों जैसे आवासीय, व्यावसायिक, औद्योगिक, कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं, पार्क एवं खुले स्थान, कृषि, आदि को ही दर्शाया जाता है। प्रमुख भू-उपयोगों के अंतर्गत ऐसी अनुमन्य क्रियाएं, जिन्हें महायोजना मानचित्र पर पृथक से दर्शाना संभव नहीं है, को ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर अनुज्ञा प्रदान की जाती है। सक्षम प्राधिकारी से अपेक्षा है कि वह ज़ोनिंग रेगुलेशन्स तथा प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार नवीन योजनाओं में विभिन्न अनुषंगी क्रियाओं/उपयोगों हेतु प्राविधान करे, ताकि सार्वजनिक स्वास्थ्य, कल्याण एवं सुरक्षा सुनिश्चित हो सके।

15.1.1 उपयोग ज़ोन की परिभाषाएं

क्र.म.	भू-उपयोग ज़ोन	स्पष्टीकरण
1	निर्मित	महायोजना में "निर्मित क्षेत्र" के रूप में चिह्नित भूमि/क्षेत्र।
2	आवासीय	आवासीय प्रयोजनों/क्रियाओं हेतु चिन्हित भूमि, जिसमें एकल/पारिवारिक इकाइयां, अपार्टमेंट, ग्रुप हाउसिंग, आदि सम्मिलित हैं।
3	मिश्रित उपयोग	निर्मित एवं अनिर्मित क्षेत्र - दोनों में आवासीय, व्यावसायिक तथा अन्य उपयोगों के मिश्रित रूप में चिन्हित भूमि
4	व्यावसायिक 1 (फुटकर (रीटेल)/सी.बी.डी./उप सी.बी.डी./बाज़ार स्ट्रीट)	व्यावसायिक क्रियाओं, जैसे फुटकर (रीटेल) दुकानें, व्यावसायिक परिसर, तथा बाज़ार स्ट्रीट, शॉपिंग मॉल, आदि के लिए चिन्हित भूमि।
5	व्यावसायिक 2 (थोक/गोदाम/भंडारण)	व्यावसायिक क्रियाओं, जैसे कि माल का भंडारण एवं वितरण, विशिष्ट रूप से थोक में, फुटकर (रीटेल) विक्रेताओं अथवा अन्य व्यवसायों को पुनः बिक्री हेतु चिन्हित भूमि।
6	लघु उद्योग	लघु उद्योगों, जैसे कि कुटीर उद्योग, गैर-खतरनाक औद्योगिक (संकट रहित औद्योगिक) अधिष्ठान, जो ऐसे उत्पादों का उत्पादन करते हैं जो पर्यावरण पर कम प्रभाव डालते हैं, के लिए चिन्हित भूमि।
7	वृहद उद्योग	वृहद स्तर के उद्योगों के निर्माण, जिसमें विशाल अवस्थापना युक्त औद्योगिक परिसर, कच्चे माल, उच्च जनशक्ति आवश्यकताओं वाले औद्योगिक परिसर सम्मिलित हों, के लिए चिन्हित भूमि। इसमें संकटमय औद्योगिक अधिष्ठान भी सम्मिलित हैं।
8	कार्यालय भवन	सरकारी, निजी, कॉर्पोरेट कार्यालयों, बैंकों, आदि हेतु चिन्हित भूमि।
9	सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	संस्थाओं, जैसे कि स्वास्थ्य सेवा एवं शिक्षा सुविधाओं, सामुदायिक सुविधाओं, सार्वजनिक उपयोगिताओं तथा अन्य सेवाओं वाले संस्थानों हेतु चिन्हित भूमि।

10	यातायात एवं परिवहन	सड़कों, रेलवे, एयरपोर्ट्स तथा अन्य परिवहन अवस्थापनाएं, जैसे- टर्मिनलों, पार्किंग, आदि हेतु चिन्हित भूमि।
11	वन	विकास प्राधिकरण क्षेत्र में वन के रूप में चिन्हित भूमि, जिसका उपयोग मुख्यतः कृषि अथवा शहरी प्रयोजनों हेतु नहीं किया जाता है।
12	मनोरंजनात्मक (पार्क, क्षेत्रीय पार्क, क्रीड़ा स्थल)	आराम एवं मनोरंजक गतिविधियों, जिसमें पार्क, क्रीड़ा स्थल, खेल सुविधाएं एवं खुले स्थल सम्मिलित हैं, के लिए चिन्हित भूमि।
13	हरित पट्टी (ग्रीन बेल्ट)	नगरीय क्षेत्रों के निकट अथवा समीपवर्ती क्षेत्रों में वृहद स्तर पर अविकसित, जंगली अथवा कृषि भूमि को बनाए रखने हेतु चिन्हित की गई भूमि।
14	ग्रामीण आबादी	महायोजना में ग्रामीण आबादी के रूप में चिन्हित भूमि।
15	कृषि	कृषि एवं उससे संबंधित क्रियाओं जैसे खेती, फसल उत्पादन, डेयरी फार्म एवं पशुपालन, आदि हेतु चिन्हित भूमि।
16	राजमार्ग सुविधाएं	राजमार्गों के साथ चिन्हित भूमि, जिसका उपयोग मुख्यतः व्यावसायिक एवं रोडसाइड सेवाओं हेतु यात्रियों को सुविधा प्रदान करने हेतु किया जाता है, जैसे विश्राम क्षेत्र, फूड कोर्ट, फुटकर (रीटेल) स्थान तथा संबंधित अवस्थापना।
17	अतिरिक्त भू-उपयोग	उपयोगिताएं एवं सेवाएं बाग (कृषि)

15.1.2 विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा श्रेणियां

महायोजना में प्रस्तावित प्रमुख भू-उपयोग जोन्स के अंतर्गत विभिन्न क्रियाओं हेतु निम्नलिखित अनुज्ञा श्रेणियां होंगी:

(i) **अनुमन्य क्रियाएं:** वे क्रियाएं जो संबंधित प्रमुख भू-उपयोग से संबद्ध हैं तथा सामान्यतः अनुमन्य हैं।
(ii) **निषिद्ध क्रियाएं:** वे क्रियाएं जिनकी संबंधित प्रमुख भू-उपयोग ज़ोन में अनुज्ञा नहीं है।

उन क्रियाओं हेतु जो उपविधियों के प्रस्तर 15.2 के भाग के रूप में उल्लिखित क्रियाओं के समान हैं, को प्राधिकरण बोर्ड द्वारा तदनुसार उनकी अनुमन्यता प्रदान की जा सकती है। किसी भी अतिरिक्त स्पष्टीकरण की आवश्यकता की स्थिति में प्रकरण को उपविधियों के प्रस्तर 1.4 के भाग के रूप में गठित समिति को संदर्भित किया जा सकता है।

संपूर्ण विकास क्षेत्र में क्रियाओं की अनुमन्यता इन ज़ोनिंग रेगुलेशन्स द्वारा शासित होगी, जिसमें प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित/विकसित लेआउट प्लांस भी सम्मिलित होंगे।

15.1.3 समाघात शुल्क

(i) प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित/विकसित योजनाओं के अंतर्गत अथवा विकास क्षेत्र में अन्यत्र, अन्य क्रियाओं की अनुज्ञा हेतु आवेदन प्राप्त किए जा सकते हैं। ऐसे आवेदनों पर प्रस्तर 15.3 में निहित प्राविधानों के अधीन विचार किया जाएगा। निम्न भू-उपयोग जोन्स में उच्च उपयोग क्रियाओं की अनुज्ञा देने हेतु, आवेदक को प्रस्तर 15.4 के अनुसार ऐसी अनुज्ञा के समय "समाघात शुल्क" का भुगतान करना होगा। (परिशिष्ट 16 का भी संदर्भ ग्रहण करें)

(ii) समाघात शुल्क उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास (समाघात शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2025 के प्राविधानों के अनुसार उद्ग्रहीत किया जाएगा।

(iii) निम्नलिखित परिस्थितियों में समाघात शुल्क देय नहीं होगा:

क) निर्मित क्षेत्र में सामान्यतः अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु,

ख) मिश्रित भू-उपयोग जोन्स में सरकारी एवं अर्ध-सरकारी एजेंसियों द्वारा विकसित की जाने वाली सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधाओं/क्रियाओं हेतु,

ग) विभिन्न प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में अस्थायी (अधिकतम समय सीमा एक सप्ताह) रूप से अनुमन्य की जाने वाली क्रियाओं/उपयोगों हेतु,

घ) राज्य सरकार द्वारा घोषित विभिन्न नीतियों - पर्यटन नीति, सूचना प्रौद्योगिकी नीति, फिल्म नीति, आदि के अंतर्गत शासनादेशों के अनुसार कतिपय भू-उपयोग जोन्स में जिन क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा दी गई है, उनके लिए समाघात शुल्क देय नहीं होगा।

ङ) पार्कों एवं खुले स्थानों, उद्यानों, हरित क्षेत्रों, वन क्षेत्रों, संकटमय उद्योगों, बाढ़ प्रभावित क्षेत्रों को छोड़कर अन्य सभी भू-उपयोगों में होटलों की अनुज्ञा हेतु तथा आवासीय क्षेत्रों में 5 के.वी.ए. क्षमता तक की सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयों/सूचना प्रौद्योगिकी पार्कों की अनुज्ञा हेतु समाघात शुल्क देय नहीं होगा।

च) होटल अथवा व्यावसायिक उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग में होटल की अनुज्ञा हेतु समाघात शुल्क देय नहीं होगा।

(iv) महायोजना भू-उपयोग अथवा अनुमोदित लेआउट में परिभाषित भू-उपयोग के अतिरिक्त अन्य क्रियाओं की अनुज्ञा निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार जनता से आपत्तियां/सुझाव आमंत्रित करने के उपरांत दी जाएगी।

(v) यदि उपरोक्त क्रम संख्या (iv) के अनुसार महायोजना के भू-उपयोग या अनुमोदित ले-आउट में परिभाषित भू-उपयोग के अतिरिक्त अन्य क्रियाओं की अनुमति दी जाती है, तो निम्नलिखित एफ ए आर मानों में से **निम्नतर** अनुमन्य होगा:-

(क) मूल क्रिया / भू-उपयोग का एफ.ए.आर.

(ख) नवीन प्रस्तावित क्रिया / भू-उपयोग का एफ.ए.आर.

क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की गणना उपर्युक्त (क) व (ख) में से लागू किए गए निम्नतर एफ.ए.आर. की दर से की जाएगी।

15.2 भू-उपयोग क्रियाओं की परिभाषाएं

15.2.1 आवासीय

1	एकल इकाई	स्वतंत्र आवासीय इकाइयों (भूखंडीय (प्लॉटेड) आवास) से युक्त परिसर।
2	बहु इकाईयां	बहु-आवासीय इकाइयों से युक्त परिसर (भूखंडीय (प्लॉटेड) आवासों के प्रकरण में)।
3	ग्रुप हाउसिंग	दो अथवा अधिक तलों/मंजिलों के भवन परिसर, जिनमें प्रत्येक तल/मंजिल पर स्वतंत्र आवासीय इकाइयां हों तथा जिसमें भूमि एवं सेवाएं, खुले स्थान तथा परिवहन साझा एवं सह-स्वामित्व के हों।
4	संबंधित कार्मिक / कर्मचारी / स्टाफ आवास	ऐसे परिसर, जिनमें समान उपयोग हेतु आवासीय इकाइयां, प्रमुख उपयोग में कार्यरत कर्मचारियों हेतु स्वतंत्र अथवा ग्रुप हाउसिंग के रूप में प्रदान की जाती हैं।
5	चौकीदार / गार्ड आवास	वह परिसर, जिसमें अनुषांगिक उप-उपयोग की सुरक्षा एवं रखरखाव में कार्यरत व्यक्तियों हेतु आवासीय व्यवस्था की गई हो।
6	होमस्टे अथवा पेइंग गेस्ट	पर्यटन केन्द्रित स्थानों / व्यापार केन्द्रित स्थानों पर स्थानीय नागरिकों (मेजबान) के आवासीय परिसर, जो ऐसे स्थानों पर आने वाले आगंतुकों को आतिथ्य एवं आवास के रूप में प्रदान किये जाते हैं अथवा साझा किये जाते हैं।

15.2.2 व्यावसायिक

1	फुटकर (रीटेल) दुकानें	ऐसे परिसर, जहां आवश्यक वस्तुएं सीधे उपभोक्ताओं को विक्रय की जाती हैं। इसमें किराना स्टोर, सब्जी स्टोर सम्मिलित हैं।
2	शोरूम	वह परिसर, जहां वस्तुओं की बिक्री एवं भंडारण किया जाता है तथा उपभोक्ता हित में उन्हें प्रदर्शित करने की व्यवस्था की जाती है।
3	थोक बाज़ार/व्यापार	वह परिसर, जहां माल एवं वस्तुएं विक्रय की जाती हैं एवं थोक विक्रेताओं को वितरित की जाती हैं। परिसर में भंडारण एवं गोदाम तथा माल चढ़ाने व उतारने की सुविधाएं भी सम्मिलित हैं।
4	नीलामी बाज़ार	वह स्थान, जहां विभिन्न प्रकार की वस्तुएँ केवल नीलामी के माध्यम से क्रय-विक्रय हेतु लाई जाती हैं। ऐसी जगह पर किसी भी प्रकार के भंडारण की अनुमति नहीं है तथा यह स्थान पूरी तरह से खुला होता है, जिसमें केवल एक ही ऑपरेटिंग रूम (संचालन कक्ष) हो सकता है।
5	होटल	ऐसे परिसर, जिनका उपयोग भोजन सहित अथवा बिना भोजन के भुगतान पर निवास हेतु किया जाता है।
6	मोटेल	वह परिसर, जो मुख्य सड़क के समीप स्थित हो तथा जहां यात्रियों की सुविधा हेतु आवास, भोजन-पेय तथा वाहनों की पार्किंग, आदि की व्यवस्था हो।
7	रिज़ॉर्ट	एक प्राकृतिक अथवा कृत्रिम रूप से निर्मित स्थान, जिसका उपयोग अल्प/अल्प अवधि के मनोरंजन हेतु किया जाता है। ऐसे परिसरों में रात्रि विश्राम के अतिरिक्त अन्य सार्वजनिक सुविधाएं भी उपलब्ध होती हैं।

8	कैंटीन	वह परिसर, जिसका उपयोग किसी संगठन के कर्मचारियों/ग्राहकों को भोजन पकाने की सुविधा सहित भोजन उपलब्ध कराने हेतु किया जाता है। इसमें बैठने का स्थान हो सकता है।
9	रेस्टोरेंट	व्यावसायिक आधार पर भोजन परोसने हेतु प्रयुक्त परिसर, जिसमें भोजन पकाने की सुविधाएं भी सम्मिलित हैं। बैठने के स्थान कवर्ड अथवा खुले अथवा दोनों हो सकते हैं। इसमें कैफ़े भी सम्मिलित हैं।
10	सिनेमा	“सिनेमा” का तात्पर्य है वह संपूर्ण स्थान जिसे सिनेमा प्रदर्शनी के लिए लाइसेंस प्राप्त है, जिसमें डिजिटल प्रोजेक्शन सिस्टम के माध्यम से प्रदर्शन भी शामिल है, और इसमें वहां स्थित सभी सहायक उपकरण, संयंत्र और उपकरण शामिल हैं; तथा इसमें सिंगल स्क्रीन, मिनिप्लेक्स और मल्टीप्लेक्स भी सम्मिलित हैं।
11	मिनीप्लेक्स	"मिनीप्लेक्स" का तात्पर्य दो स्क्रीन सिनेमा से है, जिसे स्थायी भवन में सिनेमैटोग्राफ प्रदर्शन अथवा डिजिटल प्रोजेक्शन सिस्टम के माध्यम से प्रदर्शन हेतु लाइसेंस प्राप्त है, जिसकी बैठने की क्षमता 250 (अथवा राज्य कर द्वारा यथानिर्धारित) से अधिक न हो।
12	मल्टीप्लेक्स	"मल्टीप्लेक्स" का तात्पर्य एक ही परिसर में व्यावसायिक, सांस्कृतिक तथा अन्य मनोरंजन संबंधी सुविधाओं के साथ दो अथवा दो से अधिक सिनेमा हॉल्स (अथवा राज्य कर द्वारा यथानिर्धारित) के समूह से है।
13	पी.सी.ओ./सेलुलर मोबाइल सेवा	वह परिसर, जहां से शुल्क का भुगतान करके स्थानीय, अंतरराज्यीय, देश-विदेश, आदि टेलीफोन अथवा सेलुलर बातचीत की व्यवस्था हो।
14	पेट्रोल/डीजल/सी.एन.जी. फिलिंग स्टेशन	उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद विक्रय हेतु परिसर, जिसमें ऑटोमोबाइल की सर्विसिंग भी सम्मिलित हो सकती है।
15	आपातकालीन स्टॉक	ऐसे परिसर, जहां आवश्यक वस्तुएं, जैसे- भोजन, जल एवं प्राथमिक चिकित्सा आपूर्तियां किसी संकट अथवा आपदा के दौरान उपयोग हेतु आसानी से सुलभ स्थान पर संग्रहित की जाती हैं।
16	कबाड़खाना (जंक यार्ड)	वह परिसर, जहां कवर्ड अथवा सेमी-कवर्ड अथवा खुला भंडारण किया जाता है, जिसमें अनुपयोगी सामान, वस्तुओं तथा सामग्रियों की बिक्री एवं खरीद सम्मिलित है।
17	मोटर वाहन स्पेयर पार्ट्स की बिक्री हेतु दुकानें	ये सामान्य आकार की दुकानें हैं, जो मोटर वाहनों की मरम्मत हेतु पुर्जे (कार बॉडी एक्सेसरीज को छोड़कर) बेचती हैं।
18	ऑटोमोबाइल बिक्री/खरीद, कार्यशाला, सहायक उपकरण केंद्र	वह परिसर, जिसमें वाहनों की खरीद-बिक्री, वाहनों का शोरूम, ऑटोमोबाइल की सर्विसिंग एवं मरम्मत का कार्य किया जाता है।
19	सर्विस अपार्टमेंट	सर्विस अपार्टमेंट, पूर्णतः सुसज्जित एवं सभी प्रकार से परिपूर्ण अपार्टमेंट होंगे, जिनमें भोजन पकाने की सुविधा (रसोई) होगी तथा इनका उपयोग अल्पावधि प्रवास हेतु किया जाएगा।

15.2.3 औद्योगिक

1	खनन से संबंधित उद्योग	वह परिसर, जिसमें पत्थरों एवं अन्य भूमिगत खनिजों की खुदाई तथा प्रसंस्करण किया जाता है।
2	सॉफ्टवेयर/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	वह परिसर, जहां सूचना प्रौद्योगिकी में कम्प्यूटर सॉफ्टवेयर, इस क्षेत्र में नवीनतम प्रौद्योगिकी के अन्य सॉफ्टवेयर, आदि का उपयोग किया जाता है।
3	तेल डिपो	वह परिसर, जहां पेट्रोलियम उत्पादों का भंडारण किया जाता है तथा सभी संबंधित सुविधाएं उपलब्ध हों।
4	दुग्ध संग्रह केंद्र	वह परिसर, जहां संबंधित क्षेत्र से डेयरी हेतु दुग्ध एकत्र किया जाता है।
5	कुटीर उद्योग	यह एक लघु पैमाने पर नॉन-हेज़रड्स(अप्रवर्तक) उद्योग है, जिसे परिवार के सदस्य अपने स्वयं के उपकरणों एवं बिना किसी किराये के श्रम का उपयोग करके घर पर ही चलाते हैं।
6	सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम (एम.एस.एम.ई.)	सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम (एम.एस.एम.ई.), वे उद्योग हैं, जिनमें भारत सरकार की परिभाषा के अनुसार संयंत्र एवं मशीनरी में ₹500 करोड़ से अधिक का निवेश नहीं है। इस क्रिया में केवल गैर-खतरनाक औद्योगिक अधिष्ठान सम्मिलित किए जाएंगे, जो पर्यावरण पर कम प्रभाव डालने वाले उत्पाद बनाते हैं।
7	उद्योग (एम.एस.एम.ई. को छोड़ कर)	उद्योग (एम.एस.एम.ई. को छोड़ कर), वे उद्योग हैं, जिनमें भारत सरकार की परिभाषा के अनुसार संयंत्र एवं मशीनरी में ₹500 करोड़ से अधिक का निवेश है। इन औद्योगिक परिसरों में विशाल अवस्थापना, कच्चा माल, उच्च जनशक्ति आवश्यकताएं एवं बड़ी पूंजी की आवश्यकता होती है। इस क्रिया में केवल गैर-खतरनाक औद्योगिक अधिष्ठान सम्मिलित किए जाएंगे, जो पर्यावरण पर कम प्रभाव डालने वाले उत्पाद बनाते हैं।
8	संकटमय (खतरनाक) / प्रदूषणकारी उद्योग	यह एक भवन अथवा स्थान, अथवा उसका कोई भाग है, जिसका उपयोग रेडियोधर्मी पदार्थों अथवा अत्यधिक ज्वलनशील अथवा विस्फोटक सामग्रियों अथवा उत्पादों के भंडारण, उठाई-धराई (हैंडलिंग), निर्माण अथवा प्रसंस्करण हेतु किया जाता है, जो अत्यधिक ज्वलनशील एवं/अथवा विषैली गैसों / धुएं उत्पन्न करने हेतु उत्तरदायी होते हैं।
9	वेयरहाउस एवं लॉजिस्टिक्स पार्क	वह परिसर जो केवल संबंधित माल की आवश्यकता के अनुसार माल एवं वस्तुओं के भंडारण हेतु उपयोग किया जाता है। ऐसे परिसरों में जैसा भी प्रकरण हो सड़क परिवहन एवं रेल परिवहन द्वारा माल की लोडिंग तथा अनलोडिंग की सुविधाएं सम्मिलित हैं।
10	आटा चक्की	वह परिसर, जहां गेहूं, मसाले, सूखे खाद्य पदार्थ, आदि पीसे जाते हैं एवं दैनिक उपयोग हेतु तैयार किए जाते हैं।
11	शीतगृह (कोल्ड स्टोरेज)	वह परिसर, जहां शीघ्र खराब होने वाले सामान को आवश्यक तापमान, आदि बनाए रखने हेतु यांत्रिक एवं विद्युत उपकरणों का उपयोग करके कवर्ड स्पेस में भंडारित किया जाता है।
12	गैस गोदाम	वह परिसर, जहां भोजन पकाने वाली गैस अथवा गैस सिलेंडर का भंडारण किया जाता है।

13	स्टोर / गोदाम	माल रखने हेतु परिसर, जिसका उपयोग सामान्यतः व्यवसायों द्वारा माल बिक्री किए जाने से पूर्व किया जाता है।
14	सेवा उद्योग (सर्विस इंडस्ट्री)	सेवा उद्योग भौतिक वस्तुओं के उत्पादन से प्रत्यक्ष रूप से संबंधित नहीं होते हैं। वे या तो आपूर्ति श्रृंखला का भाग होते हैं, जो कृषि और विनिर्माण क्षेत्रों में उत्पादित वस्तुओं को अंतिम उपभोक्ताओं तक पहुँचाते हैं या सीधे उपभोक्ताओं को सेवाएँ प्रदान करते हैं।

15.2.4 कार्यालय

1	सरकारी कार्यालय	ऐसे परिसर, जो केन्द्रीय/राज्य सरकार के कार्यालयों हेतु उपयोग किये जाते हैं।
2	स्थानीय निकाय कार्यालय	ऐसे परिसर, जो स्थानीय निकायों के कार्यालयों हेतु उपयोग किये जाते हैं।
3	अर्ध-सरकारी कार्यालय	वह परिसर, जो किसी अधिनियम के अंतर्गत स्थापित अभिकरण, निकाय, परिषद, आदि के कार्यालयों हेतु उपयोग किया जाता है।
4	निजी कार्यालय	वह परिसर, जिसमें व्यावसायिक प्रयोजनों हेतु किसी व्यक्ति अथवा छोटे समूह, जैसे- चार्टर्ड अकाउंटेंट, वकील, डॉक्टर, वास्तुकार, डिजाइनर, कंप्यूटर प्रोग्रामर, टूर एवं ट्रैवल एजेंट, आदि द्वारा परामर्श/सेवा प्रदान की जाती है।
5	साइबर कैफे	एक ऐसा स्थान, जहां नागरिक शुल्क देकर इंटरनेट सुविधाओं का उपयोग करते हैं।
6	बिजनेस पार्क	नगर का वह क्षेत्र, जहां अनेक कार्यालय भवन स्थापित हैं, जिनका उपयोग केवल व्यावसायिक क्रियाओं हेतु किया जाता है।
7	डाटा प्रोसेसिंग सेंटर	ऐसा केंद्र, जहां कंप्यूटर प्रौद्योगिकी से संबंधित सूचना (डेटा) की प्रोसेसिंग, विश्लेषण, आदि किया जाता है, ऐसे केंद्रों में कंप्यूटर, सर्वर, इंटरनेट सर्वर स्थापित किए जाते हैं एवं उनका संचालन सॉफ्टवेयर एवं हार्डवेयर इंजीनियर्स द्वारा किया जाता है।
8	कॉल सेंटर	एक केंद्र, जहां विभिन्न उपभोक्ताओं की व्यक्तिगत सूचना, व्यापारिक क्रियाओं से संबंधित सूचना एवं मार्गदर्शन ई-कम्यूनिकेशन के माध्यम से दिया जाता है।
9	बैंक	वह परिसर, जिसमें बैंकों के कार्य एवं संचालन की व्यवस्था की जाती है।
10	वाणिज्यिक/ व्यावसायिक कार्यालय	वह परिसर, जो व्यावसायिक प्रतिष्ठानों के कार्यालयों हेतु उपयोग किये जाते हैं।
11	श्रम कल्याण केंद्र	वह परिसर, जहां कार्मिकों के कल्याण एवं विकास को बढ़ावा देने हेतु सुविधाएं प्रदान की जाती हैं।
12	अनुसंधान एवं विकास केंद्र/ अनुसंधान केंद्र	वह परिसर, जहां सामान्य जनता एवं विशेष श्रेणियों हेतु अनुसंधान एवं विकास की सुविधाएं हों।
13	मौसम अनुसंधान केंद्र	वह परिसर, जहां मौसम एवं उससे संबंधित आंकड़ों के अध्ययन/अनुसंधान एवं विकास हेतु सुविधाएं उपलब्ध हों।
14	बायो-टेक पार्क	एक औद्योगिक पार्क, जहां पूर्णरूपेण बायो प्रौद्योगिकी के अनुसंधान एवं विकास से संबंधित क्रियाएं संचालित की जाती हैं।

15.2.5 सामुदायिक सुविधाएं, उपयोग एवं सेवाएं

1	गेस्ट हाउस/ निरीक्षण गृह/ सर्किट हाउस	वह परिसर, जहां सरकारी/अर्ध-सरकारी उपक्रमों, कंपनियों एवं अन्य व्यक्तियों के कर्मचारियों को अल्प अवधि के हेतु ठहराया जाता है।
2	धर्मशाला/ आश्रम	ऐसा परिसर, जिसमें गैर-लाभकारी आधार पर अल्पकालिक अस्थायी आवास उपलब्ध कराया जाता है।
3	बोर्डिंग/ लॉजिंग हाउस	ऐसे परिसर, जिनके कमरे आवासीय प्रयोजनों हेतु दीर्घकालिक किराये पर दिए जाते हों।
4	छात्रावास/ कामकाजी महिलाओं का छात्रावास	ऐसा भवन, जिसमें छात्र अपनी शिक्षा अवधि के दौरान निश्चित शुल्क देकर रहते हैं। इसमें छात्रों के आवासीय कमरों के अतिरिक्त, छात्रों हेतु भोजन की सुविधा, कैंटीन, शौचालय, इनडोर खेल, वार्डन हाउस, आदि भी सम्मिलित हो सकते हैं।
5	अनाथालय	वह परिसर, जहां अनाथ बच्चों के रहने की सुविधाएं उपलब्ध कराई जाती हैं। इसमें शैक्षणिक सुविधाएं भी उपलब्ध कराई जा सकती हैं।
6	रात्रि आश्रय	ऐसा परिसर, जिसमें निःशुल्क अथवा नाममात्र के शुल्क पर रात्रि आवास उपलब्ध कराया जाता है।
7	सुधारगृह	वह परिसर, जहां अपराधियों को रखने एवं उनके सुधार हेतु सुविधाएं प्रदान की जाती हैं।
8	दिव्यांग बच्चों हेतु गृह	वह परिसर, जहां दिव्यांग एवं मानसिक रूप से अस्वस्थ बच्चों के सुधार एवं चिकित्सा सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसका प्रबंधन किसी एक व्यक्ति अथवा संगठन द्वारा वाणिज्यिक अथवा गैर-वाणिज्यिक आधार पर किया जा सकता है।
9	क्रेच एवं डे केयर सेंटर	ऐसे परिसर, जहां दिन के समय शिशुओं हेतु नर्सरी सुविधाएं उपलब्ध कराई जाती हैं। केंद्र का प्रबंधन किसी व्यक्ति अथवा संगठन द्वारा व्यावसायिक आधार पर किया जा सकता है।
10	वरिष्ठ जन देखभाल केंद्र/ वृद्धाश्रम	ऐसे परिसर, जहां अल्प/दीर्घ अवधि हेतु, आमतौर पर वृद्ध व्यक्तियों के रहने हेतु वाणिज्यिक अथवा गैर-वाणिज्यिक व्यवस्था हो। वृद्ध व्यक्तियों हेतु मनोरंजन, सामान्य स्वास्थ्य, भोजन, आदि की व्यवस्था भी हो सकती है, जिसे एक ही व्यक्ति अथवा संस्था द्वारा व्यवस्थित किया जा सकता है।
11	उच्चतर माध्यमिक/इंटर स्कूल	वह परिसर, जहां कक्षा 10वीं/12वीं तक के विद्यार्थियों हेतु शैक्षणिक एवं खेलकूद सुविधाओं की व्यवस्था हो।
12	महाविद्यालय (कॉलेज)	ऐसा परिसर, जहां विश्वविद्यालय के अंतर्गत स्नातक/स्नातकोत्तर पाठ्यक्रमों हेतु शिक्षण, खेलकूद एवं अन्य संबंधित सुविधाओं की व्यवस्था हो।
13	पॉलिटेक्निक	ऐसा परिसर, जहां तकनीकी क्षेत्र में डिप्लोमा स्तर तक के पाठ्यक्रमों हेतु प्रशिक्षण सुविधाएं उपलब्ध हैं। इसमें तकनीकी स्कूल, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान सम्मिलित होंगे।
14	मेडिकल/डेंटल कॉलेज	वह परिसर, जहां मानव विज्ञान के अंतर्गत अध्यापन, दंत चिकित्सा, ऑपरेशन, आदि तथा रोगों के उपचार हेतु उपचार एवं अनुसंधान कार्य किया जाता है।
15	उच्च तकनीकी संस्थान	ऐसा परिसर, जहां तकनीकी क्षेत्रों में स्नातक अथवा स्नातकोत्तर तक की शिक्षा एवं प्रशिक्षण सुविधाएं उपलब्ध हों।

16	कुटीर/ उद्योग प्रशिक्षण	वह परिसर, जहां घरेलू/लघु/सेवा उद्योगों जैसे सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, चित्रकारी, कम्प्यूटर, टूर एवं ट्रैवल्स, आदि में प्रशिक्षण दिया जाता है।
17	प्रबंधन संस्थान	वह परिसर, जहां प्रबंधन के क्षेत्र में शिक्षण/प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हो।
18	सामान्य शिक्षा संस्थान	वह परिसर, जहां गैर-तकनीकी शिक्षा प्रदान की जाती है।
19	कोचिंग संस्थान/केंद्र	वह परिसर जहाँ शिक्षण या मार्गदर्शन प्रदान किया जाता है, आमतौर पर बड़े समूहों (50 से अधिक छात्र) के लिए, जो शैक्षणिक अध्ययन, प्रतियोगी परीक्षाओं या अन्य शिक्षण क्षेत्रों से संबंधित होता है।
20	डाकघर (पोस्ट ऑफ़िस)	वह परिसर, जहां जनता हेतु डाक प्राप्त करने की सुविधा उपलब्ध हो।
21	डाक एवं टेलीग्राफ कार्यालय	वह परिसर, जहां सार्वजनिक उपयोग हेतु डाक एवं दूरसंचार सुविधाएं उपलब्ध हों।
22	टेलीफोन कार्यालय/केंद्र	वह परिसर, जहां संबंधित क्षेत्र हेतु टेलीफोन प्रणाली के केंद्रीय संचालन हेतु सुविधाएं उपलब्ध हैं।
23	रेडियो एवं टेलीविजन केंद्र	वह परिसर, जहां संबंधित माध्यम से समाचार एवं अन्य कार्यक्रमों को रिकॉर्ड करने तथा प्रसारित करने की सुविधाएं उपलब्ध हों।
24	कारागार	ऐसे परिसर, जहां कानून के अंतर्गत अपराधियों को निरुद्ध करने, कारावास में रखने एवं सुधारने की सुविधाएं हों।
25	पुलिस स्टेशन	वह परिसर, जहां स्थानीय पुलिस कार्यालय हेतु सुविधाएं उपलब्ध कराई जाती हैं।
26	नर्सिंग होम	वह परिसर, जो 50 शैय्या तक की क्षमता के साथ आंतरिक रोगियों एवं बाह्य रोगियों हेतु चिकित्सा सुविधाएं प्रदान करता है एवं जिसका प्रबंधन व्यावसायिक आधार पर किया जाता है।
27	चिकित्सालय	वह परिसर, जहां आंतरिक एवं बाह्य रोगियों के उपचार हेतु 50 से अधिक शैय्या वाली सामान्य अथवा विशेष प्रकार की चिकित्सा सुविधाएं उपलब्ध कराई जाती हैं।
28	क्लिनिक/ पॉलीक्लिनिक / शैय्या-रहित चिकित्सा प्रतिष्ठान	ऐसा परिसर, जहां चिकित्सक / चिकित्सकों के समूह द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार की सुविधाएं प्रदान की जाती हैं।
29	स्वास्थ्य केंद्र/ परिवार कल्याण केंद्र	वह परिसर, जिसमें आंतरिक रोगियों एवं बाह्य रोगियों के उपचार की सुविधाएं हों। स्वास्थ्य केंद्र का प्रबंधन किसी सार्वजनिक अथवा परमार्थ अथवा अन्य संगठन द्वारा अव्यवसायिक आधार पर किया जा सकता है। इसमें परिवार कल्याण केंद्र भी सम्मिलित हैं।
30	डिस्पेंसरी	वह परिसर, जहां चिकित्सा परामर्श सुविधाएं एवं दवाइयां उपलब्ध हों तथा जिसका प्रबंधन सार्वजनिक अथवा परमार्थ अथवा अन्य संस्थाओं द्वारा किया जाता हो।
31	क्लिनिकल प्रयोगशाला / डायगनोस्टिक सेंटर	वह परिसर, जहां रोग के लक्षणों का पता लगाने हेतु विभिन्न प्रकार के परीक्षण करने की सुविधाएं उपलब्ध हों।
32	सभागार, सामुदायिक हॉल	वह परिसर, जहां बैठकें, सामाजिक एवं सांस्कृतिक क्रियाओं की व्यवस्था होती है।

33	योग, ध्यान, आध्यात्मिक, धार्मिक प्रवचन केंद्र/सत्संग भवन	वह परिसर, जहां आत्म-साक्षात्कार, बुद्धि एवं शरीर के उच्च गुणों की प्राप्ति, आध्यात्मिक एवं धार्मिक तीर्थयात्रा, आदि से संबंधित सुविधाओं का प्राविधान हो।
34	धार्मिक केंद्र	वह परिसर, जिसका उपयोग पूजा एवं अन्य धार्मिक कार्यक्रमों हेतु किया जाता है।
35	सामाजिक-सांस्कृतिक संस्था/भवन	ऐसे परिसर, जहां सामाजिक-सांस्कृतिक कार्यक्रमों हेतु सुविधाएं जनता अथवा किसी स्वैच्छिक व्यक्ति/संगठन द्वारा मुख्यतः अव्यावसायिक आधार पर प्रदाकी जाती हैं।
36	सांस्कृतिक केंद्र	वह परिसर, जहां किसी संस्था, राज्य एवं देश हेतु सांस्कृतिक सेवाओं की सुविधाएं प्रदान की जाती हैं।
37	बारातघर (मैरिज हॉल) / बैंक्वेट हॉल	वह परिसर, जो विवाह एवं अन्य सामाजिक समारोहों हेतु उपयोग किया जाता है।
38	ऑडिटोरियम	वह परिसर, जहां जैसे कि संगीत समारोह, नाटक, संगीत प्रस्तुतियाँ, समारोह, आदि विभिन्न प्रदर्शनों के आयोजन के लिए मंच एवं दर्शकों के बैठने की व्यवस्था होती है।
39	ओपन एयर थियेटर	वह परिसर, जहां खुले क्षेत्र में दर्शकों के बैठने की व्यवस्था हो तथा प्रदर्शन हेतु मंच, आदि की सुविधा हो।
40	थिएटर	वह परिसर, जहां दर्शकों के बैठने की व्यवस्था हो तथा प्रदर्शन के लिए सुविधाएं, आदि उपलब्ध हों।
41	संग्रहालय	वह परिसर जहां प्राचीन वस्तुएं, प्राकृतिक इतिहास, कला, आदि से संबंधित वस्तुओं के संग्रह एवं प्रदर्शन हेतु सुविधाएं उपलब्ध हों।
42	आर्ट गैलरी/प्रदर्शनी केंद्र	ऐसे परिसर, जहां चित्रकला, फोटोग्राफी, मूर्तिकला, भित्ति चित्र, हस्तशिल्प अथवा किसी विशेष श्रेणी के उत्पादों की प्रदर्शनी एवं सजावट हेतु सुविधाएं प्रदान की जाती हैं।
43	संगीत / नृत्य एवं नाटक कला प्रशिक्षण केंद्र	वह परिसर, जहां संगीत, नृत्य एवं नाट्य कलाओं के प्रशिक्षण एवं शिक्षण की व्यवस्था हो।
44	पुस्तकालय	ऐसा परिसर, जहां आम जनता अथवा किसी विशिष्ट वर्ग हेतु पढ़ने एवं संदर्भ हेतु पुस्तकों के संग्रह की व्यवस्था हो।
45	वाचनालय	वह परिसर, जहां आम जनता अथवा किसी विशिष्ट वर्ग हेतु समाचार-पत्र, पत्रिकाएं, आदि पढ़ने की व्यवस्था हो।
46	सूचना केन्द्र	वह परिसर, जहां राज्य एवं देश की विभिन्न क्रियाओं की जानकारी प्रदान की जाती है।
47	स्वास्थ्य क्लब/ व्यायामशाला	वह भवन, जिसमें प्राकृतिक रूप से अथवा यांत्रिक उपकरणों की सहायता से मानव शरीर को सुदृढ़ बनाने की व्यवस्था हो।
48	अग्निशमन केंद्र	वह परिसर, जहां संबंधित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधाएं उपलब्ध हों।
49	सामुदायिक कल्याण केंद्र	ऐसा परिसर, जहां समुदाय के कल्याण एवं विकास को बढ़ावा देने हेतु सुविधाएं प्रदान की जाती हैं तथा जो किसी सार्वजनिक अथवा परमार्थ अथवा अन्य संस्था द्वारा चलाया जाता है।
50	विद्युत शवदाहगृह	वह परिसर, जहां विद्युत भस्मक द्वारा शवों को जलाने की सुविधा उपलब्ध हों।

51	श्मशान	वह परिसर, जहां शवों को जलाकर अंतिम धार्मिक अनुष्ठान पूरा करने की सुविधा उपलब्ध हो।
52	कब्रिस्तान/ बरीयल ग्राउंड	वह परिसर, जहां शवों को दफनाने की सुविधा उपलब्ध हो।
53	मेला स्थल/ मेला	एक परिसर, जहां प्रतिभागियों के समूह हेतु प्रदर्शनी एवं सजावट तथा अन्य सांस्कृतिक/धार्मिक क्रियाओं हेतु सुविधाएं उपलब्ध हों।
54	माइक्रोवेव एवं वायरलेस केंद्र	संचार के प्रयोजनों हेतु प्रयुक्त परिसर, जिसमें टावर भी सम्मिलित हैं।
55	डंपिंग ग्राउंड	वह परिसर, जहां नगर के विभिन्न क्षेत्रों से कचरा (ठोस अपशिष्ट) एकत्र किया जाता है एवं अंतिम उपचार तक संग्रहीत किया जाता है।
56	सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट	वह परिसर, जहां ठोस एवं तरल अपशिष्ट को तकनीकी रासायनिक प्रक्रिया द्वारा हानिरहित बनाया जाता है।
57	सार्वजनिक जनोपयोगी सुविधाओं एवं सेवाओं से संबंधित भवन/प्रतिष्ठान	वह परिसर, जहां सार्वजनिक उपयोग हेतु जल भंडारण एवं आपूर्ति हेतु ओवरहेड/भूमिगत टैंक, पंप-हाउस, आदि, ऑक्सीडेशन पॉन्ड्स, सेप्टिक टैंक, सीवरेज पंपिंग स्टेशन, आदि की व्यवस्था हो। इसमें सार्वजनिक शौचालय, मूत्रालय एवं कूड़ेदान भी सम्मिलित हैं।
58	कम्पोस्ट प्लांट	वह परिसर, जहां नगर के विभिन्न क्षेत्रों से ठोस अपशिष्ट एवं अपशिष्ट पदार्थों को यांत्रिक प्रक्रिया के माध्यम से उपचार के उपरांत उर्वरक में परिवर्तित किया जाता है।
59	विद्युत उपकेंद्र	वह परिसर, जहां विद्युत वितरण हेतु विद्युत संस्थापन, आदि स्थापित किए गए हों।
60	जलकल (वॉटर वर्क्स)	वह परिसर, जिसमें जलापूर्ति की व्यवस्था हो जैसे नलकूप, ओवरहेड/भूमिगत जलाशय, संबंधित कर्मचारियों हेतु आवास, संबंधित उपकरणों का रख-रखाव, आदि।
61	कचरा संग्रहण केंद्र	वह स्थान, जहां घरेलू कचरा अल्प अवधि हेतु एकत्र किया जाता है।
62	सामुदायिक मार्गदर्शन केंद्र	वह केंद्र, जहां यात्रियों की सुविधा हेतु मार्ग (सड़क की स्थिति एवं दिशा) से संबंधित जानकारी एवं अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता के बारे में सूचना उपलब्ध कराई जाती है।
63	सामुदायिक सेवा केंद्र	वह केंद्र, जहां आम लोग अपनी विभिन्न प्रकार की समस्याओं के समाधान हेतु अनुरोध कर सकते हैं एवं विभिन्न सरकारी एजेंसियों द्वारा प्रदान की गई सुविधाओं का लाभ लेने हेतु कार्यवाही कर सकते हैं।
64	एटीएम कक्ष	वह स्थान/कक्ष, जहां बैंकों द्वारा नागरिकों की सुविधा हेतु एटीएम स्थापित किये जाते हैं।
65	सार्वजनिक/सामुदायिक प्रसाधन / शौचालय	ऐसा शौचालय, जो आम जनता के उपयोग हेतु सार्वजनिक रूप से उपलब्ध हो।

15.2.6 यातायात एवं परिवहन

1	पार्किंग स्थल	वह परिसर जो वाहनों की पार्किंग हेतु उपयोग किया जाता है।

2	बस स्टॉप	वह परिसर, जिसका उपयोग सार्वजनिक परिवहन एजेंसी अथवा किसी संस्था द्वारा सार्वजनिक सुविधा एवं सेवा की अल्प अवधि हेतु बसों को पार्क करने में किया जाता है।
3	टैक्सी/टेम्पो रिक्शा स्टैंड	ऐसे परिसर, जो व्यावसायिक/निजी आधार पर चलने वाले मध्यवर्ती सार्वजनिक परिवहन वाहनों की पार्किंग हेतु उपयोग किए जाते हैं।
4	मोटर ड्राइविंग स्कूल	वह परिसर, जहां मोटर वाहन चलाने के प्रशिक्षण हेतु सुविधाएं प्रदान की जाती हैं।
5	ट्रांसपोर्ट नगर	ऐसे परिसर, जिनका उपयोग ट्रकों की अल्पकालिक अथवा दीर्घकालिक पार्किंग हेतु किया जाता है। इसमें ट्रक एजेंसियों के कार्यालय, वाहन मरम्मत एवं सर्विसिंग, ढाबे, स्पेयर पार्ट की दुकानें एवं गोदाम, आदि भी सम्मिलित हो सकते हैं।
6	तौल कांटा/ धर्मकांटा	वह परिसर, जहां भरे हुए अथवा खाली ट्रकों का भार लिया जाता है।
7	बस डिपो	वह परिसर, जो सार्वजनिक परिवहन एजेंसी अथवा किसी अन्य समान एजेंसी द्वारा बसों की पार्किंग, रखरखाव एवं मरम्मत हेतु उपयोग किया जाता है। इसमें वर्कशॉप भी सम्मिलित हो सकती है।
8	बस टर्मिनल	वह स्थान, जहां से सार्वजनिक सेवा बसें अपने पूर्व निर्धारित मार्ग हेतु आरम्भ एवं समाप्त होती हैं। यहाँ यात्रियों को बस में चढ़ने एवं उतरने की सुविधा होती है। यह स्थान बस प्लेटफ़ॉर्म से लेकर यात्रियों के विश्राम करने का स्थान, बस सेवा कार्यालय, टिकट काउंटर, भोजन सेवा, सार्वजनिक शौचालय, आदि से सुसज्जित केंद्र हो सकता है।
9	मोटर गैराज, सर्विस गैराज/वर्कशॉप	ऐसे स्थान, जहां मोटर वाहनों की सर्विसिंग, मरम्मत, डेंटिंग, पेंटिंग, आदि कार्य किए जाते हैं। ऐसे स्थानों पर उपर्युक्त कार्यों हेतु वाहनों को परिसर में पार्क किया जाता है।
10	हैलीपैड	वह स्थान जहां यात्री हेलीकॉप्टरों द्वारा लैंडिंग एवं टेक-ऑफ किया जाता है। इस स्थान के समीप से उचित दूरी पर केवल एक नियंत्रण/निरीक्षण कक्ष बनाया जा सकता है।

15.2.7 पार्क, खेल के मैदान/खुले स्थान, मनोरंजनात्मक

1	पार्क	ऐसे परिसर, जिनमें मनोरंजन गतिविधियों हेतु उपयुक्त व्यवस्थाएं हों, जैसे- लॉन, खुले स्थान, हरियाली, आदि। इसमें लैंडस्केपिंग, पार्किंग सुविधा, सार्वजनिक शौचालय, बाड़ लगाने, आदि की सुविधा हो सकती है।
2	क्लब	सभी संबद्ध सुविधाओं सहित परिसर, जिसका उपयोग लोगों के समूह द्वारा सामाजिक एवं मनोरंजक उद्देश्यों हेतु किया जाता है।
3	क्रीड़ा-स्थल /खेल का मैदान	आउटडोर खेलों हेतु उपयोग किया जाने वाला वह परिसर जिसमें पार्किंग सुविधाएं, सार्वजनिक शौचालय, आदि का प्राविधान है।
4	एम्यूज़मेंट पार्क	ऐसे परिसर, जहां मनोरंजन के प्रयोजनों हेतु पार्क अथवा मैदान हों तथा इससे संबंधित अन्य सुविधाएं हों।
5	स्टेडियम	वह परिसर, जिसमें खिलाड़ियों हेतु संबंधित सुविधाओं के साथ-साथ दर्शकों के बैठने हेतु पवेलियन, भवन एवं स्टेडियम का प्राविधान हो।

6	ट्रैफिक पार्क	वह परिसर, जहां बच्चों को यातायात एवं सिग्नलिंग के संबंध में जानकारी एवं शिक्षा प्रदान करने की सुविधाएं प्रदान की जाती हैं।
7	स्विमिंग पूल	वह परिसर, जिसमें तैराकी, दर्शकों के बैठने की व्यवस्था तथा सहायक सुविधाओं, जैसे कि ड्रेसिंग रूम, शौचालय, आदि जैसी का प्राविधान हो।
8	पिकनिक स्थल/कैम्पिंग स्थल	किसी पर्यटक/मनोरंजक केंद्र के भीतर स्थित परिसर, जिसका उपयोग मनोरंजन अथवा अवकाश के प्रयोजनों से अल्पकाल हेतु किया जाता हो।
9	फ्लाइंग क्लब	वह परिसर, जिसका उपयोग ग्लाइडरों एवं अन्य छोटे विमानों से प्रशिक्षण तथा मनोरंजक सवारी हेतु किया जाता हो।
10	शूटिंग रेंज	वह परिसर, जो विभिन्न प्रकार की पिस्तौलों/बंदूकों की शूटिंग, निशाना लगाने, आदि के प्रशिक्षण/अभ्यास हेतु उपयोग किया जाता हो।
11	कारवां पार्क	वह स्थान, जहां समूह में यात्रा करने वाले लोग कैम्पिंग के रूप में अल्प अवधि हेतु विश्राम करते हैं। पैदल यात्रियों का समूह होने के अतिरिक्त ये विभिन्न प्रकार के वाहनों का समूह भी हो सकता है। सार्वजनिक शौचालयों के अतिरिक्त, पर्यटक टेंट, खाने-पीने का स्थान, आदि जैसी आवश्यक सुविधाएं कैम्पिंग स्थल में पूरी तरह से अस्थायी होती हैं।
12	स्मारक	आगंतुकों हेतु सभी सुविधाओं से युक्त वह परिसर, जहां अतीत से संबंधित संरचनाएं अथवा किसी महत्वपूर्ण व्यक्ति की स्मृति में निर्मित मकबरा, समाधि अथवा स्मारक हो।
13	चिड़ियाघर/ संग्रहालय	वह परिसर, जिसका उपयोग उद्यान/पार्क/मछलीघर के रूप में किया जाता है, जिसमें प्रदर्शनी एवं अध्ययन हेतु पशुओं, जीव-जंतुओं एवं पक्षियों का संग्रह तथा सभी संबंधित सुविधाएं उपलब्ध हों।

15.2.8 कृषि

1	नर्सरी	वह परिसर, जहां छोटे पौधों को उगाने एवं बेचने की सुविधा प्रदान की जाती हो।
2	डेयरी फार्म	वह परिसर, जहां डेयरी उत्पाद बनाने एवं तैयार करने की सुविधाएं हैं। इसमें पशुओं हेतु शेड की अस्थायी संरचना हो सकती हो।
3	कुक्कुट पालन फार्म	वह परिसर, जहां अण्डे, मांस, आदि तथा मुर्गी, बत्तख, आदि पक्षियों के उत्पादों के व्यापार की सुविधा उपलब्ध हो। इसमें पक्षियों हेतु शेड भी हो सकते हैं।
4	फार्महाउस	ऐसा परिसर, जहां फार्म के स्वामी के उपयोग हेतु उसी कृषि भूमि पर एक आवासीय भवन हो।
5	उद्यान	वह परिसर, जिसका उपयोग फूल-पौधे लगाने हेतु किया जाता हो।
6	वन	वह क्षेत्र, जिसमें प्राकृतिक अथवा मानव द्वारा लगाए गए पेड़-पौधे हों। इसमें नगर वन भी सम्मिलित हैं।
7	कृषि उपकरणों की मरम्मत एवं सर्विसिंग केंद्र	वह परिसर, जहां कृषि में प्रयुक्त यांत्रिक/विद्युत उपकरण जैसे ट्रैक्टर, ट्रॉली, हार्वेस्टर, आदि की सर्विसिंग की जाती है।
8	धोबी घाट	वह परिसर, जिसका उपयोग धोबियों द्वारा कपड़े धोने एवं सुखाने हेतु किया जाता हो।

9	मवेशी कॉलोनी	वह परिसर जहां मवेशियों का पालन-पोषण, दुग्ध संग्रहण एवं उपचार, आदि किया जाता है। ऐसे स्थान पर पशु उपचार केंद्र, कर्मचारियों के आवास एवं अन्य सहायक क्रियाएं जैसे दैनिक उपयोग की दुकानें, सामुदायिक केंद्र, आदि का निर्माण भी किया जा सकता है।
10	पशु वधशाला	वह स्थान, जहां पशुओं को केवल मांसाहारी भोजन के रूप में उपयोग हेतु वध किया जाता हो तथा संबंधित प्रोसेसिंग, पैकेजिंग, आदि पर कार्य भी किया जाता हो।

15.3 प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता

15.3.1 प्रमुख भू-उपयोग ज़ोन एवं संकेतन

मानक उपयोग ज़ोन

महायोजना के उपयोग क्षेत्रों को निम्नानुसार मानकीकृत किया गया है:

	भूमि का उपयोग ज़ोन	नोटेशन
1	निर्मित	बी.यू.
2	आवासीय	आर.
3	मिश्रित उपयोग 1 एवं 2	एम्.यू
4	व्यावसायिक 1- फुटकर (रीटेल)/सीबीडी/उप सीबीडी/बाज़ार स्ट्रीट	सी-1
5	व्यावसायिक 2- थोक/गोदाम	सी-2
6	लघु उद्योग	एस.आई.
7	वृहद उद्योग	एल.आई.
8	कार्यालय उपयोग	ओ.यू.

	भूमि का उपयोग ज़ोन	नोटेशन
9	सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक	पी.एस.पी.
10	परिवहन 1 एवं 2, पार्किंग	टी.टी.
11	वन	एफ
12	मनोरंजन 1 एवं 2	आर.सी.
13	हरित पट्टी (ग्रीन बेल्ट)	जी.बी
14	ग्रामीण आबादी	जी.ए.
15	कृषि	ए.
16	राजमार्ग सुविधाएं	एच.एफ

संकेत	अनुमन्यता
(हरा)	अनुमन्य
0 (हरा)	शर्त के साथ अनुमन्य
(लाल)	निषिद्ध

विकास प्राधिकरणों की महायोजनाओं में प्रस्तावित भू-उपयोग से संबंधित प्राविधान:

चूंकि विभिन्न विकास प्राधिकरणों की प्रचलित महायोजनाओं में उपरोक्त सूची के अतिरिक्त अन्य उपयोग ज़ोन्स भी हैं, इसलिए सुविधा की दृष्टि से ऐसे उपयोग क्षेत्रों को परिशिष्ट-15 में दिए गए मानकीकृत उपयोग क्षेत्रों के अंतर्गत समूहीकृत किया गया है। यह स्पष्ट किया जाता है कि मानकीकृत उपयोग क्षेत्रों से संबंधित ज़ोनिंग रेगुलेशन्स संबंधित श्रेणी के अंतर्गत समूहीकृत उपयोग क्षेत्रों पर लागू होंगे। परिशिष्ट-15 की तालिका मे निर्धारित विभिन्न भू-उपयोग की श्रेणियों के अन्तर्गत क्रमांक-17 में वर्णित अन्य/अतिरिक्त भू-उपयोग श्रेणी के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता सम्बन्धित विकास प्राधिकरणों के मास्टर प्लान के जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुरूप लागू होगी।

15.3.2 प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में क्रियाओं की अनुमन्यता हेतु मैट्रिक्स

	ज़ोनिंग रेगुलेशन्स – क्रियाएं	आर.डब्लू (एम)	बी. यू.	आर	एम्. यू	सी-1	सी-2	एस. आई	एल. आई	ओ. यू	पी. एस. पी	टी. टी	एफ	आर .सी	जी. बी	जी. ए	ए	एच. एफ
1	**आवासीय**																	
1.1(क)	एकल आवास / बहु-आवास (निर्मित क्षेत्र), होमस्टे, पेइंग गेस्ट	4	9			9												
1.1(ख)	एकल आवास / बहु-इकाई आवास (अनिर्मित क्षेत्र), होमस्टे, पेइंग गेस्ट	9			7	9		5	5	5								
1.2(क)	*ग्रुप हाउसिंग (निर्मित क्षेत्र)*	9																
1.2(ख)	*ग्रुप हाउसिंग (अनिर्मित क्षेत्र)*	12			8	8	8	5	5	5								
1.3	संबंधित कार्मिक/कर्मचारी/स्टाफ आवास, चौकीदार/गार्ड आवास	#				4	4	7	7	7	4	4	4	4	4		4	5
2	**व्यावसायिक**																	
2.1	**दुकानें / कंविनिएन्ट शॉपिंग / व्यावसायिक इकाइयां पी.ए.< 100 वर्गमीटर:** फुटकर (रीटेल) दुकानें, दैनिक उपयोग की दुकानें, पीसीओ/सेलुलर मोबाइल सेवा, शोरूम (मोटर वाहन के अतिरिक्त), रेस्तरां एवं कैंटीन	9																
2.2	**दुकानें / कंविनिएन्ट शॉपिंग / व्यावसायिक परिसर /वाणिज्यिक इकाइयाँ पी.ए.>100 वर्गमीटर:** मोटर वाहन शोरूम (ऑटोमोबाइल बिक्री/खरीद, कार्यशाला, सहायक उपकरण केंद्र), मोटर वाहन स्पेयर पार्ट्स, कोयला एवं लकड़ी के स्टॉक के बिक्रय हेतु दुकानें	12	3	3												3		

	ज़ोनिंग रेगुलेशन्स – क्रियाएं	आर.डब्लू (एम)	बी. यू.	आर	एम्. यू	सी-1	सी-2	एस. आई	एल. आई	ओ. यू	पी. एस. पी	टी. टी	एफ	आर .सी	जी. बी	जी. ए	ए	एच. एफ
2.3	शॉपिंग सेंटर, सिनेमा/मिनीप्लेक्स	12																
2.4	शॉपिंग मॉल, मल्टीप्लेक्स	18	2															
2.5	**20 कमरों तक के होटल:** बजट होटल, हेरिटेज होटल, स्थायी टेंट आवास	9																
2.6	**20 कमरों से अधिक वाले होटल:** होटल, रिसॉर्ट, मोटल, सर्विस अपार्टमेंट, वेलनेस सेंटर/रिसॉर्ट, इको टूरिज्म रिसॉर्ट्स	12																
2.7	थोक बाजार / व्यापार / थोक व्यापार, नीलामी बाजार, कृषि उपज हेतु थोक केंद्र	12			3													
2.8(क)	**पेट्रोल पंप / फिलिंग स्टेशन:** *स्टेशन (पेट्रोल / डीजल / सीएनजी / बायो-डीजल / बायोगैस / ईवी चार्जिंग स्टेशन), किसान सेवा केंद्र, सड़क के किनारे की सुविधाएं / ढाबा (निर्मित क्षेत्र)*	12																
2.8(ख)	**पेट्रोल पंप / फिलिंग स्टेशन:** *स्टेशन (पेट्रोल / डीजल / सीएनजी / बायो-डीजल / बायोगैस / ईवी चार्जिंग स्टेशन), किसान सेवा केंद्र, सड़क के निकट की सुविधाएं / ढाबा (अनिर्मित क्षेत्र)*	18																
2.9	गैस गोदाम/ दहन, आपातकालीन स्टॉक, कबाड़घर	18															2*	2*
2.10	कोल्ड स्टोरेज, स्टोर / गोदाम	18															2	2
3	**औद्योगिक**																	

	ज़ोनिंग रेगुलेशन्स – क्रियाएं	आर.डब्लू (एम)	बी. यू.	आर	एम्. यू	सी-1	सी-2	एस. आई	एल. आई	ओ. यू	पी. एस. पी	टी. टी	एफ	आर .सी	जी. बी	जी. ए	ए	एच. एफ
3.1	उद्योग (एम.एस.एम.ई.), संकटमय/प्रदूषणकारी उद्यमों को छोड़कर सेवा/कुटीर उद्योग, बायो-डीज़ल प्लांट, आटा चक्की, दुग्ध संग्रहण केंद्र	# #															1	
3.2	कार्मिक/कर्मचारी आवास/शयनगृह (डोरमेट्री)	# #			7	7	7	7	7	7	7							
3.3	वेयरहाउस / लॉजिस्टिक पार्क	18															2	2
3.4	डाटा प्रोसेसिंग सेंटर, सॉफ्टवेयर / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क; सेवा उद्योग (सर्विस इंडस्ट्री)	# #																
3.5	उद्योग (एम.एस.एम.ई. को छोड़ कर), यथा- चीनी मिल, चावल रखने के तलकक्ष, पाश्चराइजिंग संयंत्र, मांस प्रसंस्करण संयंत्र, खनन से संबंधित उद्योग, ईंट / चूना भट्ठी, कोल्हू, तेल डिपो, एलपीजी रिफिलिंग संयंत्र, कंप्रेस्ड बायो-डीजल सयंत्र, पाश्चराइजिंग संयंत्र, बिजली उत्पादन संयंत्र, (संकटमय / खतरनाक / प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़ कर)	# #															1	
3.6	संकटमय / खतरनाक / प्रदूषणकारी उद्योग																	
4	**कार्यालय उपयोग**																	
4.1	सरकारी/स्थानीय निकाय/अर्ध-सरकारी कार्यालय, निगम कार्यालय, वाणिज्यिक/व्यावसायिक कार्यालय, बिजनेस पार्क, बायोटेक पार्क, अनुसंधान एवं विकास	12		3														

	ज़ोनिंग रेगुलेशन्स – क्रियाएं	आर.डब्लू (एम)	बी. यू.	आर	एम्. यू	सी-1	सी-2	एस. आई	एल. आई	ओ. यू	पी. एस. पी	टी. टी	एफ	आर .सी	जी. बी	जी. ए	ए	एच. एफ
	केंद्र/अनुसंधान केंद्र, श्रम कल्याण केंद्र, पीएसी/पुलिस लाइन, मौसम अनुसंधान केंद्र																	
4.2	निजी/एजेंट कार्यालय, बैंक, साइबर कैफे, कॉल सेंटर, बीपीओ	12		6														
5	**सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं**																	
5.1	**शिक्षा:** प्राथमिक शैक्षणिक संस्थान, सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, चित्रकारी, कंप्यूटर प्रशिक्षण, आदि, पुस्तकालय, वाचनालय, क्रेच एवं डे केयर सेंटर तथा अन्य कौशल विकास केंद्र	9																
5.2	**शिक्षा:** उच्चतर माध्यमिक / इंटर स्कूल, संगीत / नृत्य तथा नाटक कला प्रशिक्षण केंद्र, कोचिंग संस्थान/केंद्र, इनडोर खेल प्रशिक्षण केंद्र, कला गैलरी / प्रदर्शनी केंद्र, योग, ध्यान, आध्यात्मिक, धार्मिक प्रवचन केंद्र / सत्संग भवन, धार्मिक केंद्र, सामाजिक-सांस्कृतिक संस्थान / भवन, सांस्कृतिक केंद्र	12															2	2
5.3	**शिक्षा:** कॉलेज / डिग्री कॉलेज	18																
5.4	**शिक्षा:** पॉलिटेक्निक / इंजीनियरिंग, उच्च तकनीकी / प्रबंधन संस्थान, सामान्य / विशिष्ट शैक्षणिक संस्थान, नर्सिंग संस्थान, कॉटेज / उद्योग प्रशिक्षण	18	3	3														
5.5	**शिक्षा:** विश्वविद्यालय	24																

	ज़ोनिंग रेगुलेशन्स – क्रियाएं	आर.डब्लू (एम)	बी. यू.	आर	एम. यू.	सी-1	सी-2	एस. आई	एल. आई	ओ. यू	पी. एस. पी	टी. टी	एफ	आर .सी	जी. बी	जी. ए	ए	एच. एफ
5.6	**स्वास्थ्य सेवा:** शैय्या-रहित चिकित्सा प्रतिष्ठान, डिस्पेंसरी, स्वास्थ्य क्लब / व्यायामशाला, पशु-चिकित्सा क्लीनिक / पॉलीक्लिनिक्स, दंत चिकित्सा क्लिनिक, नैदानिक प्रयोगशाला, मेडिकल स्टोर / फार्मेसी, वरिष्ठ देखभाल केंद्र / वृद्धाश्रम, दिव्यांग बच्चों का घर	9																	
5.7	**स्वास्थ्य सेवा:** नर्सिंग होम, प्राथमिक / सामुदायिक स्वास्थ्य केंद्र, छोटे अस्पताल (50 शैय्या), रात्रि आश्रय, अनाथालय, सुधार गृह, स्वास्थ्य केंद्र / परिवार कल्याण केंद्र	12																	
5.8	**स्वास्थ्य सेवा**: चिकित्सालय(> 50 शैय्या), ट्रॉमा सेंटर, नर्सिंग संस्थान	18																	
5.9	**स्वास्थ्य सेवा:** मेडिकल कॉलेज/डेंटल कॉलेज	24																	
5.10	मैरिज हॉल / बैंक्वेट हॉल, मीटिंग हॉल / सामुदायिक हॉल, सार्वजनिक सुविधा केंद्र, सामुदायिक कल्याण केंद्र, सामुदायिक मार्गदर्शन केंद्र, सार्वजनिक सुविधा केंद्र, सूचना केंद्र	18/24																	
5.11	ऑडिटोरियम, थिएटर, ओपन एयर थिएटर, कन्वेंशन सेंटर, संग्रहालय	18/24																	

	ज़ोनिंग रेगुलेशन्स – क्रियाएं	आर.डब्लू (एम)	बी. यू.	आर	एम्. यू	सी-1	सी-2	एस. आई	एल. आई	ओ. यू	पी. एस. पी	टी. टी	एफ	आर .सी	जी. बी	जी. ए	ए	एच. एफ
5.12 (क)	*प्राकृतिक चिकित्सा केंद्र, धर्मशाला / आश्रम, बोर्डिंग / लॉजिंग हाउस, छात्रावास, कामकाजी महिलाओं का छात्रावास, डॉरमेट्री, अतिथि गृह / निरीक्षण गृह / सर्किट हाउस (20 कमरों तक)*	9																
5.12(ख)	*प्राकृतिक चिकित्सा केंद्र, धर्मशाला / आश्रम, बोर्डिंग / लॉजिंग हाउस, छात्रावास, कामकाजी महिलाओं का छात्रावास, छात्रावास, अतिथि गृह / निरीक्षण गृह / सर्किट हाउस (20 कमरों से अधिक नहीं)*	12																
5.13	**सार्वजनिक जनोपयोगी सुविधाएं:** डाकघर, डाक एवं टेलीग्राफ कार्यालय, टेलीफोन कार्यालय / केंद्र, रेडियो एवं टेलीविजन केंद्र, पुलिस स्टेशन / चौकी, फायर स्टेशन, एटीएम कक्ष	एन.ए																
5.14	**सार्वजनिक उपयोगिताएँ:** विद्युत शवदाह गृह / श्मशान, कब्रिस्तान / बरीयल ग्राउन्ड	एन.ए																
5.15	कारागार	एन.ए																
5.16	**सार्वजनिक जनोपयोगी सुविधाएं:** ट्यूबवेल, ओवरहेड जलाशय, बिजली स्टेशन/सबस्टेशन, जल कार्य, माइक्रोवेव एवं वायरलेस केंद्र, सीवेज उपचार संयंत्र, डस्टबिन/कचरा संग्रह केंद्र, सार्वजनिक/सामुदायिक	एन.ए																

	ज़ोनिंग रेगुलेशन्स – क्रियाएं	आर.डब्लू (एम)	बी. यू.	आर	एम्. यू	सी- 1	सी- 2	एस. आई	एल. आई	ओ. यू	पी. एस. पी	टी. टी	एफ	आर .सी	जी. बी	जी. ए	ए	एच. एफ
	शौचालय, सार्वजनिक जनोपयोगी सुविधाओं एवं सेवाओं से संबंधित भवन/प्रतिष्ठान																	
5.17	**सार्वजनिक जनोपयोगी सुविधाएं:** कम्पोस्ट संयंत्र, वैज्ञानिक लैंडफिल स्थल, डंपिंग ग्राउंड, एमआरएफ सुविधाएं, जैव-चिकित्सा अपशिष्ट उपचार सुविधा, बूचड़खाने	एन.ए																
6	**यातायात एवं परिवहन**																	
6.1	पार्किंग स्थल, टैक्सी / टेम्पो रिक्शा स्टैंड, बस स्टॉप	एन.ए																
6.2	मोटर गैराज, सर्विस गैराज/वर्कशॉप, मोटर ड्राइविंग स्कूल, वाहन स्क्रैपिंग सुविधा/स्वचालित परीक्षण स्टेशन/चालक प्रशिक्षण संस्थान	एन.ए																
6.3	ट्रांसपोर्ट नगर, बस डिपो, बस टर्मिनल, वेब्रिज/धर्मकांटा, लोडिंग-अनलोडिंग संबंधी सुविधा	एन.ए																
6.4	हवाई-अड्डा/फ्लाइंग क्लब	एन.ए																
7	**पार्क/ खुले स्थान /** क्रीड़ा-स्थल																	
7.1	पार्क, क्रीड़ा स्थल / खेल के मैदान, बहुउद्देशीय खुले स्थान, स्विमिंग पूल	एन.ए																
8	**मनोरंजनात्मक**																	
8.1	शूटिंग रेंज	एन.ए																

	ज़ोनिंग रेगुलेशन्स – क्रियाएं	आर.डब्लू (एम)	बी. यू.	आर	एम्. यू	सी-1	सी-2	एस. आई	एल. आई	ओ. यू	पी. एस. पी	टी. टी	एफ	आर .सी	जी. बी	जी. ए	ए	एच. एफ
8.2	गोल्फ़ कोर्स, क्लब	एन.ए																
8.3	हैलीपैड	एन.ए																
8.4	रेसकोर्स, स्टेडियम, स्पोर्ट्स कॉलेज/प्रशिक्षण केंद्र, कारवां पार्क, पिकनिक स्थल/कैम्पिंग स्थल, यातायात पार्क, मनोरंजन पार्क, एक्वेरियम, चिड़ियाघर/संग्रहालय, पक्षी/वन्यजीव अभयारण्य	एन.ए																
9	**कृषि**																	
9.1	फार्महाउस, कृषि उपकरणों की मरम्मत एवं सर्विसिंग केंद्र, फार्म स्टे	9																
9.2	**फार्महाउस:** बागवानी, नर्सरी, वन, उद्यान, वनस्पति उद्यान, लांड्री बे (धोबी घाट)	9																
9.3	डेयरी फार्म, चारागाह, मवेशी कॉलोनी, सुअर / मछली / पोल्ट्री फार्म / मधुमक्खी पालन, पशु प्रजनन केंद्र	9																

नोट 1: आरडब्ल्यू: सड़क की चौड़ाई, एनए: परिभाषित नहीं, पीए: भूखंड क्षेत्र, #: मुख्य उपयोग के अनुसार, # #: स्थल की स्थिति के अनुसार, (x) - इस उपविधि के प्रस्तर 15.3.3 के अनुसार।

नोट 2: किसी विशेष भू-उपयोग ज़ोन में एक से अधिक क्रियाओं की अनुज्ञा दी जा सकती है।

15.3.3 भू-उपयोग जोन्स के भीतर क्रियाओं हेतु सशर्त अनुमन्यता

सं.	स्थिति	टिप्पणी
1	7 मीटर चौड़ी सड़कों पर अनुमति है	
2	18 मीटर चौड़ी सड़कों पर अनुमति है	
3	24 मीटर चौड़ी सड़कों पर अनुमति है	
4	कुल अनुमन्य एफ.ए.आर का 5% तक	
5	कुल अनुमन्य एफ.ए.आर का 10% तक	लघु उद्योगों हेतु बोर्ड द्वारा छूट दी जा सकती है
6	कुल अनुमन्य एफ.ए.आर का 25% तक	
7	कुल अनुमन्य एफ.ए.आर का 30% तक	
8	ग्राउंड फ्लोर को छोड़कर	
9	केवल महायोजना में अधिसूचित बाज़ार स्ट्रीट में	
*	ग्रामीण आबादी से न्यूनतम 300 मीटर	

15.4 भू-उपयोग जोन्स का न्यूनतम से उच्चतम क्रम एवं समाघात शुल्क का निर्धारण

समाघात शुल्क से छूट	
गैर-व्यावसायिक एवं परमार्थ क्रियाएं/उपयोग (आयकर अधिनियम के अंतर्गत पात्र)	(1)
सेवा एवं कुटीर उद्योग (परिशिष्ट-18 देखें)	(2)
संबंधित उपयोग के प्रयोजनों हेतु ग्रुप हाउसिंग	(3)

प्रतीक	
समाघात शुल्क लागू नहीं	NA
समाघात शुल्क देय नहीं	NP
समाघात शुल्क देय	

भू-उपयोग ज़ोन (न्यूनतम से उच्चतम तक) →

	क्रियाएं/उपयोग श्रेणी	बी.यू.	ए/जी.बी/ आर.सी./ एच.एफ	पी.एस. पी	टीटी	एसआई / एलआई	आर/ जी.ए.	ओ.यू	एमयू/ सी1/ सी2
	(न्यूनतम से उच्चतम तक)		1	2	3	4	5	6	7
1	कृषि, हरित पट्टी, पार्क/ क्रीड़ा स्थल	NP	NA	NP	NP	NP	NP	NP	NP
2	सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	NP	0.25 (1)	NA	NP	NP	0.25 (1)	NP	NP
3	यातायात एवं परिवहन	NP	0.3	0.1	NA	NP	0.30	NP	NP
4	औद्योगिक	NP	0.4 (2)	0.25 (2)	0.25 (2)	NA	0.40	NP	NP

5	आवासीय, (ग्रामीण सहित)	NP	0.5	0.4	0.4	0.25 (3)	NA	NP	NP
6	कार्यालय उपयोग	NP	1	0.75	0.75	0.75	0.5	NA	NP
7	व्यावसायिक	NP	1.5	1.25	1.25	1	1	0.5	NA

नोट:

(i) विभिन्न भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु निर्धारित "समाघात शुल्क गुणांक" का मूल्य उन कोष्ठों में दिया गया है जहां समाघात शुल्क देय है।

देय समाघात शुल्क = [भूखंड का क्षेत्रफल x सर्किल रेट x गुणांक (उपर्युक्त तालिका के अनुसार) x 0.25

(ii) समाघात शुल्क का निर्धारण वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर किया जाएगा। भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट से है, जहां ऐसी दर उपलब्ध नहीं है, वहां प्राधिकरण द्वारा निर्धारित वर्तमान आवासीय दर, से है। परिशिष्ट-16 का संदर्भ ग्रहण करें।

समाघात शुल्क की गणना हेतु उदाहरण:

आवासीय क्षेत्र में नर्सिंग होम की अनुज्ञा हेतु:
भूखंड का क्षेत्रफल 350 वर्ग मीटर
प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर 2000 रुपये प्रति वर्ग मीटर
देय समाघात शुल्क: - (भूखंड का क्षेत्रफल) x (सर्किल रेट) x (गुणांक x 0.25)
अर्थात- 350 x 2000 x 0.25 x 0.25 = रु 43,750/-

16 भवन निर्माण एवं विकास का शमन (कंपाउंडिंग)

16.1 संक्षिप्त नाम एवं प्रारंभ

इन भवन उपविधि के प्रभावी होने के उपरांत, इस अध्याय के प्राविधान सरकार द्वारा अधिसूचना संख्या 4824/8-3-09-09 विविध/09, दिनांक 14 जनवरी 2010 द्वारा जारी 'शमन (कंपाउंडिंग) उपविधि 2009' का स्थान लेंगे। शमन के वे आवेदन, जिन पर इन भवन उपविधि के प्रभावी होने से पूर्व निर्णय नहीं लिया गया है, उन पर स्वामी/विकासकर्ता द्वारा आवेदन करने के उपरांत इस अध्याय के प्राविधानों के अनुसार निर्णय किया जाएगा।

16.2 अपराधों का शमन (कंपाउंडिंग)

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत किसी दण्डनीय अपराध के शमन की कार्यवाही, कार्यवाही प्रारंभ करने के पूर्व अथवा उसके दौरान, सम्बन्धित विकास प्राधिकरण /प्राधिकरणों के उपाध्यक्ष/उपाध्यक्षों अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी द्वारा की जाएगी।

अपराध का शमन इस प्रतिबंध के साथ किया जाएगा कि आरोपित / अभियुक्त द्वारा अशमनीय निर्माण से संबंधित अपराध को गतिमान नहीं रखेगा तथा अधिकारी द्वारा निर्दिष्ट अवधि के भीतर अशमनीय निर्माण अथवा विकास कार्य को हटा देगा/समाप्त कर देगा। अपराध का शमन करने वाला अधिकारी उपविधि के उल्लंघन में किये गये निर्माण को अभियोजन एवं ध्वस्तीकरण की कार्यवाही हेतु स्वतंत्र होगा।

16.3 शमन (कंपाउंडिंग) प्रक्रिया

16.3.1 स्वीकृति / अस्वीकृति

स्वामी/विकासकर्ता द्वारा स्वतः अथवा निर्गत नोटिस के उत्तर में शमन करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जा सकता है। अनाधिकृत निर्माण हेतु स्वामी/विकासकर्ता को निर्गत किसी भी नोटिस में अपराध की प्रकृति, उपविधि के जिन प्राविधानों का उल्लंघन किया गया है अथवा निर्माण की प्रकृति एवं सीमा जो शमनीय है, को स्पष्ट रूप से अंकित किया जाना चाहिए।

निर्माण अथवा विकास कार्य हेतु शमन की स्वीकृति अथवा अस्वीकृति के समय, विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा अधिकृत प्राधिकारी द्वारा यह परीक्षण किया जाएगा कि भवन उपविधि के किन प्राविधानों का उल्लंघन किया गया है, अनाधिकृत निर्माण निर्धारित शमन सीमा के भीतर है अथवा नहीं तथा अनाधिकृत निर्माण का आसपास के भवनों एवं अवस्थापना पर क्या प्रभाव है। प्रस्तर 2.2.3 के अनुसार अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करने पर ही शमन किया जाएगा।

16.3.2 निम्नलिखित अपराधों का शमन नहीं किया जाएगा:

(i) सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुख-सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं, यथा- सड़क, रेलवे लाइन, पार्क, ग्रीन वर्ज/हरित पट्टी आदि हेतु आरक्षित अथवा उनसे संबंधित भूमि पर किया गया निर्माण।

(ii) महायोजना अथवा क्षेत्रीय विकास योजना (ज़ोनल डेवलपमेंट प्लान) अथवा ले-आउट योजना अथवा पट्टे में निर्धारित भू-उपयोग के विपरीत किया गया निर्माण।

(iii) अवैध कॉलोनियों के भूखंडों पर किया गया निर्माण।

(iv) संबंधित विभाग की अनुज्ञा के बिना सरकारी अथवा सार्वजनिक भूमि पर किया गया निर्माण।

(v) विवादित भूमि पर निर्माण कार्य।

(vi) उन भवनों में निर्माण कार्य जहां अध्याय 11.8 के अनुसार भूकंपरोधी उपाय अनिवार्य हैं।

(vii) प्रस्तर 10.1.3 के अनुसार, ऐसे भवनों का निर्माण जहां अग्निशमन अपेक्षाएं अनिवार्य हैं अथवा जहां निर्माण/परिवर्धन/परिवर्तन हेतु अग्निशमन प्राधिकारी (जहां भी अनिवार्य हो) से अनापत्ति प्रमाण-पत्र (एन.ओ.सी.) प्राप्त नहीं किया गया है।

(viii) धरोहर (हैरिटेज) क्षेत्रों, संरक्षित स्मारकों एवं नागरिक उड्डयन क्षेत्रों अथवा प्रतिबंधित ऊंचाई वाले क्षेत्रों में भवन की ऊंचाई के मानकों का उल्लंघन करते हुए निर्माण।

(ix) ऐसे स्थान पर निर्माण कार्य किया गया है, जहां अपेक्षित पार्किंग व्यवस्था संभव नहीं है।

(x) ग्रुप हाउसिंग अथवा अन्य बहुमंजिला भवनों में 'कॉमन एरियाज़ एण्ड फासिलिटीज़' हेतु आरक्षित क्षेत्रों में किया गया निर्माण।

(xi) तालाबों/जलाशयों, नदी, नाले आदि से आच्छादित भूमि पर किया गया निर्माण, जो महायोजना/क्षेत्रीय योजना (ज़ोनल प्लान)/ले-आउट योजना में चिन्हित हो अथवा राजस्व अभिलेखों में दर्ज हो।

(xii) उन भवनों में निर्माण कार्य, जहां अध्याय 12 के अनुसार दिव्यांगजन हेतु पहुंच के उपाय अनिवार्य हैं।

(xiii) मिश्रित उपयोग विकास में किया गया निर्माण, जो प्रमुख भू-उपयोग के मानदंडों का उल्लंघन करता है।

16.3.3 शमनीय निर्माण

शमन हेतु आवेदन के साथ प्रस्तुत किए गए मानचित्र में भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य निर्माण एवं अनाधिकृत निर्माण को पृथक-पृथक दिखाया जाएगा। सेट-बैक, भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. में अनाधिकृत निर्माण केवल मुख्य भवन की निरन्तरता में निम्नलिखित निर्धारित सीमाओं तक ही शमनीय होगा:

मापदंड	<=15 मीटर ऊंचे एवं ग्रुप हाउसिंग को छोड़कर सभी भवन 17.5 मीटर की ऊंचाई तक की बहु-इकाइयां	15 मीटर से अधिक ऊँचे भवन तथा बहु-इकाइयों को छोड़कर ग्रुप हाउसिंग
अग्रभाग (फ्रंट) सेट-बैक	फ्रंट सेट-बैक क्षेत्र का 25% अधिकतम 1.0 मीटर तक	

पश्चभाग (रियर) सेट-बैक	**आवासीय:** (क) भूखंड का आकार 500 वर्ग मीटर तक - उन प्रकरणों में 100% शमनीय है जहां प्रकाश एवं वेंटिलेशन हेतु समुचित प्राविधान किए गए हैं। (ख) भूखंड का आकार 500 वर्ग मीटर से अधिक- पीछे के सेट-बैक में क्षेत्र के अधिकतम 10% तक निर्माण (अनुमन्य 40% के अतिरिक्त) **अन्य:** पीछे के सेट-बैक क्षेत्र का 10 प्रतिशत	अग्नि अनापत्ति प्रमाण-पत्र के अधीन सेट-बैक क्षेत्र का 10 प्रतिशत (अधिकतम 1 मीटर की चौड़ाई तक)
पार्श्व (साइड) सेट-बैक	साइड सेट-बैक की चौड़ाई के अधिकतम 25% तक निर्माण	
भू-आच्छदन एवं एफ.ए.आर	अनुमन्य भू-आच्छदन के अतिरिक्त, कुल अनुमन्य एफ.ए.आर के अधिकतम 10% तक निर्माण। नोट: अधिकतम अनुमन्य शमनीय क्षेत्र की गणना करते समय फ्रंट, पीछे एवं साइड सेट-बैक में निर्माण की गणना की जाएगी	अनुमन्य भू-आच्छदन के अतिरिक्त, कुल अनुमन्य एफ.ए.आर के अधिकतम 10% तक निर्माण। नोट: अधिकतम अनुमन्य शमनीय क्षेत्र की गणना करते समय फ्रंट, पीछे एवं साइड सेट-बैक में निर्माण की गणना की जाएगी
भवन की ऊँचाई	मंजिलों / तलों की संख्या में परिवर्तन किए बिना अनुमन्य सीमा से अधिकतम 10% ऊंचाई तक निर्माण	-
अधिकतम शमनीय इकाइयाँ	अनुमन्य सीमा से अधिक भूखंडीय (प्लॉटेड) विकास में अधिकतम एक इकाई	ग्रुप हाउसिंग में:अतिरिक्त शमन एफ.ए.आर/क्रययोग्य एफ.ए.आर के प्रतिशत के सापेक्ष आनुपातिक इकाइयाँ
बेसमेंट	भूखंड की सीमा से 1.25 मीटर तक	अनुमन्य नहीं
अन्य	प्रस्तर 16.3.8 में इंगित आइटम्स के किसी भी आयाम एवं क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत तक	प्रस्तर 16.3.8 में इंगित आइटम्स के किसी भी आयाम एवं क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत तक

नोट-1: शमन से भवन की श्रेणी में परिवर्तन की अनुमति नहीं होगी।

नोट-2: मिश्रित भू-उपयोग के प्रकरणों में निर्माण प्रमुख भू-उपयोग परिवर्तन नहीं होने की सीमा तक शमनीय होगा।

16.3.4 शमन शुल्क की अनुसूची

विभिन्न प्रकार के अवैध निर्माण एवं विकास कार्यों हेतु शमन शुल्क की गणना प्रस्तर 16.3.8 में वर्णित दरों के अनुसार की जाएगी।

16.3.5 शमन शुल्क की गणना

(i) यदि किसी भी प्रकरण में शमनीय निर्माण एक से अधिक प्रकार के अवैध निर्माण के अंतर्गत आता है, तो प्रस्तर 16.3.8 में एफ.ए.आर के शमन हेतु अनुमन्य शुल्क के अनुसार उच्चतम श्रेणी के उपयोग का शमन शुल्क लिया जाएगा। इसके अतिरिक्त, प्रत्येक मंजिल / तल हेतु शमन शुल्क की गणना अलग से की जाएगी, यद्यपि, शमनीय भू-आच्छ्दन हेतु अतिरिक्त शमन शुल्क देय नहीं होगा। (परिशिष्ट-16 का संदर्भ ग्रहण करें)

(ii) अवैध निर्माण के शमन हेतु निर्माणकर्ता द्वारा अनुसूची के अनुसार शमन शुल्क की राशि एकमुश्त अथवा किश्तों में ब्याज दर (एम.सी.एल.आर+1%) के साथ शमन मानचित्र के साथ जमा कराई जाएगी। प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अन्य शुल्क एवं अशमनीय भाग के धवस्तीकरण हेतु शपथ-पत्र भी जमा करना होगा तथा उसके उपरांत प्राधिकरण द्वारा शमन हेतु आवेदन पर निर्णय किया जाएगा।

(iii) आगणित शुल्क जमा होने के उपरांत ही शमन योजना जारी की जाएगी। शमन हेतु अधिकृत अधिकारी द्वारा अनुमोदन से संबंधित नियम अथवा शर्तें अनिवार्य रूप से मानचित्र में उल्लिखित की जाएंगी।

16.3.6 धवस्तीकरण

(i) शमन हेतु प्रस्तुत किए गए मानचित्र में दर्शाए गए भवन अथवा उसका कोई भाग, जो शमनीय सीमा के अंतर्गत है, उसे ध्वस्त नहीं किया जाएगा। यद्यपि, आवेदक द्वारा प्रस्तुत शमन मानचित्र में विकास प्राधिकरण द्वारा अशमनीय भाग को चिन्हित किए जाने के 30 दिन के पश्चात विधि अनुसार ऐसे चिन्हित किए गए भाग को ध्वस्त करने पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा।

(ii) शमन मानचित्र के अनुमोदन के उपरांत उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-27 के अन्तर्गत कार्यवाही समाप्त हो जाएगी; यदि शमनित भाग के ध्वस्तीकरण का आदेश पारित हो जाता है, तो वह समाप्त व निरस्त माना जाएगा।

(iii) शेष अशमनीय भाग को निर्माणकर्ता द्वारा स्वयं अपने व्यय पर हटाया जाएगा अन्यथा विकास प्राधिकरण द्वारा उसे ध्वस्त कर दिया जाएगा तथा उस पर होने वाला व्यय निर्माणकर्ता से नियमानुसार वसूल किया जाएगा।

16.3.7 शमन शुल्क की वसूली

क) यदि आवेदक शमन की सुविधा प्राप्त करने हेतु विधिवत आवेदन करने में असफल रहता है, तो विकास प्राधिकरण द्वारा अवैध निर्माण को ध्वस्त करने के लिए नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।

ख) जिन प्रकरणों में अग्निशमन विभाग, पुरातत्व विभाग, भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण/लोक निर्माण विभाग, पर्यावरण निदेशालय, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड आदि से अनापत्ति प्रमाण-पत्र की आवश्यकता होगी, वहां उक्त अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त होने के उपरांत ही शमन पर विचार किया जाएगा।

ग) भूमि के मूल्य का आकलन प्राधिकरण की प्रचलित आवासीय दर अथवा जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित गैर-कृषि सर्किल रेट, जो भी अधिक हो, के आधार पर किया जाएगा। सभी प्रकार के निर्माणों हेतु शमन शुल्क की गणना हेतु केवल भूमि की आवासीय दर ही ली जाएगी।

घ) मिश्रित भू-उपयोग में शमनीय निर्माण हेतु शमन शुल्क उच्चतम श्रेणी के उपयोग के आधार पर देय होगा।

ङ) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु नियमों के अनुसार देय शुल्क के अतिरिक्त प्रस्तर 16.3.8.1 के अंतर्गत निर्धारित दरों पर शमन शुल्क भी देय होगा। यद्यपि, क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के प्रथम 10% हेतु क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय नहीं होगा।

च) शमनीय एफ.ए.आर. / क्रय-योग्य एफ.ए.आर. से संबंधित नियमों के अनुसार अतिरिक्त पार्किंग व्यवस्था उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा।

छ) यदि बेसमेंट में किया गया अवैध निर्माण भवन उपविधि में अनुमन्य उपयोग से भिन्न है, तो उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी तथा पूर्व के उपयोग की प्रकृति के आधार पर अवैध निर्माण को इस प्रतिबंध के साथ शमनीय माना जाएगा कि भूखंड में मानकों के अनुसार पार्किंग की व्यवस्था उपलब्ध है।

ज) बालकनी/छज्जा आदि जैसे प्रोजेक्शन केवल सेट-बैक क्षेत्र में शमनीय सीमा तक ही शमनीय होंगे।

16.3.8 शमन शुल्क की दरें

16.3.8.1 विभिन्न भू-उपयोगों हेतु शमन शुल्क की दरें

1.	**अनुमन्य भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अंतर्गत बिना अनुज्ञा के निर्माण पर**				
क्र.	आवासीय	व्यावसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएं/ अन्य
क	150 वर्ग मीटर तक के भूखंडों पर सभी प्रकार के निर्माण हेतु 25 रुपये प्रति वर्ग मीटर।	2.0 x आवासीय दर	1.5 x आवासीय दर	0.4 x आवासीय दर	0.5 x आवासीय दर
ख	150-300 वर्ग मीटर से अधिक आकार के भूखंड पर सभी प्रकार के निर्माण हेतु 38 रुपये प्रति वर्ग मीटर	2.0 x आवासीय दर	1.5 x आवासीय दर	0.4 x आवासीय दर	0.5 x आवासीय दर
ग	300-500 वर्ग मीटर से अधिक आकार के भूखंडों पर सभी प्रकार के निर्माण हेतु 50 रुपये प्रति वर्ग मीटर	2.0 x आवासीय दर	1.5 x आवासीय दर	0.4 x आवासीय दर	0.5 x आवासीय दर
घ	500 वर्ग मीटर से अधिक आकार के भूखंडों/ग्रुप हाउसिंग भूखंडों पर सभी प्रकार के निर्माण हेतु 62 रुपये प्रति वर्ग मीटर	2.0 x आवासीय दर	1.5 x आवासीय दर	0.4 x आवासीय दर	0.5 x आवासीय दर
ङ	अनुमन्य इकाइयों के अतिरिक्त शमनीय	-	-	-	-

	इकाइयों पर - ₹1,22,640 प्रति इकाई				
2.	**बिना अनुज्ञा के अनुमन्य भू-आच्छादन से परे निर्माण पर (केवल भूतल पर)**				
क्र.	आवासीय	व्यावसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएं/ अन्य
(अ)	**ग्रुप हाउसिंग को छोड़कर सभी भवन <=15 मीटर** तथा **17.5 मीटर ऊंचाई तक की बहु-इकाइयां**				
क	अग्रभाग (फ्रंट) सेट-बैक में				
	भूमि के मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 200 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 50 प्रतिशत
ख	पार्श्व (साइड) सेट-बैक में				
	भूमि के मूल्य का 75 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 50 प्रतिशत
ग	पश्च भाग (रियर) सेट-बैक में				
	भूमि के मूल्य का 50 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 75 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 20 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 25 प्रतिशत
(ब)	**भवनों के सभी ओर 15 मीटर से अधिक ऊंचाई** तथा **बहु-इकाइयों को छोड़कर ग्रुप हाउसिंग**				
	भूमि के मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 200 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 50 प्रतिशत
3.	**अनुमन्य भू-आच्छ्दन के भीतर अनुमन्य एफ.ए.आर से अधिक निर्माण पर**				
क्र.	आवासीय	व्यावसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएं/ अन्य
	प्लॉटेड विकास एवं ग्रुप हाउसिंग के निर्माण में - 491 रुपये प्रति वर्ग मीटर एवं अतिरिक्त फ्लोर एरिया हेतु आवश्यक भूमि मूल्य का 50%।	982 रुपये प्रति वर्ग मीटर एवं अतिरिक्त फ्लोर एरिया हेतु आवश्यक भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत।	736 रुपये प्रति वर्ग मीटर एवं अतिरिक्त फ्लोर एरिया हेतु आवश्यक भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत।	196 रुपये प्रति वर्ग मीटर एवं अतिरिक्त फ्लोर एरिया हेतु आवश्यक भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत।	246 रुपये प्रति वर्ग मीटर एवं अतिरिक्त फ्लोर एरिया हेतु आवश्यक भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत।
4.	**अनुमन्य सीमा से अधिक बेसमेंट के निर्माण पर**				
क्र.	आवासीय	व्यावसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएं/ अन्य
	भूमि के मूल्य का 50 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 75 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 20 प्रतिशत	भूमि के मूल्य का 25 प्रतिशत
5.	**कक्ष की आंतरिक ऊंचाई निर्धारित न्यूनतम ऊंचाई से कम होने पर**				
क्र.	आवासीय	व्यावसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएं/ अन्य

	कक्ष के क्षेत्रफल पर 246 प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 491 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 368 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 123 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 185 रुपये प्रति वर्ग मीटर
6.	**कक्ष की चौड़ाई निर्धारित न्यूनतम चौड़ाई से कम होने पर**				
क्र.	आवासीय	व्यावसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएं/ अन्य
	कक्ष के क्षेत्रफल पर 123 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 246 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 185 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 50 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 62 रुपये प्रति वर्ग मीटर
7.	**कक्ष का क्षेत्रफल निर्धारित क्षेत्रफल से कम होने पर**				
क्र.	आवासीय	व्यावसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएं/ अन्य
	कक्ष के क्षेत्रफल पर 123 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 246 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 185 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 50 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 62 रुपये प्रति वर्ग मीटर
8.	**कक्ष में प्रकाश एवं वेन्टीलेशन की व्यवस्था निर्धारित क्षेत्रफल से कम होने पर**				
क्र.	आवासीय	व्यावसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएं/ अन्य
	कक्ष के क्षेत्रफल पर 123 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 246 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 185 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 50 रुपये प्रति वर्ग मीटर	कक्ष के क्षेत्रफल पर 62 रुपये प्रति वर्ग मीटर
9.	**परिसर की दीवार की ऊंचाई निर्धारित ऊंचाई से अधिक होने पर**				
क्र.	आवासीय	व्यावसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएं/ अन्य
	123 रुपये प्रति रनिंग मीटर परंतु न्यूनतम 5000 रुपये	246 प्रति रनिंग मीटर परंतु न्यूनतम 10000 रुपये	383 रूपये प्रति रनिंग मीटर परंतु न्यूनतम 5000 रूपये	50 रूपये प्रति रनिंग मीटर परंतु न्यूनतम 1000 रूपये	62 रूपये प्रति रनिंग मीटर परंतु न्यूनतम 5000 रूपये
10.	**अनुमन्य भवन ऊंचाई से अधिक निर्माण पर**				
क्र.	आवासीय	व्यावसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएं/ अन्य
	रु. 6132/- प्रति रनिंग मीटर ऊंचाई (विद्यमान भवन की परिधि के अनुसार मापी गई) प्रति तल	2x	1.5x	0.4x	0.5x
11.	**अनुमोदन के बिना भूमि-विभाजन/विकास कार्य, जो भवन उपविधि के अनुरूप हो**				
क्र.	आवासीय	व्यावसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएं/ अन्य
	विक्रय योग्य क्षेत्र पर भूमि के मूल्य का 1.0 प्रतिशत	विक्रय योग्य क्षेत्र पर भूमि के मूल्य का 2.0 प्रतिशत	विक्रय योग्य क्षेत्र पर भूमि के मूल्य का	विक्रय योग्य क्षेत्र पर भूमि के मूल्य का 0.40 प्रतिशत	विक्रय योग्य क्षेत्र पर भूमि के मूल्य का 0.50

			1.5 प्रतिशत		प्रतिशत
12.	**1 एकड़ आकार तक के लेआउट हेतु भूमि विभाजन/विकास कार्य, जिसका अनुमोदन उपविधि के अनुसार अनुमन्य नहीं है**				
क्र.	आवासीय	व्यावसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएं/ अन्य
	सड़कों, पार्कों, खुले स्थानों एवं अन्य सामुदायिक सुविधाओं हेतु उपविधि के अनुसार आवश्यक क्षेत्र में हुई कमी के समतुल्य भूमि के मूल्य के दो गुना की दर से शमन शुल्क।				
13.	भूमि विभाजन, जिसका अनुमोदन उपविधि के अनुसार अनुमन्य नहीं है, (इस तालिका के क्रमांक 11 एवं 12 को छोड़कर श्रेणियों हेतु)				
क्र.	आवासीय	व्यावसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएं/ अन्य
	ऐसे प्रकरणों में अनाधिकृत कॉलोनियों के नियमितीकरण हेतु सरकार द्वारा जारी दिशा-निर्देशों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।				

<u>नोट:</u>

i. उपविधि के विपरीत किसी भी निर्माण हेतु (उपर्युक्त अनुसूची में सूचीबद्ध के अतिरिक्त) जैसे - पोर्च, बालकनी/छज्जा आदि, परंतु शमनीय हैं; रु. 491/- प्रति वर्ग मीटर की दर से शमन शुल्क लिया जाएगा। व्यावसायिक हेतु शमन शुल्क की दर दो गुना, कार्यालय हेतु 1.5 गुना, औद्योगिक हेतु 0.40 गुना, सुविधाओं एवं अन्य उपयोगों हेतु 0.50 गुना होगी।

ii. इस उपविधि के अध्याय-15 के अनुसार "अनुज्ञा" गतिविधियों/उपयोगों के शमन हेतु नियमों के अनुसार देय प्रभाव शुल्क के अतिरिक्त, प्रभाव शुल्क का 10 प्रतिशत शुल्क भी देय होगा।

iii. आयकर अधिनियम, 1961 की धारा-80(जी) के अंतर्गत छूट प्राप्त परमार्थ संस्थाओं तथा सार्वजनिक क्षेत्र एवं शैक्षणिक संस्थाओं द्वारा प्रदान की जाने वाली सुविधाओं एवं सेवाओं हेतु शमन शुल्क की दर आवासीय दर की 50 प्रतिशत होगी।

iv. वे दरें, जो भूमि के मूल्य पर आधारित नहीं हैं, अर्थात् जो प्रति वर्ग मीटर के आधार पर निर्धारित हैं, उन्हें प्राधिकरण द्वारा अनाधिकृत निर्माण के शमन के प्रयोजनार्थ लागत सूचकांक के आधार पर प्रत्येक वर्ष अद्यतन किया जाएगा।

v. प्राधिकरण द्वारा अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर की सीमा से अधिक किसी भी निर्माण की अनुज्ञा नहीं दी जाएगी अथवा शमन नहीं किया जाएगा। क्रय-योग्य एफ.ए.आर की अनुज्ञा पर विचार करने से पूर्व अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर से अधिक अतिरिक्त निर्माण, यदि कोई हो, को ध्वस्त करना एवं हटाना सुनिश्चित करना होगा।

vi. शमन हेतु प्रस्तुत पूर्व निर्मित भवनों में क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर अनुमन्य होगा। इस प्राविधान का लाभ केवल आवश्यक वैधानिक अनुमोदन, संरचनात्मक स्थिरता, अग्नि एवं जीवन सुरक्षा आवश्यकताओं, पार्किंग एवं भवन उपविधि के अन्य प्राविधानों को सुनिश्चित करने के उपरांत ही प्राप्त किया जा सकेगा।

vii. अशमनीय भवन निर्माण को आवेदक द्वारा स्वयं दिए गए शपथ पत्र के अनुसार स्वयं ही

ध्वस्त करना होगा। यदि आवेदक निर्धारित समय सीमा के भीतर उक्त निर्माण का ध्वस्तीकरण नहीं करता है, तो प्राधिकरण द्वारा इसका ध्वस्तीकरण किया जाएगा तथा इससे संबंधित व्यय आवेदक से वसूला जाएगा। यदि आवेदक आवश्यक राशि का भुगतान करने में असफल रहता है, तो उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-40 के प्राविधानों के अनुसार प्राधिकरण द्वारा इस राशि को वसूल किया जाएगा।

17 विद्युत वाहन चार्जिंग अवस्थापना की व्यवस्था

17.1 विद्युत वाहन चार्जिंग अवस्थापना (ई.वी.सी.आई.)

अधिभोग की प्रकृति और विभिन्न प्रकार के भवनों के परिसरों में कुल पार्किंग व्यवस्था के आधार पर केवल विद्युत वाहनों के लिये, जो परिसर में समस्त वाहत रखने की क्षमता/पार्किंग क्षमता का वर्तमान में अनुमानतः 20 प्रतिशत है, चार्जिंग अवस्थापना की व्यवस्था की जायेगी। इसके अतिरिक्त, 1.25 के सुरक्षा कारक के साथ (प्रस्तर 17.2 में अंकित व्याख्यात्मक टिपणी-संलग्नक ई-1 देखिये) एक साथ प्रचालित करने वाले सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र में सभी चार्जिंग बिन्दुओं (सार्वजनिक चार्जिंग अवस्थापना हेतु) के लिये आवश्यक ऊर्जा के समतुल्य एक अतिरिक्त ऊर्जाभार की व्यवस्था भवन परिसर में किया जाना होगा।

17.1.1 आवासीय भवन (भूखण्डीय भवन)

17.1.1.1 निजी/व्यक्तिगत आवासीय भवन/स्वयं उपयोग के लिये आवश्यक चार्जिंग अवस्थापना

नोट-

भवन का प्रकार	भूखण्डीय आवास
केन्द्र का स्वामित्व	निजी (स्वामी)
संयोजन और मीटर	घरेलू मीटर
चार्जर के प्रकार	भवन स्वामी की विशिष्ट आवश्यकता के अनुसार मन्द गति का चार्जर।
चार्जर की रीतियां	ए.सी. (एकल चार्जिंग गन)
व्यवस्था के मानक	न्यूनतम-1 एकल चार्जिंग और स्वामी/व्यक्ति के अनुसार अतिरिक्त व्यवस्था।

किसी भवन स्वामी द्वारा स्थापित चार्जिंग अवस्थापना को, प्रस्तर 17.2 में दिए गए संलग्नक-ई-1 में स्पष्टीकरण टिप्पणी के प्रस्तर-4 की टिप्पणी के अनुसार स्वयं उपयोग (गैर व्यावसायिक आधार) के लिये निजी चार्जिंग अवस्थापना के रूप में माना जायेगा।

17.1.2 अन्य समस्त भवन (ग्रुप हाउसिंग सहित)

सार्वजनिक/निजी क्षेत्रों अथवा किसी भी प्रकार के भवनों के परिसरों में स्थापित किसी सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र को, जो विद्युत वाहनों की चार्जिंग के व्यावसायिक रूप से पूरा करते हों, सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र के रूप में माना जायेगा और यहां पर ऊर्जा मंत्रालय के दिनांक 14-12-2018 के दिशा निर्देशों में यथा विनिर्दिष्ट चार्जरों की न्यूनतम आवश्यकता को स्थापित करना होगा (ऊर्जा मंत्रालय के दिशा निर्देश के लिये संलग्नक- ई-2 देखिये)। तथापि सभी वाहनो में विद्युत वाहनों के लिये पर्याप्त चार्जिंग बिन्दुओं की व्यवस्था के उद्देश्य से (प्रस्तर 17.2 में अंकित संलग्नक-ई-1 की स्पष्टीकरण टिपणी का खण्ड-3 देखिये) चार्जरों के प्रकार के अनुपात की संस्तुति निम्नांकित तालिका में की गई है:-

17.1.2.1 सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र (व्यावसायिक उपयोग) के लिए आवश्यक चार्जिंग अवस्थापना

भवन का प्रकार	किसी भी प्रकार के भवन

केन्द्र का स्वामित्व	सेवा प्रदाता			
संयोजन और मीटर	व्यावसायिक मीटर और भुगतान			
चार्जर का प्रकार	ऊर्जा मंत्रालय के दिशा निर्देश में विनिर्दिष्ट न्यूनतम आवश्यकता के अनुसार/संलग्नक-ई-2 देखिये- प्रस्तर 17.8 में अंकित)			
अतिरिक्त चार्जर	सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्रों के सेवा प्रदाता (वाहनों के प्रकार के अनुसार) को निम्नलिखित तालिकानुसार विहित चार्जिंग बिन्दुओं के अनुपात को पूरा करने के लिये न्यूनतम विनिर्दिष्ट आवश्यकताओं से अधिक कियास्क/चार्जर अतिरिक्त संख्या में स्थापित करेंगे।			
चार्जिंग बिन्दुओं की व्यवस्था के लिये मानक	चार पहिया वाहन	तीन पहिया वाहन	दोपहिया वाहन	सवारी वाहन (बसें)
	प्रत्येक तीन विद्युत वाहन पर - एक मंदगति चार्जर	प्रत्येक दो विद्युत वाहन पर - एक मंदगति चार्जर	प्रत्येक दो विद्युत वाहन पर - एक मंदगति चार्जर	प्रत्येक 10 विद्युत वाहन पर- एक द्रुतगति चार्जर
	प्रत्येक 2 विद्युत वाहन पर- एक द्रुतगति चार्जर			

नोट-

(i) चार्जिंग प्लेटफार्म को दोपहिया और यात्री वाहन (कारों) सहित सभी कुल वाहनों की 20 प्रतिशत क्षमता पर वर्तमान में सुनियोजित किया जायेगा।

(ii) सभी उपयोगकर्ताओं के लिये ओपेन मीटरिंग और त्वरित भुगतान का विकल्प उपलब्ध होगा।

(iii) फ्लूयड कूल्ड बैटरी चार्जिंग केन्द्र और बैटरी की अदला-बदली की व्यवस्था अनिवार्य नहीं होगी और यह सेवा प्रदाता के विवेक पर होगी।

उपयोग में आये संक्षिप्त नाम-

2Ws- दो पहिया
3Ws- तीन पहिया
4Ws- चार पहिया/यात्री वाहन (कारें)
पी.वी.- यात्री वाहन
ई.वी.- विद्युत वाहन
एस.सी.- मन्दगति चार्जर/मन्द गति चार्जिंग (एसी)
एफ.सी.- द्रुतगति चार्जर/द्रुतगति चार्जिंग (डीसी और कतिपय एसी भी)
पी.सी.एस.- सार्वजनिक चार्जिंग स्टेशन
एफ.सी.बी.सी.एस.- फ्लूयड कूल्ड बैटरी चार्जिंग स्टेशन
बी.एस.- बैटरी की अदला-बदली (विनिमय)

17.1.2.2 विद्युत वाहन चार्जिंग अवस्थापना के लिये स्थान का मानक

क्र.	श्रेणी	प्रति इकाई सेवा प्राप्त जनसंख्या	आवश्यक भूखंड का क्षेत्रफल	अन्य सहायक नियंत्रक

			सुविधा का प्रकार	आवश्यक क्षेत्र	
अ.	सार्वजनिक चार्जिंग केंद्र	राजमार्गों/मार्गों के किनारे दोनों ओर प्रत्येक 25 किलो मीटर पर।	चार्जर अनुपात सहित सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र (ऊर्जा मंत्रालय के अनुसार सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्रों की न्यूनतम आवश्यकता) प्रत्येक 10 विद्युत वाहन के लिये 1 द्रुतगति चार्जर प्रत्येक 3 विद्युत वाहन के लिये 1 मंदगति चार्जर	रेस्तरां/भोजनालय में कुल पार्किंग क्षमता के अनुसार अतिरिक्त क्षेत्र।	सी.सी.ई. और एल.सी.सी. से सज्जित द्रुतगति की चार्जिंग के लिये यथा आवश्यकता।
ब.	द्रुतगति चार्जिंग सुविधा/ फ्लूयड कूल्ड बैटरी चार्जिंग केन्द्र (लम्बी दूरी और हैवी ड्यूटी विद्युत वाहन के लिये) ।	राजमार्गों/मार्गों के किनारे-किनारे दोनों ओर प्रत्येक 100 किलोमीटर पर।	न्यूनतम 2 चार्जर एक सी.सी.सी. प्रकार का और एक सी.एच.एडी.ई.एम.ओ. प्रकार का (प्रत्येक न्यूनतम 100 किलोवाट का)	न्यूनतम 15 मीटर x 7 मीटर	सी.सी.ई. और एल.सी.सी. के साथ उपरोक्त मद क पर सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र के साथ-साथ जोड़ा जा सकता है।
स.	बैटरी की अदला-बदली (स्वापिंग सेंटर)	ऊर्जा मंत्रालय के दिशानिर्देश के अनुसार वैकल्पिक व्यवस्था	स्टैन्ड-अलोन फ्लूयड कूल्ड बैटरी चार्जिंग केन्द्र के साथ प्रदान किया जायेगा।	न्यूनतम 5.5 मीटर गुणा 2.75 मीटर	मद (अ) पर सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र के साथ-साथ जोड़ा जा सकता है अथवा फ्लूयड कूल्ड बैटरी चार्जिंग केन्द्र उपरोक्त मद (ब) के साथ जोड़ा जा सकता है।

(स्रोत- अर्बन और रीजनल डेवलपमेन्ट प्लान फार्मूलेशन और इम्लीमेन्टेसन गाईडलाइन्स (यू.आर.डी.पी.एफ.आई.-2014)

17.2 विद्युत वाहन चार्जिंग अवस्थापना पर व्याख्यात्मक टिप्पणी (संलग्नक ई-1)

संक्षिप्त नाम-

यू.एन.एफ.सी.सी.- यूनाइटेड नेशंस फ्रेमवर्क कन्वेशन ऑन क्लाइमेट चेन्ज

आई.पी.सी.सी.- जलवायु परिवर्तन पर अन्तर सरकारी पैनल

जी.एच.जी-	ग्रीन हाउस गैसेस
2Ws -	दो पहिया वाहन
3Ws-	तीन पहिया वाहन
4Ws-	चार पहिया वाहन/यात्री वाहन (कारें)
पी.वी.-	सवारी वाहन
सी.वी.-	व्यावसायिक वाहन
ई.वी.-	विद्युत वाहन
ई.वी.एस.ई.-	विद्युत वाहन आपूर्ति उपस्कर
एस.सी.-	मन्दगति चार्जर/मन्दगति चार्जिंग (ए.सी.)
एफ.सी.-	द्रुतगति चार्जर/द्रुतगति चार्जिंग (डी.सी. और कतिपय ए.सी.)
बी.एस.-	बैटरी की अदला-बदली (विनिमय)
पी.सी.एस.-	सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र
पी.सी.आई.-	निजी चार्जिंग अवस्थापना
प्राइवेट सी.आई.-	निजी चार्जिंग अवस्थापना
एन.एस.पी.-	नेटवर्क सेवा प्रदाता (सूचना संबंधी नेटवर्क)
एस.पी.-	सेवा प्रदाता

विषयवस्तु-

1. विद्युत वाहन चार्जिंग अवस्थापना की स्थापना के लिये युक्तियुक्त कारण

2. विद्युत वाहन चार्जिंग तकनीकी

3. विद्युत वाहन चार्जिंग के विकल्प

4. चार्जर विनिर्देश और सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र अवस्थापना

5. स्थानीय क्षेत्र/भवन परिसर में सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र/फ्लूयड कूल्ड बैटरी चार्जिंग केन्द्र की अवस्थिति

17.3 विद्युत वाहन चार्जिंग अवस्थापना की स्थापना के लिये युक्ति युक्त करण

तेजी से बढ़ रहे शहरीकरण के साथ-साथ मशीनी परिवहन के तरीकों को अपनाने के कारण ग्रीन हाऊस गैसों का उच्च उत्सर्जन हो रहा है जिसका प्रभाव वैश्विक ऊष्मीकरण पर हो रहा है। जब तक औद्योगीकरण पूर्व के स्तर की तुलना मे वैश्विक धरातल तापमान में वृद्धि को 2 प्रतिशत से कम पर नियंत्रित किया जाता है तब तक जलवायु परिवर्तन पर अन्तर सरकारी पैनल (आई.पी.सी.सी.) ने चेतावनी दी है कि विश्व को अप्रत्यावर्ती विपत्तिपूर्ण जलवायु परिवर्तन का सामना करना हो सकता है।

यू.एन.एफ.सी. का हस्ताक्षर-कर्ता होने के नाते भारत ग्रीन हाउस गैसों के उत्सर्जन के मानवजनित स्रोतों का आंकलन करने तथा उनके सिंक्स (Sinks) को हटाने हेतु प्रतिबद्ध है। भारत में अभी भी प्रति व्यक्ति उत्सर्जन 1.9 टन सन् (2013) तक है परन्तु यहां पर कुल उत्सर्जन चीन और अमेरिका के बाद ही है और 2019 तक यूरोपीय संघ से अधिक हो जाने की आशंका है।

भारतीय नगरों में उनके उत्सर्जन आंकड़ों की तुलना करने पर दिल्ली कुल उत्सर्जन के समतुल्य कार्बन डाई आक्साइड के 38.38 मिलियन टन से अधिक उत्सर्जन के सर्वोच्च स्तर पर शीर्ष स्थान पर है, जिसके बाद बृहत्तर मुम्बई 22.7 मिलियन टन और चेन्नई साल 22.1 मिलियन टन, कोलकाता 14.8 मिलियन टन, बंगलौर 19.8 मिलियन टन, हैदराबाद 13.7 मिलियन टन और अहमदाबाद 9 मिलियन टन के साथ अन्य नगर आते हैं जिनका उस वर्ष का उत्सर्जन सेक्टर वार आगणित किया गया है।

परिवहन विभाग (जी.एन.सी.टी.डी.) के आंकड़ों के अनुसार मुम्बई, चेन्नई और कोलकाता को मिलाकर के वाहनों से अधिक वाहनों की कुल संख्या दिल्ली में है। जनसंख्या के 1000 प्रति के राष्ट्रीय औसत 8 कारों के सापेक्ष दिल्ली में जनसंख्या के प्रति हजार पर 85 निजी कारें हैं। मोटर वाहनों के कारण कार्बन डाई आक्साइड उत्सर्जन के मामले में दिल्ली में लगभग 12.4 मिलियन टन का उत्सर्जन होता है जबकि बंगलौर में 8.6 मिलियन टन का उत्सर्जन होता है।

अतएव परिवहन और घरेलू क्षेत्र से उत्सर्जन के परिमाण पर ध्यान देना पर्यावरण परिवर्तन में कमी के वायुमण्डलीय क्षेत्र के अन्तर्गत सर्वोच्च प्राथमिकता का विषय हो गया है जैसा यू.एन.एफ.सी.सी. के प्रति हमारी प्रतिबद्धता है।

छोटी और लम्बी दूरी की यात्राओं के मामले में समुचित चार्जिंग केन्द्रों के साथ चरणबद्ध परिवहन के लिये विकासक्षम विकल्प के रूप में दीर्घकालिक परिवहन के लिये चरणबद्ध परिवर्तन के उदाहरण स्वरूप विद्युत वाहनों को प्रोत्साहित करना पहली शर्त है।

स्थानीय परिस्थितियों के अनुकूल समूचे देश में अपनाये जाने के लिये महायोजनाओं और राज्य उपविधियों में चार्जिंग अवस्थापना के लिये नियमनों को सम्मिलित करने हेतु अवस्थापना उपबंधों (क्षेत्रीय और नगरीय स्तर पर) में और विकास नियंत्रण विनियमों (उनके उपबंधों के संबंध में) परिवर्तन किया जाना अपेक्षित है।

17.4 ई.वी. चार्जिंग तकनीकी

17.4.1 विद्युत वाहन आपूर्ति उपस्कर (ई.वी.एस.ई)

एक ई.वी.एस.ई. मशीन दीवार में लगा हुआ चौखटा रुपी है जो विद्युत वाहन की बैटरियों को चार्च करने के लिये विद्युत ऊर्जा की आपूर्ति करता है। साथ ही ई.वी.एस.ई. मशीन में एक सुरक्षा सन्निरोध विशिष्टता भी है जो विद्युत धारा को तब तक आगे नहीं बढ़ाता है जब तक कि तार के प्लग को कार में हाथ से लगाया नहीं जाता है।

इसी ई.वी.एस.ई. को कतिपय विशिष्टताओं को बढ़ाकर अनुकूलित किया जा सकता है, जैसेः-

(i) विश्वसनीयता

(ii) समेकित भुगतान के तरीके

(iii) दूर से अनुश्रवण करने के लिये सॉफ्टवेयर

चूंकि विद्युत वाहन चार्जिंग तकनीकी निरंतर विकसित होती जा रही है, इस पूरे उद्योग में विभिन्न मानक मानदण्ड और दिशा-निर्देश व्यापक रूप से अपनाये जा रहे हैं। इस परिच्छेद में चार्जिंग अवस्थापना तकनीकी, मानदण्डो और पारिभाषिक शब्दों का संक्षिप्त विवरण है।

17.4.2 ई.वी.एस.ई. के विभिन्न प्रकार

चार्जिंग गतिः

चार्जिंग ऊर्जा, जो किसी वाहन को चार्ज करने में लगने वाले समय का निर्धारण करती है, सभी चार्जिंग बिन्दुओं पर फैलाव विस्तार/फैलाव के क्रम में भिन्न-भिन्न हो सकती है, जैसा कि तालिका-1 में दिखाया गया है। किसी घरेलू केन्द्र पर 1.2 किलोवाट तक धीमी चार्जिंग हो सकती है, जबकि अत्याधुनिक तीव्र चार्जिंग केन्द्रों पर 350 किलोवाट तक चार्जिंग हो सकती है। चार्जिंग अवस्थापना को व्यापक रूप में तीन श्रेणियों में गति के आधार पर बांटा गया हैः स्तर-1, स्तर 2 और डायरेक्ट करंट (डी.सी.) द्रुत चार्जिंग (जिसे कभी-कभी स्तर-3 के रूप में कहा गया है)।

(स्रोतः इमर्जिंग वेस्ट प्रैक्टिसेस फार इलेक्ट्रिक व्हीकल चार्जिंग इन्फास्ट्रक्चर - अक्टूबर-2017)

निजी चार्जिंगः

घरेलू चार्जिंग बिन्दुओं के माध्यम से निजी स्वामित्व वाली कारों की बैटरियों की चार्जिंग/इस का बिल घरेलू मीटर के बिल का ही अंश होता है।

ए.सी. मन्दगति चार्जिंगः

घरेलू निजी चार्जरों का उपयोग साधारणतया 230 वोल्ट/15 एम्पीयर एकल फेज प्लग के साथ किया जाता है जो अधिकतम 2.5 किलोवाट की ऊर्जा दे सकते हैं। इवीएसई वाहन के चार्जर को एसी करण्ट

की आपूर्ति करता है जो एसी ऊर्जा को डीसी ऊर्जा में परिवर्तित कर देता है जिससे बैटरी चार्ज हो जाती है।

सार्वजनिक चार्जिंगः

घरेलू परिसर से बाहर चार्ज करने के लिये विद्युत ऊर्जा का बिल बनाया जाता है और भुगतान प्राप्त करना होता है। इन चार्जरों के द्वारा खर्च की गयी ऊर्जा को समय-समय पर व्यवस्थित करना होता है।

डी.सी. द्रुत चार्जिंगः

डी.सी. करण्ट को चार्जर मशीन के माध्यम से विद्युत कार की बैटरी को सीधे भेजा जाता है । कतिपय चार्जर (साधारणतया 50 किलोवाट या अधिक) 100 या इससे अधिक किलोमीटर की सीमा प्रतिघण्टा चार्जिंग तक आपूर्ति कर सकते हैं। द्रुत चार्जरों का उपयोग सामान्यतया टापअप के रूप में किया जाना होगा न कि वाहन को पूरी तरह चार्ज करने के लिये किया जाय। ये कैब कम्पनियों और संगठित उपयोग कर्ताओं के लिये आवश्यक है जिनके पास विद्युत कारों का बेड़ा होता है।

17.5 ई.वी. चार्जिंग के लिये विकल्पः

विद्युत वाहनों को चलाने को अपनाये जाने हेतु विभिन्न प्रकार के वाहनों के लिये सुगम चार्जिंग अवस्थापना की व्यवस्था बनाने की तात्कालिक आवश्यकता है। सभी विद्युत वाहन की महत्वपूर्ण कड़ी में चार्जिंग अवस्थापना सर्वाधिक महत्वपूर्ण सहायक है। स्थानीय परिस्थितियों के अनुसार विभिन्न चार्जिंग रूपों की खोज से देश में विद्युत वाहनों को तीव्रतर अपनाये जाने में सहायता होगी।

17.5.1 सभी वाहनों में ई.वी. की हिस्सेदारी

विद्युत वाहनों को अपनाये जाने की वर्तमान दर पर वर्ष 2020 तक देश में कुल वाहनों का लगभग 15 प्रतिशत विद्युत वाहन हो जाना प्रक्षेपित है। इस प्रकार वाहन रखने की क्षमता को सार्वजनिक सुविधाओं में समस्त प्रस्तावित क्षमताओं के प्रतिशत हिस्सेदारी का अनुमान लगाते समय, मेट्रोपोलिटन और टीयर-1 के शहरों में अनुमानतः ई.वी. का प्रतिशत अधिक है अर्थात इस समय यह 20 प्रतिशत है। अतएव सभी नगरी विकास दिशा निर्देशों में चार्जिंग अवस्थापना निर्धारण उक्त प्रतिशत से सुसंगत हो।

परिसरों में ऊर्जा भार की स्वीकृति-भारतीय नगरों के भवन प्रकारों की प्रस्तावित व्यवस्था के लिये चार्जिंग अवस्थापना को सम्मिलित करते समय ऊर्जा वितरण कम्पनियों द्वारा प्रत्येक ऐसे भवन प्रकार के लिये बढ़ाया गया ऊर्जा भार परिसर में निर्धारित सभी चार्जिंग बिन्दुओं के एक साथ प्रचालन के कुल अतिरिक्त ऊर्जा आवश्कता के समनुपात में होना चाहिये। चार्जिंग तकनीकी के अग्रतर आधुनिकीकरण और इससे अधिक ऊर्जा पाने के लिये चार्जरों की बढ़ी हुयी क्षमता होने के कारण यह परामर्श दिया जाता है कि 30 वर्षों की दीर्घ अवधि को दूर दृष्टि के साथ प्रत्येक परिसर को दी जाने वाली भार क्षमता को 1.25 गुना के सुरक्षा कारक के साथ दिया जाना चाहिये।

17.5.1.1 ई.वी. चार्जिंग के “तरीके” और “उपलब्धता”

वाहन प्रकार	मंदगति चार्जिंग	द्रुतगति चार्जिंग	सार्वजनिक चार्जिंग अवस्थापना
दोपहिया वाहन	हाँ	नहीं	हाँ/सीमित
तीन पहिया वाहन	हाँ	नहीं	हाँ/सीमित
सार्वजनिक वाहन (कार)	हाँ	हाँ	हाँ
सार्वजनिक वाहन (बस)	नहीं	हाँ	हाँ

17.5.1.2 ई.वी. प्रकार (स्वामित्व द्वारा) के लिये चार्जिंग विकल्प

वाहन प्रकार	निजी चार्जिंग अवस्थापना	सार्वजनिक चार्जिंग केंद्र	चार्जिंग के लिये प्रधान स्थल
दोपहिया वाहन	मन्दगति चार्जर / बैटरी की अदला-बदली (स्वैपिंग)	मन्दगति चार्जर	आवास/कार्य स्थल का बिन्दु
तीन पहिया वाहन	एस.सी./बी.एस.	एस.सी./बी.एस.	आवास/पार्किंग स्थल
सार्वजनिक वाहन (कार)	एस.सी./बी.एस.	द्रुतगति चार्जिंग	आवास/कार्यस्थल /अन्य सार्वजनिक स्थल
सार्वजनिक वाहन (बस)	-	द्रुतगति चार्जिंग/ बैटरी स्वैपिंग	बस टर्मिनल/डिपो

नोट-

(i) निजी स्वामित्व वाली दो पहिया और सार्वजनिक वाहन (कार) के लिये बैटरी की अदला- बदली (विनिमय) का विकल्प निजी चार्जिंग अवस्थापना तक ही सीमित होगा।

(ii) तीन पहिया वाहनों के लिये सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्रों में मात्र तीव्र रीचार्ज अनुभव के लिये बी.एस. उपलब्ध कराया जाना प्रस्तावित है।

(iii) सार्वजनिक वाहनों (बसों) के लिये, बेड़ों के लिये 100 प्रतिशत आन्तरिक उपयोग के लिये कैप्टिव दुरतगति चार्जिंग अवस्थापना को निजी स्वामित्व के डिपो/गैराजों द्वारा अपनाया जा सकेगा।

ऊपर वर्णित उपलब्ध ई.वी. चार्जिंग तकनीकी और तीव्र चार्जिंग अनुभव नित नयी चार्जिंग तकनीकी के वर्तमान चलन के आधार पर प्रत्येक सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र पर स्थापित होने वाले चार्जिंग अवस्थापना के लिये ऊर्जा मंत्रालय ने विद्युत वाहनो के लिये **चार्जिंग अवस्थापना स्थापित करने हेतु दिशा-निर्देश और मानक**, दिनांक 14-12-2018 को निर्गत किया है। संयोजकता विनियमों और सुरक्षा मानदण्डों को संबंधित प्राधिकरणों जैसे केन्द्रीय विद्युत प्राधिकरण/ऊर्जा मंत्रालय द्वारा ऐसे पीसीएस किसी अन्य चार्जिंग केन्द्र/अवस्थापना के ग्रिड तक पहुंच के लिये परिभाषित किया जायेगा।

17.6 चार्जिंग विशिष्टताएं और पीसीएस अवस्थापना

किसी स्थापित पीसीएस पर विद्युत वाहनों के लिए चार्जिंग अवस्थापना हेतु ऊर्जा मंत्रालय के दिनांक 14-12-2018 द्वारा अधिसूचित दिशा निर्देश और मानदण्ड में यथा निर्धारित एक या अधिक विद्युत कियास्क/बोर्ड होगा जिस पर सभी प्रकार के चार्जर स्थापित होंगे (संलग्नक-ई-2) और साथ में अन्य आवश्यक व्यवस्थायें, जिन्हें आवश्यक समझा जाए।

सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र का सेवा प्रदाता चार्जिंग का प्रधान केन्द्र सृजित करने और ऊर्जा मंत्रालय के दिशा निर्देश द्वारा निर्धारित न्यूनतम चार्जरों के साथ ही अतिरिक्त संख्या में कियास्क/चार्जर स्थापित करने के लिए स्वतंत्र होगा जिसमें आवश्यकता पड़ने पर अतिरिक्त चार्जर स्थापित करने का विकल्प भी होगा।

नोट-

1. व्यक्तिगत विद्युत वाहन स्वामियों के स्वयं के उपयोग के लिये आशयित निजी चार्जर बिन्दुओं पर (गैर व्यवसायिक आधार पर) न्यूनतम अवसरंचना आवश्यकताएं लागू नहीं होती है।
2. कम्पनी के अपने बेड़े के लिये 100 प्रतिशत आन्तरिक उपयोग हेतु बनायी गयी केप्टिव चार्जिंग अवस्थापनाओं के लिये सभी प्रकार के चार्जर स्थापित करने और नेटवर्क सेवा प्रदाता के साथ जुड़ने की आवश्यकता नहीं होगी

17.7 पी.सी.एस./एफ.सी.बी.-सी.एस. स्थानीय क्षेत्र में/भवन परिसर की अवस्थिति

ऊर्जा मंत्रालय द्वारा निर्गत दिशा-निर्देशों के अनुसार भवन परिसर/नगरीय क्षेत्र में स्थानीय स्तर पर सुविधाओं में पीसीएस के लिए घनत्व/दूरी के संबंध में निम्नलिखित न्यूनतम मानकों का पालन किया जायेगाः-

(i) स्थानीय स्तर पर (नगरीय क्षेत्र के भीतर)

- 3 किलोमीटर x 3 किलोमीटर के दायरे के भीतर कम से कम 1 सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र उपलब्ध कराया जाये।

(ii) भवन परिसर स्तर पर (विभिन्न भवन प्रकारों के लिये)

- व्यक्तिगत के लिये निजी चार्जिंग केन्द्र (गैर व्यावसायिक उपयोग)।
- विद्युत वाहनों को चार्ज करने के सभी व्यावसायिक तरीकों के लिए ऊर्जा मंत्रालय के दिशा-निर्देश के अधीन निर्धारित न्यूनतम विशिष्टता के अनुसार कम से कम एक सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र।
- पी.सी.एस. के साथ स्वतंत्र रूप से बैटरी अदला-बदली केन्द्र भी जोड़ा जा सकता है।

17.8 सार्वजनिक चार्जिंग अवस्थापना (पी.सी.आई.) न्यूनतम अपेक्षायें (संलग्नक ई-2)

1. प्रत्येक सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र (पी.सी.आई.) के पास निम्नवत न्यूनतम अपेक्षायें होनी चाहियेः

क) सुरक्षा उपकरणों सहित सभी उपकेन्द्र संबंधित उपस्करों के साथ एक स्वतंत्र ट्रांसफारमर।

ख) लाइन समाप्ति/मीटर आदि के लिये यथा आवश्यक सहित सहयुक्त उपस्करों के साथ 33/11 किलो वोल्ट की लाइन/केबिल।

ग) समुचित निर्माण कार्य।

घ) वाहनों की चार्जिंग और प्रवेश/निकास के लिये पर्याप्त स्थान।

ङ) प्रचलित और अधिकांश वाहन निर्माणकर्ताओं द्वारा उपयोग किये जा रहे वर्तमान अंतर्राष्ट्रीय मानक सी.सी.एस. और सी.हेड.एम.ओ. हैं। इसलिये सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्रों के पास निम्नवत समस्त चार्जर माडलों की स्थापना के साथ एक या अधिक विद्युत कियास्क/बोर्ड होना चाहियेः

चार्जर का प्रकार	चार्जर कनेक्टर *	निर्धारित वोल्टेज (V)	चार्जिंग बिंदुओं की संख्या / कनेक्टर गन्स की संख्या
द्रुतगति	सी.सी.एस. (न्यूनतम 50 किलोवाट)	200 – 1000	1/1 कनेक्टर गन
	सी.एच.डी.एम.ओ. (न्यूनतम 50 किलोवाट)	200 – 1000	1/1 कनेक्टर गन
मंदगति/सामान्य	टाइप-2 एसी (न्यूनतम 22 किलोवाट)	380 - 480	1/1 कनेक्टर गन
	भारत डी.सी.-001(न्यूनतम 15 किलोवाट)	72 - 200	1/1 कनेक्टर गन
	भारत ए.सी.-001 (10 किलोवाट)	230	33 किलोवाट प्रत्येक के 3/3 कनेक्टर गन

नोट- इसके अतिरिक्त अनुमोदित बी आई एस मानकों के अनुसार कोई अन्य द्रुतगति/मन्दगति/सामान्य चार्जर जब भी अधिसूचित किया जाय।

च) कियास्क/बोर्ड के पास, यदि आवश्यक हो, अतिरिक्त चार्जर की स्थापना के लिये विकल्प हो सकेगा।

छ) सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र प्रदाता चार्जिंग का प्रधान केन्द्र सृजित करने और अपर निर्धारित चार्जरों की न्यूनतम संख्या के साथ ही अतिरिक्त संख्या में कियास्क/चार्जर स्थापित करने के लिये स्वतंत्र होगा।

ज) विद्युत वाहन स्वामियों द्वारा चार्जिंग स्थान की अग्रिम रूप से दूरवर्ती/ऑनलाईन बुकिंग में समर्थ बनाने के लिये कम से कम एक ऑनलाइन नेटवर्क सेवा प्रदाता (एन.एस.पी.) के साथ अपने को जोड़ेगा। ई.वी. स्वामियों को ऐसी ऑनलाईन सूचनाओं मे आवस्थिति, प्रकार और स्थापित/ उपलब्ध चार्जरों की संख्या मी सम्मिलित की जानी चाहिये।

झ) इस प्रयोजन के लिये उपयुक्त वितरण कम्पनी के साथ चार्जिंग केन्द्र के आकड़ों को साझा करेगा और ऐसी वितरण कम्पनी द्वारा निर्धारित उचित सुनिश्चित नियमों को अनुरक्षित रखेगा। केन्द्रीय विद्युत प्राधिकरण की इस सूचना सामग्री (डाटाबेस) तक पहुँच होगी।

ञ) समुचित (जन) सुख-सुविधायें।

ट) जहां पर उपर्युक्त के अतिरिक्त पी.सी.आई. प्रदाता द्वारा पी.सी.एल. पर द्रुतगति चार्जिंग सुविधा देने की भी योजना है, वहां निम्नलिखित अतिरिक्त अवस्थापना भी अवश्य उपलब्ध करायी जानी चाहियेः-

- यदि फ्लूयड कूल्ड बैटरी (एफ.सी.बी.) की ऑनबोर्ड चार्जिंग के लिए उच्चगति की चार्जिंग सुविधा भी प्रस्तावित है तो समुचित लिक्वड कूल्ड केबिन की भी व्यवस्था।
- अदला-बदली के लिये उपयोग में लाने के लिये (अर्थात् आनबोर्ड नहीं) बैटरियों की द्रुतगति से चार्जिंग हेतु समुचित वातावरण नियंत्रण उपस्कर की व्यवस्था।

2. प्रत्येक सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र का प्रचालन संबंधित वितरण कंपनी द्वारा इस प्रयोजन के लिये विशेष रूप से अभिहित संबंधित विद्युत निरीक्षकों/तकनीकी कार्मिकों द्वारा निरीक्षण और उपयुक्त अनापत्ति प्रमाण पत्र दिये जाने के पश्चात ही प्रारंभ होगा। वितरण कंपनियां इस प्रयोजन के लिये एक या अधिक की अन्य पक्षीय प्राधिकृत तकनीकी अभिकरण को भी आबद्ध कर सकती है।
3. विद्युत वाहन सेवा उस्करों की समुचित प्रतिष्ठित प्राधिकारी द्वारा गहन परीक्षा की जायेगी।
4. उपर्युक्त न्यूनतम अवस्थापना अपेक्षायें व्यक्ति ई.वी. स्वामियों (गैरव्यावसायिक आधार पर) के स्वयं उपयोग के लिये बनाये गये निजी चार्जिंग बिन्दुओं पर लागू नहीं होगी।
5. कम्पनी की स्वामित्व/उधार पट्टे पर दिये गये बेड़े को अपने उपयोग के शतप्रतिशत आंतरिक उपयोग में लाये जाने वाले कैप्टिव चार्जिंग अवस्थापना से सभी प्रकार के चार्जरों की स्थापना करने और एनएसपी से अपने को जोड़ने की अपेक्षा नहीं की जायेगी।
6. सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र का यह विकल्प होगा कि वे उक्त अनिवार्य सुविधाओं के अतिरिक्त स्वतंत्र बैटरी अदला-बदली की सुविधा भी जोड़ सकते हैं, बशर्ते स्थान हो/अन्य स्थितियां अनुमति देती हों।

17.8.1 लम्बी दूरी के विद्युत वाहनों और/अथवा हैवी डयूटी ई.वी. के लिये सार्वजनिक चार्जिंग अवसरंचनाः

1. लम्बी दूरी के ई.वी. और/अथवा हैवी ड्यूटी ई.वी. (यथा-ट्रक, बस आदि) के लिये सार्वजनिक चार्जिंग अवस्थापना के पास निम्नलिखित न्यूनतम अपेक्षांये होंगीः-

क) प्रस्तर-3 में सार्वजनिक चार्जिंग स्टेशनों के लिये यथा अनिवार्य न्यूनतम चार्जिंग अवस्थापना के साथ ही न्यूनतम 100 किलोवाट (200-1000 बोल्ट के साथ) के कम से कम दो चार्जर

जिनमें प्रत्येक भिन्न विशिष्टताओं (सी.सी.एस. और सी.एच.ए. दोनों) का होगा और प्रत्येक में एकल कनेक्टर गन होगा।

ख) फ्लयूड कूल्ड बैटरियों (वर्तमान मंे कतिपय लम्बी दूरी के ई.वी. में उपलब्ध) की ऑनबोर्ड चार्जिंग के लिये उच्च गति चार्जिंग सुविधा हेतु समुचित लिक्विड कूल्ड केबिल होगा।

ग) उपर्युक्त 4.1 (i) और (ii) के अतिरिक्त लम्बी दूरी की ई.वी. और/अथवा हैवी ड्यूटी ई.वी. के लिये द्रुतगति चार्जिंग केन्द्रों के पास उपर्युक्त प्रस्तर-3 और प्रस्तर-4.1(i) और (ii) के अनुसार चार्जिंग आवश्यकताओं को पूरा करने हेतु बैटरियों की अदला-बदली का भी विकल्प होना चाहिये। यह उल्लेखनीय है कि बसों/ट्रकों जैसे ई.वी. और/अथवा हैवी ड्यूटी वाहनों के द्रुतगति चार्जिंग/लम्बी दूरी के उपयोग के लिये फ्लयूड कूल्ड बैटरियां सामान्य तथा आवश्यक होती हैं। एफ.सी.बी. की उच्चतर चार्जिंग दर और दीर्घ जीवन होगा।

2. ऐसे द्रुतगति चार्जिंग केन्द्र 100 प्रतिशत केन्द्र जो घर के भीतर/कैप्टिव उपयोग, जैसे किसी कम्पनी की बसें हैं, के लिये ही होती हैं, अपने घरेलू कम्पनी के ई.वी. के लिये आवश्यकतानुसार चार्जिंग विशिष्टताओं को सुनिश्चित करने के लिये स्वतंत्र होंगे।

17.8.2 सार्वजनिक चार्जिंग स्टेशनों की अवस्थितिः

1. सार्वजनिक चार्जिंग स्टेशनों के मामले में दो चार्जिंग बिन्दुओं के मध्य आबादी घनत्व/दूरी के संबंध में निम्नलिखित न्यूनतम अपेक्षायें निर्धारित की जाती हैंः-

क) 3 किलोमीटर X 3 किलोमीटर के दायरे में कम से कम एक चार्जिंग स्टेशन उपलब्ध होना चाहिये। अग्रतर प्रत्येक 25 किलोमीटर पर राजमार्ग/मार्ग के किनारे-किनारे दोनो ओर एक चार्जिंग स्टेशन स्थापित किया जाय।

ख) लम्बी दूरी की ई.वी. (जैसे लम्बी दूरी की एसयूवी) और हैवी ड्यूटी ई.वी. जैसे बस/ट्रक आदि के लिये प्रस्तर 4.1 के अनुसार चार्जिंग अवस्थापना विशिष्टताओं युक्त प्रत्येक 100 किलोमीटर पर कम से कम एक चार्जिंग केन्द्र होना चाहिये जो राजमार्ग/मार्ग के प्रत्येक तरफ एक-एक हो और वरीयतः उपर्युक्त प्रस्तर-3 में दिये गये स्टेशनों के भीतर/किनारे-किनारे हों। नगर की सीमा के भीतर हैवी ड्यूटी ई.वी. के लिये ऐसी चार्जिंग सुविधायें ट्रांसपोर्ट नगर, बस डिपों के भीतर होंगी। साथ ही बसों/ ट्रकों के लिये नगर के भीतर बैटरी की अदला-बदली की सुविधायें भी अनिवार्य नहीं है।

2. उपरोक्त अपेक्षायें पूरी करने के बाद ही अतिरिक्त चार्जिंग केन्द्र किसी भी क्षेत्र में खोले जायेंगे।

3. उपरोक्त घनत्व/दूरी अपेक्षाओं का उपयोग संबंधित राज्य/संघ क्षेत्र सरकारों/उनके अभिकरणों द्वारा सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्रों के लिये किसी भी रीति से भूमि की व्यवस्था करने के साथ-साथ ट्रांसफारमर/फीडर आदि सहित वितरण नेटवर्क की स्थापना में प्राथमिकता के लिये दोहरे

प्रयोजनों के लिये किया जायेगा। यह सभी मामलों में किया जायेगा जिसमें जहां केन्द्रीय /राज्य राजसहायता उपलब्ध नहीं है, ऐसे क्षेत्र भी शामिल होंगे।

4. संबंधित सरकारें (केन्द्र/राज्य/संघ क्षेत्र) उपरोक्त निर्धारित अपेक्षाओं को पूरा करने के लिये सार्वजनिक ई.वी. चार्जिंग स्टेशनों (सुरक्षा मानदण्डों जिसमें अग्निसुरक्षा भिति भी है के अनुपालन में) की स्थापना के लिये तेल विपणन कम्पनियाँ विद्यमान खुदरा दुकानों को प्राथमिकता भी देंगी। अग्रतर ऐसी खुदरा दुकानों में से कंपनी की स्वामित्व वाली और कंपनी द्वारा परिचालित खुदरा दुकानों को उच्च प्राथमिकता दी जा सकेगी।

5. उपरोक्त मानदण्डों में से कोई भी विचलन केन्द्रीय नोडल एजेंसी के परामर्श से राज्य नोडल एजेंसी के विशिष्ट अनुमोदन के पश्चात ही अनुमन्य होगा।

17.8.3 सार्वजनिक ई.वी. चार्जिंग केन्द्रों का डाटाबेस

केन्द्रीय विद्युत प्राधिकरण वितरण कम्पनियों के माध्यम से समस्त सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्रों का राष्ट्रीय ऑनलाइन सूचना सामग्री (डाटाबेस) तैयार करेगा और अनुरक्षित करेगा। इस प्रयोजन के लिये वितरण कंपनियों द्वारा समुचित सुनिश्चित नियमों को अधिसूचित किया जायेगा जिसका पीसीएस/बीसीएस द्वारा अनिवार्यतः पालन किया जायेगा। इस सूचना साम्रगी तक नियंत्रित पहुंच होगी जैसे कि सी.ई.ए. और ऊर्जा मंत्रालय के मध्य निर्णय हुआ है।

17.8.4 ई.वी. सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्रों को विद्युत आपूर्ति के लिये टैरिफ

1. ई.वी. सार्वजनिक रिचार्जिंग केन्द्रों को विद्युत आपूर्ति के लिये टैरिफ का निर्धारण समुचित आयोग द्वारा किया जायेगा तथापि शर्त यह होगी कि आपूर्ति की लागत में 15 (पन्द्रह) प्रतिशत जोड़कर से अधिक टैरिफ नहीं होगा।

2. घरेलू खपत के लिये लागू टैरिफ घरेलू चार्जिंग के लिये लागू होगा।

17.8.5 पी.सी.एस./बी.सी.एस. पर सेवा प्रभारः

1. ऊर्जा मंत्रालय के पत्र संख्या 23/8/2018 आर एण्ड आर दिनांक 13/04/2018 द्वारा जैसा कि पहले ही स्पष्ट कर दिया गया है, ई.वी. की चार्जिंग एक सेवा है।

2. राज्य नोडल एजेंसी सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्रों द्वारा प्रमारित की जाने वाली सेवा प्रभार की सीमा को नियत करेगी।

17.8.6 ई.वी. सार्वजनिक चार्जिंग अवस्थापना के आरंभ के लिये प्राथमिकता

राज्य सरकारों और केन्द्र सरकार के विभिन्न विभागों/अभिकरणों के साथ विस्तृत परामर्श के पश्चात ई.वी. सार्वजनिक चार्जिंग अवस्थापना के आरंभ के लिए राष्ट्रीय प्राथमिकता के रूप में निम्नवत चरणों को निर्धारित किया गया हैः-

17.8.6.1 चरण एक (1 से 3 वर्ष)

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार 4 मिलियन से अधिक की जनसंख्या वाले सभी विशाल शहरों, इन शहरों से जुड़े सभी विद्यमान एक्सप्रेसवे और इन प्रत्येक विशाल शहरों से जुड़े प्रमुख राजमार्गों को इसमे सम्मिलित करने के लिये लिया जायेगा । ऐसे विशाल शहरों और विद्यमान जुड़े हुए एक्सप्रेसवे की सूची संलग्नक में है।

17.8.6.2 चरण-दो (3 से 5 वर्ष)

बड़े शहर जैसे राज्यों की राजधानियां/संघक्षेत्र के मुख्यालयों को पूर्ण व्याप्त और सांकेतिक प्रभाव के लिये आच्छादित किया जायेगा। अग्रतर प्रमुख राजमार्गों से जुड़े इन प्रत्येक शहरों को आच्छादन के लिये लिया जायेगा।

आरंभ करने के लिये चरणों हेतु उपरोक्त प्राथमिकताओं को सभी संबंधित, जिसमें केन्द्र राज्य सरकारों विभिन्न अभिकरण भी है द्वारा ध्यान में रखा जायेगा और ई.वी. के सार्वजनिक चार्जिंग अवस्थापना के लिये अग्रतर नीति/दिशा निर्देश, जिसमें ऐसे अवस्थापना के लिये अग्रतर प्रोत्साहन/राज सहायता की घोषणा और ऐसे अन्य प्रयोजनों के लिये, बनाते समय ध्यान में रखा जायेगा।

17.8.7 आरंभ करने के लिये क्रियान्वयन की क्रियाविधि

1. ऊर्जा मंत्रालय आरंभ करने के लिये एक केन्द्रीय नोडल अधिकरण मनोनीत करेगा। सभी सुसंगत अभिकरण, जिसमें केन्द्रीय विद्युत प्राधिकरण भी है, इस नोडल अभिकरण को आवश्यक सहायता उपलब्ध करायेंगे।
2. प्रत्येक राज्य सरकार अपने-अपने राज्य के लिये चार्जिंग अवस्थापना स्थापित करने हेतु एक नोडल अभिकरण मनोनीत करेगी। सामान्यतया राज्य वितरण कम्पनी इस प्रयोजनों के लिये नोडल अभिकरण होगा। तथापि राज्य सरकार नगरीय स्थानीय निकायों, नगरीय/क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण आदि सहित केन्द्र/राज्य के किसी सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रम (पी.एस.यू.) को अपने नोडल अभिकरण के रूप में चयन करने के लिये स्वतंत्र होंगी।

17.8.8 आरंभ करने के लिये क्रियान्वयन अभिकरण का चयन

1. केन्द्रीय नोडल अभिकरण संबंधित राज्य सरकारों के परामर्श से उपरोक्त चरण में से अंतिम रूप से लिये आने वाले नगरों/एक्सप्रेसवे/राजमार्गाे को अंतिम रूप देंगा।
2. संबंधित राज्य नोडल अभिकरण द्वारा एक क्रियान्वयन अभिकरण का चयन किया जायेगा और ऐसे अभिकरण को इस प्रलेख में दिये गये पैरामीटर और जैसा संबंधित नोडल अभिकरण द्वारा सौंपा गया हो, के अनुसार अनिहित अवधि के लिये पी.सी.एस./एफ.सी.एस./बी.सी.एस./बी.एस.एफ. की स्थापना परिचालन और अनुरक्षण का दायित्व सौंपा जायेगा। क्रियान्वयन अभिकरण एक समुच्चय हो सकता है जैसा केन्द्र और राज्य नोडल अभिकरणों के मध्य आपसी सहमति से निर्णय लिया गया हो तथापि समूह पैकेजों के लिये अथवा एकल स्थलों के लिये विभिन्न पी.सी.एफ./एफ.सी.एस. को चुनने का निर्णय भी ले सकते हैं, जैसा आपसी सहमति से निर्णय हो । अग्रतर जब कभी भी बोली लगाने के लिये समूह

पैकेजों को तैयार किया जाए तो एक संबद्धतापूर्ण पैकेज तैयार करने में कम से कम एक चिन्हित एक्सप्रेसवे/राजमार्ग को अवश्य सम्मिलित किया जाए, चयनित चिन्हित किये गये नगरों को ऐसे प्रयोजनों के लिये यथा आवश्यकता एक या अधिक भाग में विभाजित किया जा सकेगा।

3. जहाँ क्रियान्वायन अभिकरण का चयन निविदा (बिडिंग) द्वारा किया गया हो वहां सभी निविदाओं का संचालन राज्य नोडल अभिकरण द्वारा किया जायेगा।

4. उपरोक्त प्रस्तर 8.2 के अनुसार राज्य नोडल अभिकरण द्वारा घोषित सेवा प्रभार की उच्चतर सीमा होगी। यदि केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा राजसहायता अनुमन्य है तो इसे उच्चतर सीमा/बोली के उतार चढ़ाव की गणना में समुचित रूप से गुणन खण्ड किया जायेगा।

उत्तर प्रदेश सरकार

18 भवन के भीतर समाधान के लिये उपबंध डिजिटल संचार अवस्थापना

18.1 परिचय - संचार प्रणाली

वैश्विक रूप में डेटा वृद्धि विस्फुटित हो रही है और नोकिया MBiT-2021 की रिपोर्ट के अनुसार भारत में विगत पाँच वर्षों की अवधि में भारत में प्रति उपयोगकर्ता मासिक डेटा उपयोग में लगभग 17 गुना की वृद्धि हो गयी है। कोविड-19 ने घरों में ही लोगों के बने रहने से डेटा उपयोग में और भी वृद्धि हो गयी है। सरकार ने घर से ही कार्य (WFH) दिशा निर्देश को बनाकर कहीं से भी (भारत के भीतर) कार्य करने की अनुमति दी है। इस प्रकार वर्ष 2020 से डेटा का घरेलू उपयोग स्पष्टतः बढ़ गया है। टावर और अवस्थापना प्रदाता संघ के अनुसार अब लगभग 85 प्रतिशत डेटा व्यवसाय (ट्रैफिक) और 70 प्रतिशत वायस ट्रैफिक घरों के भीतर से ही सृजित होता है।

विश्व बैंक ने स्पष्ट रूप से बताया है कि ब्राडबैण्ड की पैठ में 10 प्रतिशत की प्रत्येक वृद्धि से सकल घरेलू उत्पाद दर में लगभग 1.40 प्रतिशत की वृद्धि हो जाती है। यह तो वैश्विक औसत दर है, जबकि प्रतिष्ठित अर्द्धसरकारी एजेंसी आई.सी.आर.आई.ई.आर. (ICRIER) द्वारा भारत के संबंध में विशिष्ट अध्ययन ने यह प्रदर्शित किया है कि इन्टरनेट व्यवसाय में प्रत्येक 10 प्रतिशत की वृद्धि से प्रति व्यक्ति जी.डी.पी में 3.1 प्रतिशत की वृद्धि हो जाती है और दूरसंचार अवस्थापना में 10 प्रतिशत की वृद्धि से जीडीपी में 3.3 प्रतिशत की वृद्धि हो जायेगी। नयी डिजिटल सेवाओं द्वारा डेटा सेवाओं के साथ निःशुल्क वायस सेवा प्रदान करने से अब सम्पूर्ण उपभोक्ताओं को आकर्षित करने के लिये डेटा और ब्राडबैण्ड पर ध्यान दिया जा रहा है। वीडियो और ऐप आधारित सेवायें नित्य प्रति उपयोग में ई-कामर्स, ई-हेल्थकेयर के ऐप्स के साथ ब्राडबैण्ड के लिए अत्यधिक मांग में है। यह बिल्कुल स्पष्ट है कि इन्टरनेट व्यवसाय और ऐप्स का जी.डी.पी. वृद्धि में योगदान है और इसमें और भी अधिक वृद्धि के लिये कनेक्टिविटी के परंपरागत तरीकों को डक्ट शेयरिंग और फाइबर से बदलने की विशेष आवश्यक्ता है जोकि जितनी भवन के भीतर उतनी ही एफ.टी.टी.एक्स. और टावर फाइबराइजेशन के लिये अनिवार्य आवश्यक्ता है।

(टिप्पणीः "सेवा प्रदाता" वह अभिकरण है जो किसी भवन समूह (बिल्डिंग कॉम्प्लेक्स) में दूरसंचार विभाग अर्थात टी.एस.पी./आई.एस.पी./आई.पी. इत्यादि द्वारा परिभाषित आवश्यकता के अनुसार किसी भी प्रकार की दूरसंचार/आई.टी. सेवायें प्रदान करती हों।)

सूचना संचार तकनीक प्रणाली के व्यापक रूप को भवनों में स्थापित किया जाता है। समुचित रूप से तार बिछाने और आई.सी.टी. प्रणाली की स्थापना उन्नयन में सहायता देने और लागत मूल्य पर अधिक लाभ देने और अनुरक्षण के उद्देश्य से भवन के भीतर ही पर्याप्त भौतिक अवस्थापना आवश्यक है। इस अवस्थापना में अन्य बातों के साथ-साथ साझा गढ्ढे, तारों के ऊपर लगाने की संरचना, नालियां, तारों को बिछाने के लिये खांचे और यूटिलिटी क्लाजेस्ट आदि शामिल हैं। विद्यमान भवनों में भी, जहाँ कहीं संभव हो और उचित हो, इसे बाद में फिट किया जा सकता है और पूरी तरह से नये, पुनर्विकसित और नूतन अवस्थापना में अभिकल्पित किया जाना चाहिये। इस भाग में भवनों में विशेषकर-तार लगाने

(केबलिंग) की दृष्टि से ऐसी आई.सी.टी. अवस्थापना की सामान्य और विशिष्ट आवश्यकताओं का वर्णन है।

संचार प्रणाली उसी रूप में जनोपयोगी है, जैसे जल, विद्युत, गैस, केबिल टी.वी. और सी.सी.टी.वी./सुरक्षा सेवायें हैं। परंपरागत संचार प्रणाली, जो निरंतर विकसित हो रही हैं से इतर संस्तुत किये जा रहे डिजिटल अवस्थापना को इस प्रकार लचीला बनाया जाना चाहिये कि वह विभिन्न प्रकार के आई.सी.टी. प्रणाली और उभर रही तकनीक के अनुरूप हो और आगामी 25 से 30 वर्षों के लिये भावी रूप में सक्षम हो। साझा गढ्ढों, आप्टिकल फाइबर, लघु सेलों, ऐन्टिना, स्मार्ट सेंसर आदि की स्थापना के लिये स्थान और ऊर्जा की आवश्यकता होती है और अभी और भावी विभिन्न डिजिटल तकनीकों की सहायता के लिये विद्युत उपस्करों की स्थापना हेतु स्थान, ऊर्जा और भूमि की आवश्यकता होती है। अधिकांश संचार उपयोगितायें एक ही स्थान को साझा कर सकती है क्योंकि भौतिक रूप से स्थान और तारों को बिछाना एक समान है और केबिल में कोई प्रभाव पूर्ण ऊर्जा नहीं होती है। तथापि कतिपय मामलों में अत्याधुनिक संचार केबलिंग या उपस्कर में उपयोगिता स्थानों के लिये नये या अधिक विशिष्ट आवश्यकताएं होंगी जैसेः

(i) कार्य स्थान और उपयोगिता स्थान के मध्य तार ले जाने के नक्शे और तार की लम्बाई की पाबंदी।

(ii) विभिन्न प्रकार के केबिलों उदाहरणार्थ- फाइबरास्टिक केबल, कैट-6 केबिल और को-ऐक्सियल केबिल के लिये बेन्डिंग रेडियस और वर्किंग क्लियरेंस

(iii) स्थायी संचार उपस्कर के लिए एकाकी ऊर्जा सर्किट।

(iv) संचार उपस्करों का बचाव, सुरक्षा, जमीन मे लगाने (ग्राउंडिंग) और पर्यावरणीय अपेक्षायें।

18.2 भवन के भीतर और फाटक वाले भवनों के लिये समाधानः

आवासीय, बहुमंजिला भवनों, व्यावसायिक काम्प्लेक्स, होटल या हवाई-अड्डा, पुलिस/सरकारी कार्यालयों / भवनों आदि में भवन के भीतर गुणवत्तापूर्ण संचार सेवा सुनिश्चित करना महत्वपूर्ण है। दूरसंचार सेवा प्रदाताओं/नेटवर्क प्रदाता-1 (IP-1s) के लिये यह भी आवश्यक है कि वे संचार अवस्थापना को साझा करने पर कार्य करें जिसे अनिवार्य किया जा सकेगा क्योंकि भवन के भीतर सेवाओं का विस्तार करते हैं।

संचार सेवा प्रदाता/नेटवर्क प्रदाता-1 के लिये आवश्यक है कि संचार अवस्थापना स्थापित करने या अपना तार बिछाने के लिये भवन के भीतर/परिसर के साथ-साथ बिना भेदभाव और बिना किसी निषेध के प्रवेश/पहुंचा दिया जाए।

वर्तमान में मोबाइल प्रचालक और भवन स्वामी या भवन विकास या भवन विकासकर्ता या निवासी कल्याण संघ (आर.डब्लू.ए.) भवन के भीतर साज-सज्जा लगाने के लिए एक अनुबन्ध करते हैं। भवन स्वामी या भवन विकासकर्ता समझौता करने में विलम्ब करते हैं या अत्यधिक किराया मांगते हैं जिससे उपकरण लगाने की गति कम हो जाती है। शहरी स्थानीय निकाय शहरी विकास प्राधिकरण इस संबंध

में, जिसमें व्यावसायिक अनुबंध करने पर बल दिया जाता है, हस्तक्षेप कर सकते हैं। संचार सेवा प्रदाताओं/नेटवर्क-1 प्रदाताओं को भवन फाटक वाली सोसायटी के भीतर अन्य अनिवार्य सेवाओं जैसे- जल, विद्युत तथा/अथवा गैस के समान निःशुल्क या मानक न्यूनतम दरों पर साझा दूरसंचार अवस्थापना का उपयोग करने के लिये विधिक अधिकार और अनुमति दी जानी चाहिये। किसी भवन में साझा दूरसंचार अवस्थापना कर जल और विद्युत उपयोगिताओं के ही समान किसी मी रूप में राजस्व आय के रूप में नहीं माना जाना चाहिये। एम.एन.ओ./नेटवर्क प्रचालकों द्वारा संचार सेवाओं की स्थापना के लिये परिसर के भीतर पर्याप्त स्थान उपलब्ध कराया जाना चाहिये। यह मुद्दा आई.बी.एस/विभाजित ऐन्टीना प्रणाली को साझा करने तक ही केवल सीमित नहीं है वरन् टी.एस.पी. को समस्त दूरसंचार अवस्थापना, जिसमें तार वाले और बेतार नेटवर्क की व्यवस्था के लिये फाइबर केबिल और एल.ए.एन. केबिल, अन्य दूरसंचार/आई.सी.टी. एवं आई.ओ.टी. सेवायें सम्मिलित हैं, तक पहुँच होनी चाहिये।

दूरसंचार सेवा प्रदताओं के लिये यह महत्वपूर्ण है कि वे अपने नेटवर्क की सेवाओं की गुणवत्ता में सुधार के प्रयोजन से विशाल आवासीय/व्यावसायिक कॉम्पलेक्स के भीतर मोबाइल कवरेज/नेटवर्क उपस्थित/उच्च गति कनेक्टिविटी उपलब्ध करायें। टी.एस.पी. / आई.पी.-1 द्वारा अपना-अपना भवन के भीतर अवस्थापना स्थापित करना व्यावहारिक नहीं हो सकेगा, क्योंकि इसे नेटवर्क संसाधनों की न केवल पुनरावृत्ति होगी वरन् बड़ी परिहार्य लागत का भार भी पड़ेगा। विभिन्न टी.एस.पी./आई.पी.-1 द्वारा उसी भूमि/भवन में बार-बार तार बिछाना भी उचित नहीं होगा।

18.3 राज्य की उपविधि में समावेश करनाः

भवनों का निर्माण इस प्रकार किया जाए कि वे डिजिटल अवस्थापना लगाने “डिजिटल कनेक्टिविटी” के अनुकूल हों। भवन के पहुंच वाले हिस्सों तक पहुंचने के लिये टेलीकॉम डक्ट्स / साझा रास्ता / पगडण्डी (Runways) (डिजिटल पहुँच मार्ग) की व्यवस्था की जानी चाहिये। बाहर से भवन तक पहुँच के लिये साझा डक्ट्स / डिजिटल पहुँच मार्ग अनिवार्य रूप से सी.टी.आई. का भाग होना चाहिये, जिसका उपयोग टी.एस.पी/ आई.पी.-1 द्वारा केबिल सहित डिजिटल अवस्थापना बिछाने/लगाने के लिये किया जा सके। भवन मानचित्रों को अनुमोदित करते समय यह सुनिश्चित करना होगा कि सी.टी.आई. के सृजन, जिसमें भवन के भीतर दूरसंचार कक्ष के रूप में उपयोग के लिये साझा स्थान तक पहुंच के लिये साझा डक्ट भी सम्मिलित है, का मानचित्र भी तैयार किया जाए एवं वितरण नेटवर्क के साथ भवन तक पहुंचने वाले अन्तर और अन्तः (Inter/Intra) कनेक्टिविटी पहुंच को प्रदर्शित करने वाले आलेखन को दो सेट में प्रस्तुत किया जाना होगा।

यह सुनिश्चित करने के पश्चात कि इसमें विहित मानकों के अनुसार सी.टी.आई. इसमें दिया गया है और वास्तुविद अथवा अभियंता द्वारा इस बात को प्रमाणित करने के लिये बल देते हुए कि सी.टी.आई. के सृजन के नक्शे के अनुसार सभी सेवा प्रदाताओं की सभी डिजिटल अवस्थापना तक साझा पहुँच भवन में सुनिश्चित की गयी है, एक वचनबंध (Undertaking) लिया गया है, किसी भवन का अधिभोग और पूर्णता प्रमाण-पत्र स्वीकृत किया जाय। दूरसंचार विभाग / टी.आर.ए.आई. के अधिकारियों के साथ-

साथ टी.एस.पी. का एक संयुक्त निरीक्षण दौरा की भी व्यवस्था सुनिश्चित की जाए जो नक्शे में किसी सुसंगत संशोधन का सुझाव दे सकते हैं।

भवन उपविधि के एक भाग के रूप में निर्माणकर्ता/आर.डब्लू.ए. हेतु यह अनिवार्य किया जाना चाहिये कि वे निम्नलिखित को सुनिश्चित करें:

(i) भवनों का मानचित्र बनाते समय यह अनिवार्य किये जाने की आवश्यकता है कि भवनों के भीतर और छतों पर ब्राडबैण्ड/डिजिटल कनेक्टिविटी अवस्थापना/ऐन्टिना लगाने के लिये उचित सीमांकित भाग हो। इन क्षेत्रों में विश्वसनीय, सदैव सेवा के लिए ऊर्जा आपूर्ति तक पहुँच होनी चाहिये।

(ii) सभी सेवा प्रदाताओ/आई.पी.-1 को भवनों के साथ ही भवन के भीतर सी.टी.आई. सुविधा तक निष्पक्ष, पारदर्शी और भेदभाव रहित पहुँच उपलब्ध होनी चाहिये।

(iii) अनुरक्षण कार्यों के लिये सेवा प्रदाताओं / आई.पी.-1 की निर्बाध पहुँच होनी चाहिये।

(iv) भवन के भीतर पहुंच तथा/अथवा भवन के भीतरी भाग में सी.टी.आई. सुविधाओं तक पहुंच की अनुमति को निर्माणकर्ताओं / निवासी कल्याण संघों के लिये राजस्व स्रोत के रूप में नहीं देखा जाना चाहिये वरन् इसे ब्राडबैण्ड पहुंच के प्रवेश को सुविधाजनक बनाने के साधन बनाने के रूप में देखना चाहिए और इससे समस्त निवासियों की सामाजिक-आर्थिक विकास में सहायता भी होती है।

(v) टी.एस.पी./आई.पी.-1 से उद्गृहीत किये जाने वाला प्रभार (किराया/ऊर्जा दरें) उचित, पारदर्शी एवं भेदभाव रहित होना चाहिये तथा यह आवासीय दरों पर होना चाहिये।

नये निर्मित सार्वजनिक स्थलों जैसे हवाई अड्डे, व्यावसायिक संकुल और आवासीय संकुलों के अन्दर साझा दूरसंचार अवस्थापना को बनाने के लिये राज्य/संघ की भवन उपविधि में समुचित उपबंधो का समावेश किया जाए।

18.4 अभिविन्यास (लेआउट) स्तर पर

हरित शहरों/नगरों का विकास करते समय दूरसंचार को लेआउट मानचित्र में उपयोगिता अवस्थापना लाइन के रूप में स्पष्टतः अंकित किया जाना चाहिये। उपयोगिता योजना तैयार करने में अपनायें गये मानकों को प्रकाशित किया जायेगा और उपयोगिता की कोडिंग का अनुक्रम में मानकीकरण लाने के लिये यह कार्य संबंधित विभाग द्वारा किया जायेगा। निर्बाध आवागमन के साथ ही अनुरक्षण के लिये सुगम पहुँच हेतु मार्ग अधिकार में समुचित स्थान पर भू-स्तर से ऊपर व नीचे की उपयोगिताओं की व्यवस्था और अनुक्रम सुनिश्चित की जाये। दूरसंचार केबिलों को एक डक्ट में रखा जाना चाहिये जहां परिमाप और भावी प्रसार में सहायता के लिये पर्याप्त खाली क्षमता के साथ जगह-जगह पर सेवा बिन्दुओं तक पहुंचा जा सके और अतिरिक्त अवस्थापना के लिये जगह देने के उददेश्य से वृक्षारोपण करने से पूर्व खाली पाइप (बड़े वाले हयूम पाइप/एच.डी.पी.ई. पाइप) डाले जाने चाहिये।

हरित (ग्रीन) रेटिंग के समानुकूल भवनों/सोसायटियों की डिजिटल रेडिनेस रेटिंग बनायी जायेगी जिसमें विद्यमान और नवीन भवनों का मानकीकृत परिमापों, जैसे; परन्तु इन्हीं तक सीमित नहीं; - डिजिटल अवस्थापना पहुँच, उभरती हुयी टेक्नोलॉजी की व्यवस्था, टी.एस.पी./आई.पी.-1 को अनुरक्षण और परिचालन की सुविधा, बेतार सेवा की गुणवत्ता, प्रत्येक इकाई की सुरक्षा तक वायरलाइन सर्विसेज़ की गुणवता / अन्तरपरीवर्तनीयता की सुविधा, डिजिटल अवस्थापना की प्रचुरता और प्रसरणशीलता आदि के आधार पर रेटिंग की जायेगी। सभी नये और पूर्व विद्यमान भवनों / सोसायटी के लिये अंक/स्टार की विस्तृत रेटिंग परिमाप गणना की युक्ति तैयार और चिन्हित की जायेगी।

डिजिटल परिसम्पत्ति संग्रह आवश्यक है, जो भौगोलिक सूचना प्रणाली (जी.आई.एस.) के माध्यम से उपयोगिताओं की उपयुक्त योजना और मानचित्रण करेगा, विशेषकर तब, जब दूरसंचार केबिलों की शीघ्र की पहचान हो जाती है। उपयोगिताओं के डिजाइन मानदण्डों एवं मानकों को निम्नलिखित मानदण्डों की पूर्ति करनी चाहियेः

(i) दूरसंचार केबिलों को आदर्शतः पार्किंग क्षेत्र या सर्विस लेन के नीचे रखा जाना चाहिये जिसे सरलतापूर्वक बिना किसी असुविधा के खोदा जा सकता है। जहाँ यह संभव न हो वहाँ मार्ग अधिकार के बाहरी सीमा पर इसे रखा जा सकेगा।

(ii) पैदल आवागमन के साथ विवाद को कम करने के लिये इस बात की आवश्यकता है कि मार्ग अधिकार से हटकर बने सुविधा गृहों में दूरसंचार बक्सों को रख दिया जाये जहाँ यह सम्भव न हो, वहां इन्हें पार्किंग या भू-दृश्य क्षेत्रों के भीतर रखा जाना चाहिये। यदि केबिलों को पैदल पथ के नीचे रखना है तो कम से कम 2 मीटर की दूरी पैदल चलने वालो के सुगम आवागमन के लिये बनाये रखा जाना चाहिये। दूरसंचार बक्सों को कभी भी साईकिल ट्रैक की चौड़ाई पर बाधा नहीं डालनी चाहिये।

(iii) व्यवधानों को कम करने के उद्देश्य से केबिलों को समुचित अनुरक्षण अवस्थापना के साथ बिछाना चाहिए।

18.5 भवन के भीतर समाधान (आइ.बी.एस./फाइबर नेटवर्क स्थापित करने के लिये अन्य प्रक्रियायें

18.5.1 भवन के भीतर समाधान (आइ.बी.एस.) / स्मार्ट कनेक्टिविटी अवस्थापना

जहाँ पर कार्यालय, शॉपिंग माल, अस्पताल, बहुमंजिले भवनों, शिक्षा संस्थानों के भीतर कमजोर सिगनल के मामले में कनेक्टिविटी कम है, वहाँ पर भवन के भीतर समाधान (आई.बी.एस.) स्मार्ट कनेक्टिविटी अवस्थापना की स्थापना को बढावा देने की आवश्यकता है तथा उद्देश्य यह हो कि टी.एस.पी. व आईपी-1 द्वारा प्रदान की जा रही मोबाइल और फाइबर ब्रॉडबैंड नेटवर्क की वॉयस और डेटा सेवा की गुणवत्ता को सुदृढ़ किया जाय।

18.5.1.1 मानचित्र अनुमोदन और पूर्णता की अवधि में आइ.बी.एस. अनापत्ति प्राप्त करने की प्रक्रिया

क) सुसंगत स्वीकृति प्राधिकारी से अनुमोदन प्राप्त करने के लिये प्रस्तावित भवन मानचित्र प्रस्तुत करते समय आवेदक निम्नलिखित भी प्रस्तुत करेगा:-

(i) आई.बी.एस. अवस्थापना के साथ-साथ अपेक्षित विशिष्ट विवरण के लिये सम्पूर्ण सेवा मानचित्र (प्रामाणिक दूरसंचार नेटवर्किंग हार्डवेयर परामर्शी के परामर्श से और उसके द्वारा प्रमाणित)

(ii) इस बात का वचनबद्ध कि तैयार हो जाने पर यह आई.बी.एस. अवस्थापना विभिन्न टी0एस0पी0 आई.पी.-1 द्वारा साझा करने के लिये उपलब्ध रहेगी।

(iii) ऐसे सेवा मानचित्र को स्थानीय संबंधित प्राधिकारी द्वारा अनापत्ति अनुमोदन के लिये राज्य के दूरसंचार प्रवर्तन, संसाधन और अनुश्रवण (टी.ई.आर.एम.) कोष्टक को (बाह्य अनापत्ति एजेंसी) अग्रसारित किया जायेगा।

(iv) पूर्ण निर्मित भवन संरचना के संयुक्त रूप से स्थल के निरीक्षण के दौरान टी.ई.आर.एम. कोष्ठक अधिभोग प्रमाण पत्र की अनापत्ति जारी करने के लिये निर्मित/स्थापित आई.बी.एस. अवस्थापना का निरीक्षण करेगी।

ख) स्थानीय प्राधिकारी संचार की सुसंगत ऑनलाइन/ऑफलाइन प्रक्रिया के अनुसार सुसंगत अनापत्ति प्रमाण-पत्र सेवा चार्टर/सेवा गारंटी अधिनियम और उपलब्ध नियमों के अनुसार विर्निदिष्ट अवधि के भीतर प्राप्त करने के लिये टी.ई.आर.एम. सेल (Telecom Enforcement Resource and Monitoring) से सम्पर्क बनायेगा। आवेदक द्वारा भी आई.बी.एस. अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये अलग पत्राचार किया जाना आवश्यक होगा।

18.5.1.2 भवन परिसर में आई.बी.एस. संघटकों की व्यवस्था (एन.बी.सी. 2016 के अनुसार)

क) प्रवेश सुविधायें/बिछाने की नालिकाएं (EF): (धारा 6, भाग 8 का खण्ड 3.1.4)।

ख) प्रवेश सुविधा से लगे प्रत्येक टी.एस.पी. के लिये न्यूनतम 1.2 मीटर x 1.8 मीटर का स्थान आवंटित करना होगा।

ग) मुख्य वितरण फ्रेम (एम.डी.एफ.) तक भूमिगत नलिकाएं : न्यूनतम 100 मिलीमीटर आवरण से ढांपी गयी नलिका।

घ) मुख्य वितरण फ्रेम / उपस्कर कक्षः (धारा 6,भाग 8 का खण्ड 3.1.2.)

(i) 1:1 से 2:1 के मध्य लम्बाईः चौड़ाई अनुपात के साथ निर्धारित आकार

(ii) एम.डी.एफ. कक्ष का समुचित संवातन

(iii) उपकरणों के दिखने के लिये सुस्पष्ट प्रकाश व्यवस्था

(iv) बाढ़ की घटना से बचने के लिये प्राकृतिक भू-स्तर से ऊपर स्थित हो।

ङ) आच्छादन के लिये (डी.यू./सेवा अभिदाता) प्रस्तावित क्षेत्र की विशिष्ट आवश्यकता के अनुसार विद्युत वितरण पैनल, आइसोलेटर, साकेट और अर्थिंग की व्यवस्था।

च) यदि एम.डी.एफ. कक्ष में न हो तो प्रत्येक भवन के ब्लाक में दूरसंचार कक्ष (टी.आर) : (स्थान की सभी व्यवस्था धारा 6, भाग-8 के खण्ड 3.1.3.2 के अनुसार हो।

छ) आच्छादन के लिये (डीयू/सब्सक्राइबर) प्रस्तावित क्षेत्र मे सभी बहुमंजिला भवनों के लिये समुचित संख्या में सेवा/दूरसंचार टावर (उर्ध्वाधर खम्भे):

(i) केबल ट्रे को रखने हेतु समुचित संख्या और आकार (लम्बाई और चौड़ाई)

(ii) प्रत्येक तल पर पहुँच द्वार के साथ

ज) ब्लाक या टी.आर. के प्रत्येक तल पर दूरसंचार संलग्नक(धारा 6, भाग-8 का खण्ड 3.1.5.)

झ) दूरसंचार मीडिया और संबंधित हार्डवेयर(टी.ई.) : (धारा 6, भाग-8 का खण्ड 3.2)

ञ) विविध केबिल प्रणाली और ट्रे (धारा 6, भाग-8 का खण्ड 3.2.4)

ट) बेतार प्राणालीः (धारा 6, भाग-8 का खण्ड 3.2.5)

ठ) बैंकबोन केबलिंग मीडिया डिस्ट्रीब्यूशन और भवन पाथवेः (धारा 6, भाग-8 का खण्ड 3.3)

ड) क्षैतिज केबलिंग भी मीडिया डिस्ट्रीब्यूशन और भवन पाथवेः (धारा 6, भाग-8 का खण्ड 3.4)

ढ) आई.बी.एस. स्थापना स्थानः आच्छादन/उपभोक्ताओं की संख्या के लिये प्रस्तावित क्षेत्र की आवश्यकता के अनुसार कक्षों या प्रणाली स्थापना (यथा ऐन्टीना, बस स्टेशन, रिमोट यूनिट, ऊर्जा वितरण बाक्स आदि) के लिये स्थान उपलब्ध कराना होगा। (धारा 6, भाग-8 का खण्ड 3.1.3.2 के अनुसार तालिका नीचे दी गयी है।)

465 वर्गमीटर से अधिक के निर्मित क्षेत्र के भवनों के लिए दूरसंचार कक्ष स्थान

क्र.	आई.बी.एस. द्वारा आच्छादित क्षेत्र	दूरसंचार कक्ष का आकार (सभी माप मीटर में)
1	465 वर्ग मीटर तक	3.0 X 2.4
2	465.0 वर्ग मीटर से 930.0 वर्ग मीटर	3.0 X 3.4
3	930.0 वर्ग मीटर से अधिक	स्थान संबंधी समान मानकों हेतु अतिरिक्त टी.आर.

465 वर्गमीटर से कम के निर्मित क्षेत्र के छोटे भवनों के लिये स्थान की आवश्यकता

क्र.	आई.बी.एस. द्वारा आच्छादित क्षेत्र	स्थान का प्रविधान (सभी माप मीटर में)
1	93.0 वर्ग मीटर तक	वॉल-कैबिनेट स्वतः समावेशित इन्क्लोज़्ड कैबिनेट
2	93.0 वर्ग मीटर से 465.0 वर्ग मीटर	उभरा हुआ कक्ष (Shallow room) (0.6 X 2.6) प्रवेश के खुला कक्ष (Walk-in room) (1.3 X 1.3)

नोट-

इस प्रकार उपलब्ध कराये गये आई.बी.एस स्थापना स्थानों कोः-

(i) बाढ़ से प्रभावित नहीं होना चाहिए।

(ii) जल, नमी, धुआँ, गैस या धूल के लिये खुला हुआ नहीं होना चाहिये।

(iii) डिजाईन युक्त उपस्कर भार (डिजाईन में निर्दिष्ट किया जाय) के साथ संतुलन बनाये रखे।

(iv) स्थान से सरकने/स्थान से हटने से बचने के लिये किसी भी कम्पन से दूर स्थित होना चाहिये।

साझा दूरसंचार/डिजिटल कनेक्टिविटी अवस्थापना, भवन और सेवा आरेखण बनाने में संलग्न वास्तुविदों, विकासकर्ताओं और अन्य सेवा सलाहकारों के संबंध मे भवन के अवयवों एवं सेवा स्थापनाओं से संबंधित किसी अन्य आवश्यक विस्तृत सूचना के लिये नेशनल बिल्डिंग कोड, 2016 की धारा-6 भाग 8 के सूचना एवं संचार सक्षम स्थापनाओं के लिये के लिये जिल्द-2 (*Part 8 - Section 6: Information and Communication Enabled Installations of Volume 2 of the National Building Code, 2016*) को देखा जा सकता है।

18.5.2 भवन के भीतर, एफ.टी.टी.एक्स./आई.पी. समाधान को लगाने की विधिः

भवन के भीतर समाधान को लगाने के विभिन्न विधियां होंगी जैसे- समाव्य विधियाँ हैं- तटस्थ समूह अवस्थापना प्रदाता द्वारा लगाना, या मोबाइल प्रचालक द्वारा निर्मित और प्रबंधित और बिना भेदभाव के आधार पर अन्य सेवा प्रदाताओं के साथ साझा रूप में। भवन के भीतर समाधान (आई.बी.एस.)/एफ.टी.टी.एक्स/आई.पी. समाधान को टी.पी.एस./आई.पी. द्वारा भी लगाया जा सकता है इसके अतिरिक्त यदि टी.एस.पी./आई.पी.-1 भवन के भीतर समाधान (आई.बी.एस.)/वितरित एण्टीना प्रणाली (डी.ए.एस.) नोड/एफ.टी.टी.एक्स. समाधान के संयोजन के लिये आप्टिकल फाइबर लगाने की अपेक्षा करता है तो मार्ग के स्वामित्व वाली एजेंसी द्वारा ऑनलाइन विधि (यदि यह निर्बाध रूप से कार्य कर रही है) या ऑनलाइन प्रणाली स्थापित होने तक ऑफलाइन विधि के माध्यम से मार्ग अधिकार (आर.ओ.डब्लू.)/अनुमति दी जानी चाहिये। अन्तः कक्षीय समाधान लगाने के लिये इन कम्पनियों के पास उपयोगित स्थानों के भीतर/साझा स्थानों पर प्रत्येक इकाई के लिये कनेक्टिविटी हेतु इन्टरकनेक्ट के साझा/सामान्य बिन्दुओं के लिये व्यवस्था के साथ वितरण नेटवर्क की स्थापना हेतु परिसर के स्वामियों से मानित अनुमति होनी चाहिये। इसके अतिरिक्त यदि टी.एस.पी./आई.पी.-1 भवन के भीतर समाधान (आई.बी.एस.)/वितरित एण्टीना प्रणाली (डी.ए.एस.) नोड, एफ.टी.टी.एक्स./आई.पी. समाधान के संयोजन के लिये अप्टिकल फाइबर लगाने की अपेक्षा करता है तो इसके लिये मार्ग के स्वामित्व वाली एजेंसी द्वारा आनलाइन विधि के माध्यम से मार्ग अधिकार अनुमति दी जानी चाहिए।

18.5.3 अनुमन्यता

आई.बी.एस., एफ.टी.टी.एक्स./आई.पी. अवयव छोटे होने के कारण किसी मी प्रकार की भूमि/भवन/उपयोगित खंभों पर लगाये जा सकते है और इन अवयवों को लगाने के लिये संबंधित शहरी स्थानीय निकाय/शहरी विकास प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त करने की छूट दी जानी चाहिए परन्तु इसके लिये संबंधित परिसर के प्रशासनिक प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त करनी चाहिये।

18.5.4 अनापत्ति प्राप्त करने के लिये आवेदन प्रस्तुत करने की प्रक्रिया

टी.एस.पी./आई.पी.-1 को मार्ग अधिकार नियमावली, 2016 अथवा राज्य द्वारा अधिसूचित मार्ग अधिकार नीति में यथा उल्लिखित भवन आई.बी.एस. लगाने के लिये नक्शा मानचित्र के साथ भवन के प्रशासनिक प्राधिकारी/कार्यालय प्रमुख को आवेदन करना होगा।

18.5.5 शुल्क

आई.बी.एस./एफ.टी.टी.एक्स. नेटवर्क के लिये कोई शुल्क नहीं लिया जाएगा। तथापि भवन स्वामियों द्वारा टी.एस.पी./आई.पी.-1 को उपलब्ध कराये गये ऊर्जा (उद्योग टैरिफ के अनुसार), फिक्सचर के लिये प्रभार लगाया जा सकेगा।

18.5.6 पहुंच एवं वितरण फाइबर तथा आई.पी./LAN नेटवर्क

शॉपिंगमालों, बहुमंजिले आवासी भवनों, सहकारी आवास समितियों, रेजिडेंट वेलफ़ेयर एसोसिएशन और व्यावसायिक भवनों के लिये कनेक्टिविटी हेतु फाइबर और आई.पी./LAN नेटवर्क की योजना बनानी होगी और इन कॉम्पलेक्सों में प्रत्येक इकाई/अपार्टमेंट को मानक आवश्यकता के अनुसार टी.एस.पी./आई.पी.-1 द्वारा लगाया जायेगा।

परिशिष्ट-1: शासनादेशों, नीतियों, नियमों, उपविधियों की सूची (B 1.6)

1. पूर्ण रूप से अतिक्रमित शासनादेश

क्र.	अधिसूचना संख्या	आदेश, नियम, नीति का नाम
1	379/9-आ-3-72 वि/94 दिनांक 25 जनवरी, 2002	संशोधित आदर्श ज़ोनिंग रेगुलेशन्स को अंगीकृत किए जाने विषयक
2	5416/8-3-08-181/विविध/2008 दिनांक 14-11-2008 2038/8-3-09-181/विविध/2008 दिनांक 12 मई 2009	भवन उपविधि 2008
3	4824/8-3-09-09/विविध/09 दिनांक 14 जनवरी 2010	शमन (कंपाउंडिंग) उपविधि 2009
4	5899/8-3-09-214/विविध/09 दिनांक 14 जनवरी 2010	आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.) पर शासनादेश 2010
5	4384/8-3-11-181/विविध/2008, दिनांक 27 सितम्बर 2011	भवन उपविधि 2008 में संशोधन
6	1835/8-3-15-13 विविध /15, दिनांक 12 अक्टूबर 2015	ग्रीन बिल्डिंग के प्रोत्साहन हेतु 5% अतिरिक्त एफ.ए.आर.
7	462/8-3-16-34/विविध/2008, दिनांक 17 जून 2016	भवन उपविधि 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन
8	1311/8-3-16-297/विविध/2016, दिनांक 27 दिसम्बर 2016	भवन उपविधि 2008 में संशोधन
9	1241/8-3-17-34/विविध/2008, दिनांक 31 अक्टूबर 2017	भवन उपविधि 2008 (यथासंशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन
10	813/8-3-18-34/विविध/2008, दिनांक 8 जून 2018	भवन उपविधि 2008 में (यथासंशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन
11	1646/8-3-19-34/विविध/2018, दिनांक 5 अक्टूबर 2018	भवन उपविधि 2008 में संशोधन
12	55/8-3-19-160/विविध/2018, दिनांक 28 जनवरी 2019	भवन उपविधि 2008 में (यथासंशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन
13	63/2021/1093/8-1-1-34/बैठक/2014, दिनांक 23 सितंबर 2021	अफोर्डेबल हाउसिंग विषयक
14	2492/2023/8-3099/1710/2020, दिनांक 30 नवंबर 2023	भवन उपविधि 2008 में संशोधन
15	आई/681559/2024/8-3099/279/2024, दिनांक 2 जुलाई 2024	भवन उपविधि 2008 (यथासंशोधित) में पेट्रोल पम्प के मानक संबंधी
16	8-3099/5/2024 दिनांक 05/07/2024	भवन उपविधि के अध्याय 5 (होटलों के निर्माण की अपेक्षा) में संशोधन
17	आई/768724/2024/8-3099/279/2024, दिनांक 14 अक्टूबर 2024	भवन उपविधि 2008 में पेट्रोल पम्प के मानक (बफर स्ट्रिप) संबंधी
18	आई/878228/2025/8-1099/72/2024, दिनांक 13 फरवरी, 2025	भवन उपविधि 2008 के प्रस्तर 3.5.1, 3.4.4 एवं प्रस्तर 1.2 में संशोधन विषयक
19	आई/905294/2025/8-3099/303/2023, दिनक 12 मार्च, 2025	बेसमेंट के अंतर्गत शौचालय की अनुमन्यता विषयक
20	आई/936131/2025/8-3099/303/2023, दिनक 16 अप्रैल, 2025	बेसमेंट के अंतर्गत शौचालय की अनुमन्यता विषयक शुद्धिपत्र

2. आंशिक रूप से अतिक्रमित शासनादेश

क्र.	आदेश, नियम, नीति का नाम	अधिसूचना संख्या	अतिक्रमण की सीमा
1	ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. 2013 पर शासनादेश	3188/8-1-13-80/विविध/2010 दिनांक 5 दिसम्बर 2013	भवनों के आवंटन की प्रक्रिया, भवनों के विक्रय/हस्तांतरण पर रोक तथा नियोजन एवं भवन निर्माण संबंधी अपेक्षाओं को छोड़ कर शेष समस्त प्राविधान अतिक्रमित
2	ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. 2016 पर शासनादेश	3267/8-1-16-80/विविध/10 दिनांक 24 अक्टूबर 2016	

परिशिष्ट-2: विकास अनुज्ञा के लिए आवेदन पत्र (B 2.2.1)

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
....

महोदय,

मैं एतदद्वारा यह आवेदन पत्र (दो प्रतियों में) प्रस्तुत करता हूं कि मैं सजरा संख्या .... भूखंड संख्या .... कॉलोनी...मोहल्ला/सेक्टर ....नगर ....मैं विकास/पुनर्विकास करने का इच्छुक हूं तथा भवन उपविधियों की सुसंगत उपविधि संख्या 2.1.1 के अनुसार आवेदन करता हूँ तथा मैं इसके साथ योजनाएं एवं विशिष्टियां (मद 1 से 6) भी चार प्रतियों में संलग्न करता हूँ, जो मेरे द्वारा हस्ताक्षरित की गई हैं, तथा अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति .... (नाम मोटे (बोल्ड) अक्षरों में) अनुज्ञापित संख्या .... द्वारा भी हस्ताक्षर किए गए हैं, जो विकास कार्य का पर्यवेक्षण करेंगे एवं प्रत्येक विवरण/प्रपत्र (मद 7 से 9) संलग्न करता हूँ।

1. ले-आउट में संपत्ति की स्थिति (की प्लान)
2. स्थल की स्थिति (साइट प्लान) परिमाप सहित
3. महायोजना में स्थल की स्थिति का मानचित्र
4. उप-विभाजन/ले-आउट मानचित्र
5. इंफ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज़ प्लान
6. विशिष्टियां
7. स्वामित्व प्रमाण-पत्र/ रजिस्ट्री / लीज़ एग्रीमेंट
8. आवेदन शुल्क की प्रमाणित प्रतिलिपि
9. अन्य आवश्यक सूचना एवं दस्तावेज़
10. अन्य दस्तावेज़/अनापत्ति प्रमाण-पत्र जो कि मानचित्र स्वीकृति हेतु आवश्यक हैं

मैं अनुरोध करता हूं कि योजना को अनुमति दी जाए, एवं भूमि को विकसित करने की अनुज्ञा प्रदान की जाए।

दिनांक:

स्वामी के हस्ताक्षर.....................
स्वामी का नाम...........................
(स्पष्ट रूप से)
स्वामी का पता.........................

परिशिष्ट-3: भूमि विकास का कार्य आरम्भ करने की सूचना (B 2.8.1.1)

सेवा में,

....

विकास प्राधिकरण

महोदय,

मैं एतदद्वारा यह प्रमाणित करता हूँ कि सजरा संख्या .... भूखंड संख्या ....कॉलोनी .... मोहल्ला / सेक्टर .... नगर ....में स्थित भूमि का विकास कार्य आपके स्वीकृति पत्र दिनांक .... एवं मानचित्र संख्या, दिनांक .... के अनुसार आरम्भ किया जायेगा, जिसका पर्यवेक्षण अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति (नाम) .... अनुज्ञापित संख्या .... द्वारा किया जायेगा।

दिनांक:

स्थान:

स्वामी के हस्ताक्षर...................

स्वामी का नाम..........................

(स्पष्ट रूप से) ....

स्वामी का पता.......................

परिशिष्ट-4: लेआउट योजना के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्रपत्र-डी (B 2.9.1)

.... विकास प्राधिकरण

<u>प्रपत्र-डी (भाग अ)</u>

1. (I) आवेदक का नाम .... (II) वर्तमान पता ....
2. खसरा/भूखंड संख्या तथा योजना का नाम/मोहल्ला/वार्ड का नाम ....
3. भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)
4. अनुमन्य भू-उपयोग ....

(I) लेआउट मानचित्र के अनुमोदन की तिथि,

(II) अनुज्ञा संख्या,

(III)यदि अनधिकृत विकास का शमन कराया गया है, तो शमन शुल्क जमा करने की रसीद संख्या एवं दिनांक का विवरण देते हुए शमन मानचित्र की प्रति संलग्न करें..

क्रमांक	दिनांक	रसीद/चालान सं.	बैंक का नाम	धनराशि (₹ में)
1	2	3	4	5

5. भू-उपयोग का विवरण:

क्र.सं.	**भू-उपयोग श्रेणी**	**अनुमोदित योजना के अनुसार**		**विकसित**		**विचलन**	
		क्षेत्र (वर्ग मीटर)	**प्रतिशत**	**क्षेत्र (वर्ग मीटर)**	**प्रतिशत**	**क्षेत्र (वर्ग मीटर)**	**प्रतिशत**
1	2	3	4	5	6	7	8
1	आवासीय						
2	व्यावसायिक						
3	अन्य						
4	पार्क एवं खुले स्थान						
5	सड़कें एवं गालियां						

6. सामुदायिक सुविधाओं की स्थिति

क्र.सं.	सुविधाएं	अनुमोदित योजना में प्राविधान		पूर्णता मानचित्र में प्राविधान			
		संख्या	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	सं.	क्षेत्र (वर्ग मीटर)	संख्या	क्षेत्र (वर्ग मीटर)
(I)	प्राइमरी स्कूल						
(II)	हायर सेकेंडरी स्कूल						
(III)	डिग्री कॉलेज						
(IV)	डिस्पेंसरी						
(V)	चिकित्सालय						
(VI)	पोस्ट ऑफ़िस						
(VII)	सामुदायिक केंद्र						
(VIII)	पुलिस स्टेशन						
(IX)	फायर स्टेशन						
(X)	टेलीफोन एक्सचेंज						
(XI)	बस स्टेशन						
(XII)	टैक्सी स्टैण्ड						
(XIII)	सार्वजनिक सुविधाएं						
(XIV)	अन्य सुविधाएं						

7. मानचित्र पर निम्नलिखित विकास कार्य का विन्यास अंकित करें:-

(I) सड़कें

(II) सड़क के किनारे वृक्षारोपण (आर्बोरिकल्चर)

(III) पुलिया(कल्वर्ट)

(IV) मार्ग प्रकाश व्यवस्था

(V) पेयजल वितरण प्रणाली जिसमें स्लुइस वाल्व, एयर वाल्व, फायर हाइड्रेंट दर्शाए गए हों तथा भूमिगत जल नलिकाओं का व्यास अंकित हो।

(VI) ओवरहेड टैंकों एवं भूमिगत जलाशयों का स्थान/स्थिति एवं उनकी क्षमता, पंपों की संख्या तथा उनकी क्षमता।

(VII) सीवर सिस्टम, जिसमें पाइपों का व्यास, मेन होल, इनवर्ट लेबल देते हुए गली पिट्टस सम्मिलित हैं।

(VIII) सीवेज, पम्पिंग स्टेशन की स्थिति, उसकी क्षमता तथा पम्पों की संख्या एवं क्षमता (यदि उक्त विकास विकासकर्ता द्वारा किया गया है)।

(IX) वर्षा जल निकासी प्रणाली

(X) विद्युत आपूर्ति प्रणाली, जिसमें ट्रांसफॉरमर्स एवं 11 केवीए सब-स्टेशनों की स्थिति तथा ट्रांसफॉरमर्स की क्षमता अंकित हो।

(XI) सीवर का अंतिम निस्तारण- विकास प्राधिकरण / आवास एवं विकास परिषद / स्थानीय निकाय आदि की ट्रंक सीवर लाइनों में जोड़ने का विवरण।

(XII) भूगर्भ जल पुनर्भरण (रीचार्जिंग) प्रणाली

8. नगर की अवस्थापना प्रणाली से संयोजन की स्थिति/व्यवस्था:

(I) सड़कें

(II) जल-निकासी (ड्रेनेज) (ट्रंक ड्रेन से कनेक्शन)

(III) पेयजल की व्यवस्था (जल संस्थान/विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय आदि से कनेक्शन की व्यवस्था)

(IV) विद्युत प्रणाली (33 केवीए/11 केवीए लाइन से संयोजन की स्थिति एवं ट्रांसफार्मर की स्थिति)

(V) सीवर/ट्रंक सीवर से संयोजन की स्थिति

9. विन्यास मानचित्र में आंतरिक परिवर्तन

(I) उपविधियों के अंतर्गत है/नहीं है। - हाँ/नहीं

(II) यदि यह उपविधियों के विपरीत है, तो इसको कम कर दिया गया है। - हाँ/नहीं

अथवा

पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृत है। - हाँ/नहीं

(यदि हां तो प्रमाण-पत्र संलग्न करें)

10. विकास कार्यों के मानकों एवं विशिष्टियों के संबंध में सूचना:

अनुमोदित विकास कार्यों के मानकों एवं विशिष्टियों तथा विन्यास मानचित्र में कोई विचलन नहीं हुआ है।

अथवा

विकास कार्यों के मानकों एवं विशिष्टियों में विचलन है, जिसका अनुमोदन सम्बन्धित विभाग से प्राप्त किया जा चुका है (प्रमाण-पत्र संलग्न है)। अब ऐसा कोई विचलन नहीं है, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित न हो।

आवेदक का प्रमाण-पत्र

यह प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त विवरण मेरी/हमारी व्यक्तिगत जानकारी के अनुसार सत्य हैं। विन्यास मानचित्र में भू-उपयोग वितरण, प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित मानचित्र के अनुसार है। समस्त सुविधाएं एवं विकास कार्य अनुबंध के अनुरूप हैं। अतः, मुझे/हमें उपर्युक्त लेआउट योजना का पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जाए।

संलग्नक अभिलेख:

1

2

3

दिनांक:

आवेदन हेतु अधिकृत आवेदक के हस्ताक्षर

नोट: उपर्युक्त सूचना केवल आवेदन हेतु अधिकृत व्यक्ति के द्वारा ही दी जाएगी। अधिकृत होने का प्रमाण-पत्र संलग्न किया जाएगा।

प्रपत्र-डी (भाग बी):

अनुज्ञापित वास्तुविद्/नगर नियोजक का प्रमाण-पत्र (लेआउट मानचित्र हेतु) -

मैंने श्री/श्रीमती (आवेदक का नाम) .... का .... वार्ड ....में स्थित क्षेत्र/योजना ....का दिनांक...............................को निरीक्षण किया तथा स्थल जांच के उपरांत उपर्युक्त समस्त सूचनाएं सत्य पाई गई है। इस संदर्भ में मेरी जांच आख्या निम्नवत है:-

समस्त विकास कार्य...............................(प्राधिकरण का नाम) ....विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्व निर्धारित एवं अनुमोदित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुरूप हैं।

अथवा

विकसित योजना विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लेआउट मानचित्र/अनुमन्य उपविधियों के अनुरूप है।

अथवा

विकसित योजना में अनुमोदित विन्यास मानचित्र से विचलन है, जो क्रम संख्या 9 पर अंकित कर दिया गया है तथा शमनीय विचलन को संशोधित/का शमन कर दिया गया है। उपर्युक्त स्थिति में पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत करने की संस्तुति की जाती है।

दिनांक................

हस्ताक्षर: ....
अनुज्ञापित वास्तुविद् /नगर नियोजक का नाम/पता ....
अनुज्ञापित संख्या ....
पंजीकरण की वैधता अवधि ....

प्रपत्र-डी (भाग सी):

वर्षा जल संचयन के संबंध में अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति का प्रमाण-पत्र (लेआउट मानचित्र हेतु)

विकसित योजना में वर्षा जल संचयन (भूगर्भ जल पुनर्भरण प्रणाली) का प्राविधान विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लेआउट मानचित्र/लागू उपविधि के अनुसार हैं।

दिनांक
हस्ताक्षर: ....
अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति का नाम/पता ....
अनुज्ञापित संख्या ....
पंजीकरण की वैधता अवधि ....

प्रपत्र-डी (भाग डी):

विकास प्राधिकरण की अभ्युक्ति एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र (आवेदन पत्र के भाग 'ए', 'बी' एवं 'सी' की छायाप्रति पर निर्गत किया जाए)

...............................वार्ड/योजना/मोहल्ला/सेक्टर में स्थित भूखंड संख्या............................... पर विकसित योजना के संबंध में दिए गए उपर्युक्त प्रमाण-पत्र का सत्यापन

श्री............................... (पदनाम)...............................दिनांक........................ को विकास प्राधिकरण द्वारा कर लिया गया है एवं प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लेआउट मानचित्र के अनुरूप सही पाया गया है। अतः उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15 ए (2) के अनुसार पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जाता है।

हस्ताक्षर.................................
पद का नाम.................................
कार्यालय की मुहर ....
दिनांक-.................................

परिशिष्ट-5: भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र (B 3.1.2)

सेवा में,

………………………….……………………………..

………………………….……………………………..

महोदय,

मैं भवन निर्माण उपविधि संख्या 3.1.2 के अन्तर्गत भूखंड संख्या ………………, सजरा संख्या……………… में भवन संख्या……………… मोहल्ला/बाजार……………… कालोनी/मार्ग ……………… नगर ……………… में निर्माण अथवा परिवर्तन हेतु आवेदन करता हूँ तथा इस हेतु निम्नलिखित मानचित्र एवं विशिष्टियां (मद संख्या 1 से 4) चार प्रतियों में, जो मेरे द्वारा एवं अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति (नाम मोटे अक्षरों में)………………………………अनुज्ञापित संख्या…………………… जो इस निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण करेगा, द्वारा हस्ताक्षरित हैं एवं अन्य घोषणाएं एवं वांछित प्रपत्र संलग्न हैं।

1. ले-आउट में संपत्ति की स्थिति (की प्लान)
2. स्थल की स्थिति (साइट प्लान) परिमाप सहित
3. महायोजना में स्थल की स्थिति का मानचित्र
4. उप-विभाजन/ले-आउट मानचित्र
5. इंफ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज़ प्लान
6. विशिष्टियां
7. स्वामित्व प्रमाण-पत्र/ रजिस्ट्री / लीज़ एग्रीमेंट
8. आवेदन शुल्क की प्रमाणित प्रतिलिपि
9. अन्य आवश्यक सूचना एवं दस्तावेज़
10. अन्य दस्तावेज़/अनापत्ति प्रमाण-पत्र जो कि मानचित्र स्वीकृति हेतु आवश्यक हैं

कृपया उपर्युक्त निर्माण को स्वीकृत करते हुए कार्य निष्पादित करने की अनुज्ञा प्रदान करने का कष्ट करें।

स्वामी के हस्ताक्षर-……………………………..

स्वामी का नाम ……………………………..

स्वामी का पता ……………………………..

दिनांक: ……………………………..

परिशिष्ट-6: भवन निर्माण आरंभ करने की सूचना देने हेतु प्रपत्र (B 2.8.1.2)

सेवा में,

....

....

महोदय,

मैं प्रमाणित करता/करती हूँ कि मेरे सजरा संख्या / भूखंड संख्या .... कॉलोनी/योजना .... मोहल्ला / सेक्टर .... नगर .... में स्थित है, का निर्माण, पुनर्निर्माण, परिवर्तन अथवा ध्वस्तीकरण का कार्य दिनांक .... को आपके द्वारा अनुमोदित मानचित्र संख्या.................. के अनुसार अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति अनुज्ञापित संख्या...................................... नाम..के पर्यवेक्षण में आरम्भ होगा।

भवन स्वामी के हस्ताक्षर ....

भवन स्वामी का नाम ....

भवन स्वामी का पता ....

दिनांक:- ....

उत्तर प्रदेश सरकार

परिशिष्ट-7: आवासीय भवन (500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल) के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्रपत्र-ए - (**B** 2.9.2)

.........................विकास प्राधिकरण

<u>प्रपत्र-ए (भाग ए)</u>

1. (I) आवेदक का नाम..........................

(II) वर्तमान पता..........................

2. भूखंड संख्या एवं योजना का नाम/मोहल्ला/वार्ड संख्या ....
3. भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में) ....
4. भवन का अनुमन्य उपयोग ....
5. (I) भवन मानचित्र अनुमोदन की तिथि ....

   (II) अनुज्ञा संख्या ....

   (III) यदि यह स्वतः अनुमोदित है, तो उस प्राविधान के विवरण के साथ अन्य सुसंगत विवरण भी दें, जिससे यह सिद्ध हो सके कि यह प्रकरण स्वतः अनुमोदन के प्राविधान से आच्छादित है एवं निर्धारित शर्तें पूर्ण कर ली गयी है। ....

6. (I) यदि अनाधिकृत निर्माण का शमन कराया गया हो, तो योजना मानचित्र की स्वीकृति की संख्या एवं तिथि का उल्लेख करें। ....

   (II) शमन पुल्क भुगतान (mitigation pulque payment) की तिथि/तिथियां तथा रसीद संख्या/संख्याएं तथा शमन मानचित्र (mitigation map) की प्रमाणित प्रति संलग्न करें। ....

रसीद संख्या:.....................

दिनांक: ....

7. निर्माण की स्थिति: (निर्माणकर्ता अनुमोदित मानचित्र/शमन (ब्लास्ट) मानचित्र के अनुसार विवरण दें)

क्रम संख्या	प्राविधान	अनुमन्य	निर्माण	स्वीकृत/शमन किया गया
1	2	3	4	5

7.1 सेट-बैक (मीटर में)

(क) सामने

(ख) पीछे

(ग) दाहिने

(घ) बायें

7.2 बेसमेंट (क्षेत्रफल वर्ग मीटर में)

7.3 सुविधाएं (हां/नहीं)

(क) जलापूर्ति (हां/नहीं)

(ख) मलोत्सारण (हां/नहीं)

(ग) जल निकास (हां/नहीं)

(घ) विद्‌युत आपूर्ति (हां/नहीं)

(ङ) छत पर वर्षा जल संचयन प्रणाली (हां/नहीं)

(च) सौर जल तापन संयंत्र (500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंडों में) (हां/नहीं)

7.4 भवन में आंतरिक परिवर्तन-

(क) भवन निर्माण उपविधि के अंतर्गत

(ख) यदि उपविधि के विपरीत हो

उसका शमन हो चुका है।

8. प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त विवरण मेरे/हमारे व्यक्तिगत ज्ञान के अनुसार सत्य हैं। ऐसा कोई अनधिकृत निर्माण नहीं है, जिसका शमन न कराया गया हो। अतः उक्त भवन पर किये गये निर्माण हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जाये।

संलग्न अभिलेख:

1.

2.

3.

आवेदन हेतु अधिकृत आवेदक

आवेदक के हस्ताक्षर

(अधिकृत होने के प्रमाण-पत्र सहित)

<u>प्रपत्र-ए (भाग-बी)</u>

अनुज्ञापित वास्तुविद / अभियंता का प्रमाण-पत्र

(आवासीय भवनों हेतु)

मैंने श्री/श्रीमती (आवेदक का नाम)..............................की भवन संख्या …….......... (पता सहित) ....……….. का दिनांक ....……..को निरीक्षण किया। उपर्युक्त दी गई समस्त सूचनाएं जांच के उपरांत सही पाई गई हैं। मेरी जांच के निष्कर्ष निमनवर हैं-

(I) निर्मित भवन, विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित मानचित्र/अनुमोदित शमन मानचित्र के अनुरूप है।

अथवा

(II) निर्मित भवन में अनुमोदित मानचित्र अथवा अनुमोदित शमन मानचित्र से किसी भी प्रकार के विचलन को क्रमांक 7 पर चिन्हित किया गया है।

अथवा

(III) निर्मित भवन का वह भाग, जो शमन हेतु उपयुक्त नहीं था, उसे ध्वस्त करा दिया गया है। शेष निर्माण अनुमोदित मानचित्र/शमन मानचित्र के अनुरूप है।

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

हस्ताक्षर-
अनुज्ञापित वास्तुविद् /अभियंता का
नाम/पता ....
काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर की
पंजीकरण संख्या.................
पंजीकरण वैधता की अवधि………….

दिनांक.................

<u>प्रपत्र-ए (भाग-सी)</u>

वर्षा जल संचयन के संबंध में अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति का प्रमाण-पत्र

(आवासीय भवनों हेतु)

निर्मित भवन में वर्षा जल संचयन प्रणाली (रूफ टॉप रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम) का प्राविधान विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र/लागू उपविधि के अनुसार किया गया है।

हस्ताक्षर-.......
अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति
का नाम/पता…..................................
अनुज्ञापित संख्या............

प्रपत्र-ए (भाग-डी)

विकास प्राधिकरण की अभ्युक्ति एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र

(आवेदन पत्र के भाग 'ए', 'बी' एवं 'सी' की फोटोकॉपी पर निर्गत किया जाए)

भूखंड संख्या ……………वार्ड/योजना/मोहल्ला/सेक्टर ………………… में स्थित है। निर्मित भवन के संबंध में दिए गए उपर्युक्त प्रमाण-पत्र का परीक्षण श्री …………………….(पदनाम) ……………… विकास प्राधिकरण द्वारा कर लिया गया है तथा प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित मानचित्र के अनुसार सही पाया गया है।

अतः उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15ए (2) के अनुसार पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया जाता है।

अथवा

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

1. ....
2. ....

हस्ताक्षर...

पद का नाम..

कार्यालय की मुहर ....

दिनांक........................

परिशिष्ट-7: आवासीय, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक एवं बहुमंजिला भवनों के अतिरिक्त अन्य भवनों के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्रपत्र-सी (B 2.9.2)

....................विकास प्राधिकरण

<u>प्रपत्र-सी (भाग-ए)</u>

1. (I) आवेदक का नाम ....

(II) वर्तमान पता ....

2. भूखंड संख्या एवं योजना ....

नाम / मोहल्ला / वार्ड ....

3. ब्लॉक का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में) ....

4. भवन का अनुमन्य उपयोग ....

5. (I) भवन मानचित्र के अनुमोदन की तिथि ....

(II) अनुज्ञा संख्या ....

(III) यदि स्वतः अनुमोदित हो, तो प्राविधान का विवरण:

यदि भवन मानचित्र प्रस्तुत करने की तिथि से निर्धारित अवधि के भीतर भवन मानचित्र अस्वीकृत होने की सूचना नहीं दी जाती है तो मानचित्र प्रस्तुत करने की तिथि, रसीद संख्या एवं रसीद की प्रमाणित प्रति संलग्न करें ....

6. (I) यदि अनधिकृत निर्माण को न्यूनतम किया गया है, शमन मानचित्र की एक प्रति संलग्न करें ....

(II) शमन शुल्क के भुगतान की तिथि
रसीद संख्या एवं रसीद की प्रमाणित प्रति संलग्न करें ....

7. निर्माण की स्थिति

क्रम संख्या	प्राविधान	अनुमन्य	निर्मित	स्वीकृत/न्यूनीकृत विचलन
1	2	3	4	5

7.1 मृदा आच्छादन (प्रतिशत)

7.2 एफ.ए.आर.

7.3 सेट-बैक (दूरी मीटर में)

(क) सामने

(ख) पीछे

(ग) बाएं

(घ) दाहिने

(ङ) बेसमेंट (क्षेत्रफल वर्ग मीटर में)

7.4 सुविधाएं

(क) जलापूर्ति	हां/नहीं
(ख) मलोत्सारण	हां/नहीं
(ग) जल निकास (ड्रेनेज)	हां/नहीं
(घ) विद्‌युत आपूर्ति	हां/नहीं

8. भवन में आंतरिक परिवर्तन

(क) उपविधियों के अंतर्गत,	हां/नहीं
(ख) यदि यह उपविधियों के विपरीत है, तो	हां/नहीं

9. प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त विवरण मेरे/हमारे व्यक्तिगत ज्ञान के अनुसार सत्य हैं। लागू भवन उपविधियों के अंतर्गत ऐसा कोई अनाधिकृत निर्माण नहीं है, अतः उक्त भूखंड पर किए गए निर्माण हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया जाए।

संलग्नक अभिलेख:

1.

2.

3.

दिनांक ....

आवेदन हेतु अधिकृत आवेदक के हस्ताक्षर

(प्रमाण-पत्र सहित)

....

नोट - 1. उक्त सूचना केवल आवेदन हेतु अधिकृत व्यक्ति द्‌वारा ही दी जायेगी, अधिकृत होने का प्रमाण-पत्र संलग्न किया जाए।

2. भवन परिसर के प्रत्येक ब्लॉक हेतु पृथक-पृथक आवेदन-पत्र प्रस्तुत करने होंगे।

प्रपत्र-सी (भाग-बी)

अनुज्ञापित आर्किटेक्ट/अभियंता का प्रमाण-पत्र

(आवासीय, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक भवन, बहुमंजिला भवनों के अतिरिक्त अन्य भवनों हेतु)

प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमती (आवेदक का नाम) …………………………………………………………… के भूखंड संख्या…………………………………………… का निर्माण/पुनर्निर्माण/परिवर्तन/परिवर्धन की उपर्युक्त समस्त सूचनाएं सही हैं। इस संदर्भ में मेरी आख्या निम्नवत है:-

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

अथवा

निर्मित भवन में अनुमोदित मानचित्र अथवा अनुमोदित शमन मानचित्र से विचलन को क्रमांक-7 पर अंकित कर दिया गया है।

भवन जिस प्रयोजन हेतु निर्मित/पुनर्निर्मित/परिवर्तित किया गया है, उस हेतु उपयुक्त है। इसकी गुणवत्ता उच्च श्रेणी की है एवं संरचना (स्ट्रक्चर) सुरक्षित है। यह भवन निवास हेतु पूर्णतः उपयुक्त एवं सुरक्षित है।

उपर्युक्त स्थिति में पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत करने की संतुति की जाती है।

हस्ताक्षर ……………………..
नाम/पता………………………
काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर की
पंजीकरण संख्या ………………
लाइसेंस संख्या ………………
लाइसेंस वैधता की अवधि………

दिनांक……………………….

<u>प्रपत्र-सी (भाग-सी)</u>

वर्षा जल संचयन के संबंध में अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति का प्रमाण-पत्र

(बहुमंजिला भवनों के अतिरिक्त आवासीय, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक भवनों, वन भवनों हेतु)

निर्मित भवन में वर्षा जल संचयन (छत पर वर्षा जल संचयन प्रणाली) का प्राविधान विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र / लागू उपविधियों के अनुसार किया गया है।

हस्ताक्षरः..
अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति
नाम/पता...
अनुज्ञापित संख्या............................

दिनांक.........................

<u>प्रपत्र-सी (भाग-डी)</u>

विकास प्राधिकरण का नियुक्ति एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र

(आवेदन पत्र के भाग 'ए', 'बी' एवं 'एच' की फोटोकॉपी पर निर्गत किया जाएगा)

उपर्युक्त प्रमाण-पत्र, जो भूखंड संख्या ...., जो वार्ड / योजना / मोहल्ला / सेक्टर .... में निर्मित भवन के संबंध में प्रदान किया गया है, का निरीक्षण श्री.................................. (पदनाम)......................................., विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक..................... को प्राधिकरण एवं विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार कर लिया गया है। कार्य पाया गया। अतः उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा 15ए (2) के अन्तर्गत पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया जाता है।

हस्ताक्षर ....
पद का नाम ....
कार्यालय की मुहर ....

दिनांक...............................

परिशिष्ट-8: भवन सूचना अनुसूची (B 11.8.2)

1. **भवन का पता**	भूखंड संख्या	स्कीम/कॉलोनी टाउन	जनपद	

2. भवन का कार्य एवं स्थान

2.1 उपयोग	संस्थागत	व्यावसायिक	औद्योगिक *	
2.2 महत्व	साधारण	महत्वपूर्ण	संकटमय *	IS: 1893
2.3 भूकंपीय क्षेत्र	V (IX)	IV (VIII)	III (VII) II (VI)	IS: 1893

3. डिज़ाइन ई.क्यू फ़ैक्टर	$\alpha 0$=......	I = ...	β=	αh=	IS:1893

4. नींव (फाउंडेशन)

4.1 स्थल पर मिट्टी का प्रकार (नोट 2) Rock/Stiff Medium #Soft Liquifiable Expensive (B.C.) IS: 1904

4.2 फाउंडेशन (नीव) का प्रकार Strip Indiv. Col. Fottings/Raft Bearing Piles Friction Piles IS: 1893

5. भवन का भार वहन करने वाली दीवारें

5.1 भवन श्रेणी A (αh<.05) B (αh=.05 से .06) C (αh.06 से <.08) D (αh .08 से <0.12) E (αh >0.12) IS:4326

5.2 बियरिंग वॉल्स ब्रिक स्टोन सॉलिड ब्लॉक होलो ब्लॉक एडोब

5.3 मोर्टार (नोट 4) सी: एस=1: ... सी: एल: एस =1: ... एल: एस=1: ... क्ले मड *

5.4 फ्लोर्स आर.सी.सी. स्लैब जोइस्ट पर पत्थर की स्लैब प्रीफ़ैब फ़्लोरिंग एलिमेंट *

5.5 छत की संरचना फर्श जैसा सपाट / पिच्ड ट्रस्ड / राफ्टर्ड / एक फ्रेम /स्लोपिंग आर.सी.सी. स्लैब

5.6 रूफ कवरिंग सीजीआई शीटिंग ए.सी शीटिंग क्ले टाइल्स/ स्लेट वुड कवरिंग *

5.7 दीवारों में खुलापन आकारों पर नियंत्रण का उपयोग किया गया? स्थान पर नियंत्रण का उपयोग किया गया? चारों ओर सुदृढ़ीकरण? IS:4326

हां/नहीं/एन.ए......... हां/नहीं/एन.ए................. हां/नहीं/एन.ए IS:13828

5.8 बैंड्स उपलब्ध कराये गए प्लिन्थ बैंड लिंटेल बैंड रूफ/इएव बैंड गेबल बैंड रिज बैंड -तदैव-

5.9 वर्टिकल्स बार्स कमरों के कोनों में, खुले स्थानों की चौखटों पर -तदैव-

5.10स्टिफेनिंग ऑफ़ प्रीफैब आर.सी. स्क्रीड एवं बैंड पेरिफेरल बैंड तथा डायगोनल प्लांक्स एवं IS:4326

फ्लोर्स/रूफ कनेक्टर्स आलराउंड बैंड

6. स्टील / आर.सी. फ्रेम बिल्डिंग्स

6.1 भवनों का आकार दोनों अक्ष सममित के निकट, एक अक्ष सममित/असममित (टोरसियन कंसीडर्ड)

6.2 इन्फिल्स / पार्टीशंस आउट ऑफ़ प्लेन स्टेबिलिटी चेक? हां/नहीं इन प्लेन स्टिफनेस कंसीडर्ड? हां/ नहीं IS:1893, IS:4326

6.3 डक्टाइल डिटेलिंग ऑफ़ बीम्स? कॉलम्स? बीम कॉलम्स जॉइंट? शीर वॉल्स? IS.:13920
आर.सी. फ्रेम्स हां/नहीं हां/नहीं हां/नहीं हां/नहीं

6.4 डक्टाइल डिटेलिंग ऑफ़ बीम्स? कॉलम्स? बीम कॉलम्स जॉइंट? एस.पी.6(6)
स्टील फ्रेम्स हां/नहीं हां/नहीं हां/नहीं

नोट:

1. लागू डेटा बिंदु के चारों ओर घेरा बनाएं अथवा सूचना अंकित करें।

2. स्टिफ एन.>30: मीडियम. एन=10.3:सॉफ्ट.एन<10: लिक्वेफिएबल, खराब वर्गीकृत

सैड्स एन<15 जल स्तर के नीचे (IS:1893 में तालिका 1 का नोट 5 देखें)

जहां एन= मानक पेनेट्रेशन (IS:2131-1981).

3. * इसका अर्थ है कोई अन्य, निर्दिष्ट करें।

4. सी= सीमेंट, एस= सैंड, एल= लाइम

उपर्युक्त सूचना तथ्यात्मक रूप से सत्य है।

भवन स्वामी के हस्ताक्षर एवं दिनांक	**डिज़ाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल अभियंता के हस्ताक्षर एवं दिनांक**	**डिज़ाइन तैयार करने वाले आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर एवं दिनांक**
नाम (स्पष्ट रूप से)...................................... **पता**:...........................	**नाम (स्पष्ट रूप से)**..................................... **पठनीय सील**: (**पते के साथ**)	**नाम (स्पष्ट रूप से)**...................................... **सी.O.ए.पंजीकरण संख्या**......... **पठनीय सील**: (**पते के साथ**)

परिशिष्ट-9: संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाण-पत्र (B 11.8.2)

(यह प्रमाणपत्र भवन अनुज्ञा हेतु आवेदन के साथ भवन का मानचित्र, भवन सूचना अनुसूची सहित प्रस्तुत किया जाना है)।

1. प्रमाणित किया जाता है कि अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की गईं भवन योजनाएं भारतीय मानक, संहिताओं, दिशा-निर्देशों एवं भवन उपविधियों के अनुलग्नक-I में निर्दिष्ट भूकंप सुरक्षा जागरूकता से संबंधित अभिलेखों में निर्धारित सुरक्षा आवश्यकताओं की भी पूर्ति करती हैं तथा संलग्न भवन सूचना अनुसूची में दी गई सूचना मेरे ज्ञान एवं समझ के अनुसार तथ्यात्मक रूप से सही है।

2. यह भी प्रमाणित किया जाता है कि भूकंप सहित प्राकृतिक खतरों से सुरक्षा हेतु संरचनात्मक डिजाइन को मान्यता प्राप्त विश्वविद्यालय से स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग में स्नातकोत्तर डिप्लोमा अथवा डिग्री के साथ विधिवत योग्यता प्राप्त स्नातक सिविल अभियंता द्वारा तैयार किया गया है।

3. **लोकेशन/ भवन का पता**

भूखंड संख्या ....

योजना/कॉलोनी ....

कस्बा ....

जनपद ....

4. भवन का विवरण

1. भू-आच्छादन (वर्ग मीटर में)
2. कुल कवर्ड एरिया (वर्ग मीटर में)
3. भू-स्तर से ऊपर मंजिलों की अधिकतम संख्या

भवन स्वामी के हस्ताक्षर एवं दिनांक	डिज़ाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल अभियंता के हस्ताक्षर एवं दिनांक	डिज़ाइन तैयार करने वाले आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर एवं दिनांक
नाम (स्पष्ट रूप से)...................................... पता:...........................	नाम (स्पष्ट रूप से).................................... पठनीय सील: (पते के साथ)	नाम (स्पष्ट रूप से)..................................... सी.O.ए.पंजीकरण संख्या........ पठनीय सील: (पते के साथ)

परिशिष्ट-10: स्ट्रक्चरल एवं फाउंडेशन डिज़ाइन प्रमाण-पत्र

यह प्रमाणित किया जाता है कि भवन का संरचनात्मक एवं नींव (स्ट्रक्चरल एवं फाउंडेशन) डिजाइन, जिसके लिए मानचित्र एवं योजना अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की गई हैं, भारत के सुसंगत मानक संहिताओं, नेशनल बिल्डिंग कोड, भवन उपविधियों के अध्याय-11.1 में निर्दिष्ट दिशानिर्देशों एवं अभिलेखों में निर्धारित सुरक्षा आवश्यकताओं को पूर्ण करती हैं।

भवन स्वामी के हस्ताक्षर एवं दिनांक	डिज़ाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल अभियंता के हस्ताक्षर एवं दिनांक	डिज़ाइन तैयार करने वाले आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर एवं दिनांक
नाम (स्पष्ट रूप से).................................... पता:...........................	नाम (स्पष्ट रूप से).................................... पठनीय सील: (पते के साथ)	नाम (स्पष्ट रूप से).................................... सी.O.ए.पंजीकरण संख्या......... पठनीय सील: (पते के साथ)

परिशिष्ट-11: भवन निर्माण पूर्ण होने पर संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाण-पत्र (B 11.8.4)

(पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु आवेदन के साथ संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाण-पत्र प्रस्तुत किया जाए)

1. यह प्रमाणित किया जाता है कि जिस भवन की पूर्णता-योजना अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की गई है, वह सामान्य रूप से संरचनात्मक सुरक्षा एवं राष्ट्रीय आपदाओं के संबंध में विशिष्ट रूप से भूकंप की दृष्टि से भवन उपविधियों के अध्याय-11.1 में संदर्भित सुसंगत भारतीय मानक संहिताओ एवं नेशनल बिल्डिंग कोड की आवश्यकताओं के अनुरूप है।

2. यह भी प्रमाणित किया जाता है कि भवन का निर्माण स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रदान की गई अनुमोदित फाउंडेशन एवं संरचनात्मक डिजाइन के अनुसार किया गया है, जो ऊपर उल्लिखित सुसंगत भारतीय मानक संहिताओं एवं नेशनल बिल्डिंग कोड पर आधारित है एवं भवन अधिभोग हेतु सुरक्षित है।

3. **लोकेशन/भवन का पता**

   भूखंड संख्या ....

   योजना/कॉलोनी ....

   क़स्बा ....

   जनपद ....

4. **भवन का विवरण**

   1. भू-आच्छादन (वर्ग मीटर में)
   2. कुल आच्छादित क्षेत्र (वर्ग मीटर में)
   3. भू-स्तर से ऊपर मंजिलों की अधिकतम संख्या

भवन स्वामी के हस्ताक्षर एवं दिनांक	डिज़ाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल अभियंता के हस्ताक्षर एवं दिनांक	डिज़ाइन तैयार करने वाले आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर एवं दिनांक
नाम (स्पष्ट रूप से)...................................... पता:...........................	नाम (स्पष्ट रूप से)..................................... पठनीय सील: (पते के साथ)	नाम (स्पष्ट रूप से)..................................... सी.O.ए.पंजीकरण संख्या........ पठनीय सील: (पते के साथ)

परिशिष्ट-12: विकास/भवन अनुज्ञा हेतु शपथ-पत्र (**B** 2.2.1)

.... उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण

मैं...................................... पुत्र श्री.....................................आयु लगभग............... वर्ष.............पदनाम ....फर्म का नाम एवं पता ....मैं शपथपूर्वक निम्नलिखित कथन करता/करती हूँ:

1. यह कि शपथी/शपथिनी ....फर्म में.....................................पद पर तैनात है एवं मैं....................................(भूखंड का विवरण एवं योजना का नाम) के संबंध में फर्म की ओर से हस्ताक्षर करने हेतु अधिकृत हूं।
2. यह कि ....(योजना के नाम का विवरण) योजना के अंतर्गत भवनों का निर्माण प्रूफ तक हो चुका है, जिसके प्रमाण के रूप में मैं साइट की जी.पी.एस.आर्टिफैक्ट्स, डिजिटल फोटोग्राफ, दिनांक एवं समय के साथ अपने हस्ताक्षर सहित संलग्न कर रहा हूं।
3. यह कि यदि यह पाया जाता है कि भवन स्वामी एवं निर्माणकर्ता द्वारा अनुमोदित मानचित्र तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर 2.2.1 एवं 2.5.1 में वर्णित अनुज्ञा से आच्छादित कार्य उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-52 के अन्तर्गत अनुमन्य निर्माण से भिन्न है, यदि कोई अन्यथा निर्माण किया गया है, तो उनको सरकारी एजेन्सी द्वारा सील कर दिए जाने में उन्हें कोई आपत्ति नहीं होगी तथा इसके लिए किये गये किसी भी कार्य हेतु वह क्षतिपूर्ति का दावा नहीं करेंगे।

यह सत्य है कि शपथी/शपथिनी यह घोषणा करता/करती है कि उपर्युक्त समस्त कथन मेरे व्यक्तिगत ज्ञान पर आधारित हैं तथा इसमें कोई तथ्य छिपाया नहीं गया है।

(शपथी/घोषणाकर्ता के हस्ताक्षर)

नाम:

पता:

<u>सत्यापन</u>

मैं, शपथी/शपथिनी सत्यापित करता/करती हूँ कि शपथ-पत्र की धारा 1 से 3 तक मेरे निजी ज्ञान एवं सूचना के अनुसार सत्य हैं, इसमें कुछ भी छिपाया नहीं गया है तथा मैं इसकी पुष्टि करता/करती हूँ।

(शपथी/घोषणाकर्ता के हस्ताक्षर)

नाम:

पता:

परिशिष्ट-13: स्थल निरीक्षण नोटिस (B 2.8.1)

सेवा में,

....विकासकर्ता का नाम

....पता

विषय: दिनांक .... को ....(भूखंड का विवरण/योजना का नाम) के स्थल निरीक्षण के उपरांत नोटिस।

महोदय,

हमने आपके द्वारा दिनांक .... को शपथ-पत्र के साथ प्रस्तुत निर्माण स्थल के विद्यमान चरण के निर्माण स्थल............................ पर किये गए निर्माण संबंधी फ़ोटोग्राफ्स से मिलान किया है। निर्माण संबंधी फ़ोटोग्राफ्स, जो निर्माण स्थल............................ से प्राप्त की गयीं थी, वह शपथ-पत्र के साथ प्रस्तुत फ़ोटोग्राफ्स से मिलती हैं। आपके द्वारा प्रस्तुत विवरण सही पाया गया / निम्नलिखित विचलन/त्रुटियां पाई गईं:

1.

2.

3.

भवदीय,

संलग्नक: यथोक्त

(प्रभारी अभियंता)

(मुहर सहित)

....

....

प्रतिलिपि: उपाध्यक्ष, ... विकास प्राधिकरण, आवश्यक सूचनार्थ / इस अनुरोध के साथ कि कृपया निर्माण स्थल पर निर्माण को सील करने का आदेश पारित कष्ट करें (जो लागू न हो उसे काट दें)।

(प्रभारी अभियंता)

(मुहर सहित)

....

....

परिशिष्ट-14: संरचनात्मक डिजाइन पर आधारित रिपोर्ट (एस.डी.बी.आर.) का प्रारूप (B11.7)

1. भवन अनुज्ञा हेतु आवेदन के साथ यह रिपोर्ट संलग्न कर प्रस्तुत की जानी है।
2. यदि बिन्दु संख्या 3, 10, 17, 18 एवं 19 के संबंध में सूचना इस समय नहीं दी जा सकती तो इसे निर्माण के आरम्भ होने से न्यूनतम एक सप्ताह पूर्व प्रस्तुत कर दिया जाना चाहिए।

भाग 1: सामान्य विवरण

क्र. सं.	विवरण	सूचना	नोट्स
1	भवन का पता • भवन का नाम • भूखंड संख्या • मोहल्ला/सेक्टर • जनपद		
2	स्वामी का नाम		
3	निर्माणकर्ता का नाम (अभिलेखों के अनुसार)		
4	वास्तुविद/इंजीनियर का नाम (अभिलेखों के अनुसार)		
5	स्ट्रक्चरल इंजीनियर का नाम (अभिलेखों के अनुसार)		
6	भवन का उपयोग		
7	भूतल से ऊपर मंजिलों की संख्या (अनुवर्ती तलों पर निर्माण की जाने वाली मंजिलों सहित, यदि कोई हो)		
8	भूतल के नीचे भूगेह (बेसमेंट) की संख्या		
9	**संरचना का प्रकार** • भार वहन करने वाली दीवारें (लोड बिअरिंग वॉल्स) • आर.सी.सी. फ्रेमवर्क • आर.सी.सी. फ्रेम एवं शियर वॉल्स • स्टील फ्रेमवर्क		
10	**मृदा का विवरण** (Soil data) • मृदा का प्रकार • डिज़ाइन के अनुसार भार वहन करने की क्षमता		IS: 1893 Cl... 6.3.5.2 IS: 1904
11	**डेड लोड (गणना हेतु इकाई का भार)** • भूमि • जल • ब्रिक मैसोनरी • प्लेन सीमेंट कंक्रीट • रीइंफोर्सड सीमेंट कंक्रीट • फ्लोर फिनिश		IS: 875 भाग 1

	• अन्य भरण योग्य सामग्रियां • पियाज़ा फ़्लोर फ़िल एंड लैंडस्केप		
12	**अधिरोपित (सक्रिय) भार**		IS.: 875 भाग 2
	• फायर टेंडर हेतु सुगम पियाज़ा फ़्लोर • फायर टेंडर हेतु पियाज़ा फ़्लोर सुगम नहीं है . 11वें तल का भार . 11वीं छत का भार		
13	• चक्रवात / वायु • गति अभिकल्पित दाब की तीव्रता		IS: 875 Part 3
14	2 भूकंपीय ज़ोन		IS:1893 2002
15	3 महत्वपूर्ण कारक		IS:1893 (2002) तालिका 6
16	4 भूकंपीय ज़ोन कारक (Z)		IS:1893 तालिका 2
17	5 प्रतिक्रिया न्यूनीकरण कारक		IS: 1893 तालिका-7
18	मौलिक प्राकृतिक अवधि 6- अनुमानित		IS: 1893 Cl.. 7.6
19	डिज़ाइन हॉरिजॉन्टल एक्सीलेरेसन स्पेक्ट्रम वैल्यू (Ah)		IS: 1893 Cl.. 6.4.2
20	विस्तार / पृथक करने वाले जोड़ (Separation Joints)		

उत्तर प्रदेश सरकार

भाग 2: भार वहन करने वाली मैसोनरी बिल्डिंग

क्र. सं	विवरण	सूचना	नोट्स
1	भवन की श्रेणी		IS:4326 सी एल. 7 IS: 1893 के साथ पठित बीएलडी/क्षेत्र II III IV V सामान्य बी सी डी ई महत्वपूर्ण सी डी ई ई
2	प्रदत्त भूगेह (बेसमेंट)		
3	भूतल सहित मंजिलों की संख्या (स्टेप्ड फ्लोर्स सहित सभी मंजिलें, पहाड़ी ढलानों में फर्श)		
4	मैसोनरी दीवारों का प्रकार		
5	मोर्टार का प्रकार एवं मिश्रण		IS:4326 Cl... 8.1.2
6	**खुले स्थानों का आकार एवं स्थिति (नोट सं. 1 देखें)** • न्यूनतम दूरी (बी5) • अनुपात (बी1+बी2+बी3)/l1 अथवा (बी6+बी7)/l2 • क्रमिक ओपनिंग (बी4) के मध्य खंभे (pier) की न्यूनतम चौड़ाई • लंबवत दूरी (एच3) • दीवार की ऊंचाई से मोटाई का अनुपात 4 • क्रॉस दीवार व मोटाई के बीच दीवार की लंबाई का अनुपात		IS:4326 तालिका 4, Fig.7
7	**क्षैतिज भूकंपीय बैंड** • प्लिन्थ स्तर पर	**P IP NA**	(नोट संख्या 2 देखें) आईएस:4326 Cl. 8.4.6
	• खिड़की की Sill लेवल पर • लिंटेल स्तर पर • छत (सीलिंग) स्तर पर • ढलानदार छत के छज्जे के स्तर पर • गैबल दीवारों के शीर्ष पर • रिज की दीवारों के शीर्ष पर		IS:4326 Cl. 8.3 IS:4326 Cl. 8.4.2 IS:4326 Cl. 8.4.3 IS:4326 Cl. 8.4.3 IS:4326 Cl. 8.4.4
8	**वर्टीकल रिन्फोर्सिंग बार** • दीवारों के कोनों तथा T जंक्शन पर • दरवाज़ों की चौखट एवं खिड़कियों की ओपनिंग पर		IS:4326 Cl. 8.4.8 IS:4326 Cl. 8.4.9

9	प्रीफ़ैब छत / फ़्लोरिंग तत्वों का रिइंफोर्स्ड कंक्रीट स्क्रीड के माध्यम से एकीकरण		IS:4326 Cl. 9.1.4
10	**पिच्ड ट्रस में क्षैतिज ब्रेसिंग** • टाइज स्तर पर क्षैतिज तल में • पिच्ड छतों की ढलान में,		

भाग 3: रिइंफोर्स्ड कंक्रीट फ़्रेम वाले भवन

क्र.सं.	विवरण	सूचना	नोट्स
1	**भवन के प्रकार** सामान्य फ़्रेम शियर दीवारों के साथ सामान्य फ़्रेम असामान्य फ़्रेम असामान्य फ़्रेम्स के साथ शियर वॉल्स सॉफ्ट स्टोरी		आईएस: 1893 Cl. 7.1
2	भूगेह (बेसमेंट) की संख्या		
3	भूतल सहित मंजिलों की संख्या		
4	**क्षैतिज तल प्रणाली** बीम एवं स्लैब वफ़ल्स रिब्ड फ़्लोर ड्रॉप्स के साथ फ्लैट स्लैब ड्रॉप्स-रहित फ्लैट प्लेट		
5	**मृदा विवरण** मृदा प्रकार प्रस्तावित फाउंडेशन का प्रकार - स्वतंत्र फुटिंग - राफ्ट - पाइल्स(piles) मृदा वहन करने की प्रस्तावित क्षमता, प्रकार, लंबाई, व्यास एवं पाइल्स की भार क्षमता जल स्तर की गहराई भूगर्भ जल का रासायनिक विश्लेषण मृदा का रासायनिक विश्लेषण		आईएस: 1498

6	**नींव (फाउंडेशन)** भू-स्तर प्रकार के नीचे गहराई • स्वतंत्र • परस्पर जुड़ा हुआ • राफ्ट • पाइल्स		
7	**परस्पर संबद्ध नींवों की प्रणाली** प्लिन्थ बीम फाउंडेशन बीम		IS: 1893 Cl. 7.12.1
8	भवन के विभिन्न भागों हेतु प्रयुक्त कंक्रीट के ग्रेड		
9	विश्लेषण की प्रयुक्त विधि		
10	प्रयुक्त कंप्यूटर सॉफ्टवेयर		IS: 1893 Cl. 7.9
11	सम्मिलित टोरशन		
12	**बेस शियर** क.अनुमानित मूल अवधि के आधार पर ख.सक्रिय (Dynamic) विश्लेषण के आधार पर ग. बिन्दु सं. क व ख का अनुपात		IS: 1893 Cl. 7.5.3
13	भवन की ऊंचाई के साथ भूकंपीय बलों का वितरण		आईएस:1893 Cl. 7.7 (स्केच उपलब्ध कराएं)
14	विशेषतया नरम भूमि मंजिल का स्तम्भ डिजाइन		IS:1893 Cl. 7.10
15	**प्रदत्त स्पष्ट न्यूनतम कवर** • फुटिंग • कॉलम • बीम • स्लैब • दीवारें		IS: 456 Cl. 26.4
16	**आर.सी.फ्रेम का डक्टाइल विवरण** • प्रयुक्त सुदृढीकरण (reinforcement) का प्रकार • बीमों का न्यूनतम माप • कॉलमों का न्यूनतम माप • किसी भी क्रॉस सेक्शन पर बीम के सुदृढ़ीकरण का न्यूनतम प्रतिशत • किसी भी प्रकार के बीम के सेक्शन के सुदृढ़ीकरण का अधिकतम प्रतिशत • बीम की 2-डी लंबाई में सिरों के पास अनुप्रस्थ सुदृढीकरण की माप का अंतर • शियर में बीम की क्षमता व फ्लेक्सर में बीम की क्षमता का अनुपात • कॉलम में रिइंफोर्स्ड (रिइंफोर्समेंट) का अधिकतम प्रतिशत • कॉलमों के सिरों के पास एवं बीम-कॉलम की		IS: 456 Cl. 5.6 IS:13920 Cl. 6.1 IS:13920 Cl. 7.1.2 IS: 456 Cl. 26.5.1.1(क) IS:13920 Cl. 6.2.1 IS: 456 Cl. 26.5.1.1(ख) IS:13920 Cl. 6.2.2 IS: 13920 Cl. 6.3.5 IS: 456 Cl. 26.5.3.1 IS: 13920 Cl. 7.4

	संधियों / जोड़ों में कनफ़ाईनिग स्टिरप्स (Confining stirrups) को सीमित करना क) व्यास ख) स्पेसिंग • कॉलमों की शियर क्षमता व मंजिल में अधिकतम भूकंपीय शियर का अनुपात		

उत्तर प्रदेश सरकार

सामान्य टिप्पणियाँ:

1. भवन विकास अनुज्ञा हेतु आवेदन के साथ इस एक प्रमाण-पत्र दिया जाएगा कि निर्माण आरम्भ होने से न्यूनतम एक माह पूर्व यह रिपोर्ट पूर्ण कर ली जाएगी एवं प्रस्तुत कर दी जाएगी।
2. रिपोर्ट के साथ निम्नलिखित अतिरिक्त सूचना निर्माण आरम्भ होने से न्यूनतम एक माह पूर्व प्रस्तुत की जाएगी।

2.1 नींव (फाउंडेशन)

2.1.1 यदि राफ्ट फाउंडेशन का उपयोग किया गया है, तो राफ्ट के विश्लेषण हेतु उपयोग किए जाने वाले K मान को इंगित करें।

2.1.2 यदि पाइल फाउंडेशन का उपयोग किया गया है तो पाइल का प्रकार, व्यास, लंबाई, क्षमता आदि का पूर्ण विवरण दें।

2.1.3 उच्च जल-स्तर के प्रकरण में जल के दबाव को कम करने की प्रणाली का उल्लेख करें एवं वर्तमान जल-स्तर को इंगित करें एवं वह स्तर जिसको मान कर फाउंडेशन को डिजाइन किया गया है।

2.2 भूकंप विश्लेषण हेतु मानक

2.2.1 शियर वॉल्स एवं रिजिड फ्रेम की एक संयुक्त प्रणाली के प्रकरण में, विश्लेषण के आधार पर दो प्रणालियों में बेस शियर का वितरण का विवरण दीजिए तथा प्रत्येक प्रणाली के डिजाइन हेतु जिसका उपयोग किया गया है।

2.2.2 विश्लेषण में उपयोग किये गए फ्रेम एवं शियर वॉल्स के मानकों को रेखाचित्रों की सहायता से इंगित करें।

2.3 प्रत्येक तल की फ्रेमिंग योजना प्रस्तुत करें।

2.4 बेसमेंट के प्रकरण में, भूमि के दबाव को नियंत्रित करने हेतु प्रयुक्त प्रणाली का विवरण दें।

भाग-4: **स्ट्रक्चरल स्टील से बने भवनों हेतु**

1	डिजाइन हेतु प्रयुक्त विधि	O सामान्य O सेमी-रिजिड O रिजिड	IS: 800; Cl. 3.4.4 IS: 800; Cl. 3.4.5 IS: 800; Cl. 3.4.6
2	डिजाइन का आधार	O इलास्टिक विश्लेषण O प्लास्टिक विश्लेषण	IS: 800; धारा-9 SP: 6 (6)
3	तल का निर्माण	O कम्पोजिट O नॉन-कम्पोजिट O बोर्डेड	
4	छत का निर्माण	O कम्पोजिट O नॉन-कम्पोजिट O मेटल O कोई अन्य	
5	क्षैतिज बल प्रतिरोधी प्रणाली का उपयोग किया गया	O फ्रेम्स O ब्रेस्ड फ्रेम्स O फ्रेम्स एवं शियर वॉल्स	*नोट:भूकंपीय बल IS.: 1893 के अनुसार प्रणाली पर निर्भर करेगा*

6	क्षीणता अनुपात बनाए रखा गया	तालिका 3.1 में परिभाषित सदस्य, IS: 800	IS: 800; Cl. 3.7
7	संरचना में विक्षेपण की सीमा:	बीम्स, राफ्टरस क्रेन गर्डर्स पर्लिन्स कॉलम्स के शीर्ष पर	IS: 800; Cl. 3.13
8	संरचनात्मक अवयव (Structural members)	O कंक्रीट में घिरा हुआ O घिरा नहीं हैं	IS: 800; Section-10
9	प्रस्तावित सामग्री	O सामान्य वेल्ड-योग्य O उच्च शक्ति O कोल्ड O ट्यूबलर	IS: 2062 IS: 8500 IS: 801, 811 IS: 806
10	क्षरण सुरक्षा हेतु निर्दिष्ट धातु की न्यूनतम मोटाई	O हॉट रोल्ड सेक्शन O कोल्ड फ़ोर्मेड सेक्सन O टियुब्स	IS: 800, Cl. 3.8 Cl. 3.8.1 to Cl. 3.8.4 Cl. 3.8.5 Cl. 3.8.5
11	स्ट्रक्चरल कनेक्शन्स	O रिवेट्स O सी टी बोल्ट्स O एस एच एफ जी बोल्ट्स O ब्लैक बोल्ट्स O वेल्डिंग- फील्ड शॉप (प्रस्तावित वेल्डिंग प्रकार निर्दिष्ट करें) O कम्पोजिट	IS: 800; Section-8 IS: 1929,2155,1149 IS: 6639, 1367 IS: 3757, 4000 IS: 1363, 1367 IS: 816, 814, 1395, 7280, 3613, 6419 6560, 813, 9595
	पध्दति सहित प्रस्तावित न्यूनतम फायर रेटिंग	O रेटिंग---------- घंटे प्रस्तावित O विधि- - ट्यूम्सेंट पेंटिंग में - स्प्रेइंग - क्विल्टिंग अग्नि प्रतिरोधी बोर्डिंग	IS: 1641, 1642, 1643

परिशिष्ट-15: विभिन्न महायोजनाओं में उपयोग क्षेत्र

	क्र.सं.	1	2	3	4	5
#	**विकास प्राधिकरण/ उपयोग क्षेत्र**	**आगरा**	**अलीगढ़**	**अयोध्या**	**आजमगढ़**	**बरेली**
1	**निर्मित**	निर्मित	निर्मित	निर्मित	निर्मित	निर्मित
2	**आवासीय**	आवासीय रेसी-एमडी, रेसी-एलडी	आवासीय	आवासीय	आवासीय	आवासीय
3	**मिश्रित उपयोग 1 एवं 2**	-	-	मिश्रित उपयोग	मिश्रित उपयोग(बाज़ार मार्ग एवं अन्य मिश्रित)	-
4	**वाणिज्यिक 1-रिटेल/सीबीडी/उप-सीबीडी/बाज़ार स्ट्रीट**	बाज़ार स्ट्रीट, सिटी सेंटर/सीबीडी उप-सिटी सेंटर/उप-सीबीडी सेक्टर/नेबरहुड	वाणिज्यिक बाज़ार स्ट्रीट	वाणिज्यिक	वाणिज्यिक (सी1- नगर केन्द्र, सी-2 उप नगर केन्द्र, सी-3 विपदान केन्द्र, सी-4 अन्य वाणिज्यिक, सी-5 थोक)	सी1- सिटी सेंटर/ सब- सिटी सेंटर सी3 - बाज़ार मार्ग
5	**वाणिज्यिक 2-थोक/गोदाम**	थोक व्यापार	जनपद व्यापार थोक व्यापार केंद्र	शून्य	शून्य	वाणिज्यिक 2- थोक / भंडारण
6	**लघु उद्योग**	प्रदूषण रहित उद्योग	लघु उद्योग लघु उद्योग सह आवासीय	उद्योग	I-1 लघु/ सेवा उद्योग,	लघु उद्योग
7	**वृहद उद्योग**	प्रदूषण रहित उद्योग	वृहद/भारी उद्योग रक्षा औद्योगिक गलियारा	-	I-2 हल्के/मध्यम उद्योग)	वृहद उद्योग
8	**कार्यालय भवन**	कार्यालय	कार्यालय	कार्यालय	कार्यालय	कार्यालय
9	**सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक**	सामुदायिक सुविधाएं	**सार्वजनिक/अर्ध सार्वजनिक सुविधाए:** इंटर कॉलेज, ग्रेजुएट/पोस्ट ग्रेजुएट कॉलेज, प्राविधिक संस्थान, अलीगढ़ मुस्लिम विश्वविद्यालय **उपयोगिताए एवं सेवाए:** पुलिस स्टेशन/थाना फायर स्टेशन, फ़ोन बूथ, डाकघर, सीवेज फ़ार्म/ट्रीटमेंट प्लांट **स्वास्थ्य सेवा:** जनपद चिकित्सालय, अन्य चिकित्सीय ट्रीटमेंट	सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं ऐतिहासिक स्थल धार्मिक स्थल	सुविधाएं/कारागार, उपयोगिताए -एसटीपी एवं एसडब्ल्यूएम	सामुदायिक सुविधाएं / उपयोगिताएँ शैक्षणिक संस्थान अस्पताल, जल कार्य / बिजली स्टेशन, आईवीआरआई/यूआर; रेडियो स्टेशन/दूरदर्शन, उपचार संयंत्र/डंपिंग ग्राउंड, सीवेज फार्म श्मशान/कब्रिस्तान
10	**परिवहन 1 एवं 2, पार्किंग**	ट्रांसपोर्ट नगर/ट्रक अड्डा बस स्टैंड	परिवहन 1 - (बस टर्मिनल) परिवहन 2 - (ट्रक टर्मिनल) पार्किंग क्षेत्र, हवाई पट्टी, विद्यमान सड़कें, प्रस्तावित सड़कें, रेलवे लाइन/रेलवे परिसर, समर्पित माल गलियारा	परिवहन सुविधा बस स्टैंड; मार्ग; रेलवे लाइन रेलवे भूमि; रेलवे स्टेशन; एअरपोर्ट	बस स्टैंड, ट्रक टर्मिनल, ट्रांसपोर्ट नगर, पार्किंग	टी1 - बस टर्मिनल/ट्रक टर्मिनल टी2 - मार्ग पार्किंग क्षेत्र रेलवे लाइन; रेलवे संपत्ति रेलवे स्टेशन
11	**वन**	वन क्षेत्र	बगीचा (बाघ)	-	वन	बगीचा वन
12	**मनोरंजक 1 एवं 2**	सेक्टर पार्क, क्षेत्रीय पार्क, जिला पार्क, क्षेत्रीय पार्क, मनोरंजन पार्क, राष्ट्रीय उद्यान, रिवरफ्रंट विकास	पार्क एवं खुला क्षेत्र क्षेत्रीय पार्क, रिवर बफर प्रदर्शनी मैदान	पार्क एवं खुले क्षेत्र बाग एवं उद्यान क्षेत्रीय पार्क स्टेडियम	पी1- नगर पार्क, पी2- पार्क एवं खुली जगह, पी3- खेल का मैदान/स्टेडियम	पी1 - मनोरंजन पार्क / क्षेत्रीय पार्क पी2 - पार्क / जिला पार्क / प्रदर्शनी पार्क / मेला / रैली ग्राउंड
13	**ग्रीन बेल्ट**	ग्रीन बेल्ट, सीवेज फार्म, बागवानी/नर्सरी, संरक्षित स्थल (1-	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट	पी3- ग्रीन बेल्ट

	क्र.सं.	1	2	3	4	5
#	विकास प्राधिकरण/ उपयोग क्षेत्र	आगरा	अलीगढ़	अयोध्या	आजमगढ़	बरेली
		संबंधित कर्मचारी/गार्ड/संतरी आवास, 2-सेलुलर मोबाइल टावर				
14	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी
15	कृषि	कृषि	कृषि	कृषि	कृषि	कृषि, पशु बस्ती, बाढ़ क्षेत्र
16	राजमार्ग सुविधाएं	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र
17	अन्य/अतिरिक्त भूमि उपयोग	प्रतिबंधित क्षेत्र, ट्रेंचिंग ग्राउंड	रिवर बफर, शेखा झील इको सेंसिटिव जोन, लेक जोन, नदी/नाला तालाब, कब्रिस्तान			

परिशिष्ट-15 (भाग-2)

	क्र.सं.	6	7	8	9	10
#	विकास प्राधिकरण/ उपयोग क्षेत्र	बाघपत-बरौत-खेकर	बाँदा	बस्ती	बुलंदशहर	खुर्जा
1	निर्मित	निर्मित	निर्मित	निर्मित	निर्मित	निर्मित
2	आवासीय	आवासीय	आवासीय	आवासीय	आवासीय	आवासीय
3	मिश्रित उपयोग 1 एवं 2	मिश्रित उपयोग				
4	वाणिज्यिक1 -रिटेल/सीबीडी/उप-सीबीडी/बाज़ार स्ट्रीट	वाणिज्यिक बाज़ार स्ट्रीट	खुदरा दुकानें/ सिटी सेंटर, बाज़ार स्ट्रीट	सी1- बाज़ार मार्ग सी2- सिटी सेंटर/ सब- सिटी सेंटर	वाणिज्यिक बाज़ार स्ट्रीट	वाणिज्यिक बाज़ार स्ट्रीट
5	वाणिज्यिक 2-थोक/गोदाम	थोक वाणिज्यिक	भंडारण गोदाम, थोक बाजार	सी3- थोक / भंडारण	गोदाम/थोक	गोदाम/मंडी
6	लघु उद्योग	उद्योग	उद्योग	लघु उद्योग	लघु उद्योग	शून्य
7	वृहद उद्योग	उद्योग	उद्योग	वृहद उद्योग	भारी उद्योग	उद्योग
8	कार्यालय भवन	कार्यालय	कार्यालय	कार्यालय; कारागार	कार्यालय	कार्यालय
9	सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक	सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधा एवं सामुदायिक सुविधाएं	सुविधाएं/शैक्षणिक/धार्मिक, उपयोगिताएँ/विद्युत सब-स्टेशन/सौर ऊर्जा संयंत्र	सामुदायिक सुविधाएं / उपयोगिताएँ फायर स्टेशन, पुलिस स्टेशन, डाकघर, जल कार्य, सीवेज फार्म	सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधा एवं उपयोगिता	सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधा एवं उपयोगिता
10	परिवहन 1 एवं 2, पार्किंग	ट्रांसपोर्ट नगर, बस स्टैंड	ट्रांसपोर्ट नगर, ट्रक अड्डा/बस स्टैंड	टी1 - बस टर्मिनल/ट्रक टर्मिनल टी2 - मार्ग	बस टर्मिनल/ट्रक टर्मिनल रेलवे यार्ड/ रेलवे लाइन	बस टर्मिनल/ट्रक टर्मिनल
11	वन					वन

	क्र.सं.	6	7	8	9	10
#	विकास प्राधिकरण/ उपयोग क्षेत्र	बाघपत-बरौत-खेकर	बाँदा	बस्ती	बुलंदशहर	खुर्जा
12	मनोरंजक 1 एवं 2	पार्क एवं खुले क्षेत्र, क्षेत्रीय पार्क, नदी संरक्षित क्षेत्र	पार्क एवं खुले क्षेत्र, भूरागढ़ किला	पार्क एवं खुला क्षेत्र/स्टेडियम	पार्क एवं खुला क्षेत्र	पार्क एवं खुला क्षेत्र
13	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट ,रीवर बफर	ग्रीन बेल्ट, बफर
14	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी;	ग्रामीण आबादी; भविष्य का विस्तार
15	कृषि	कृषि	कृषि	कृषि	कृषि	कृषि
16	राजमार्ग सुविधाएं	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र
17	अन्य/अतिरिक्त भूमि उपयोग	-	नदी, जलाशय, नाहर/नाला, शमशान/कब्रिस्तान, सीवेज फार्म, पहाड़ी	-	-	-

परिशिष्ट-15 (भाग-3)

	क्र.सं.	11	12	13	14	15
#	विकास प्राधिकरण/ उपयोग क्षेत्र	फिरोजाबाद-सिकोहाबाद	गाजियाबाद	गोरखपुर	हापुड़	झांसी
1	निर्मित	निर्मित	निर्मित	निर्मित	निर्मित	निर्मित
2	आवासीय	आवासीय	आवासीय	आवासीय	आवासीय	आवासीय/ अर्द्ध निर्मित
3	मिश्रित उपयोग 1 एवं 2					
4	वाणिज्यिक 1-खुदरा /सीबीडी /उप-सीबीडी /बाज़ार स्ट्रीट	सिटी सेंटर सब-सिटी सेंटर बाज़ार स्ट्रीट	सी1: सीबीडी/उप-शहर सीबीडी/बाज़ार स्ट्रीट	सी1- बाज़ार मार्ग/ वाणिज्यिक केंद्र सी2- सिटी सेंटर/ उप- सिटी सेंटर	वाणिज्यिक/ चमड़ा मंडी/ व्यापार केंद्र बाज़ार स्ट्रीट	बाज़ार स्ट्रीट, वाणिज्यिक खुदरा दुकानें, सेक्टर/नेबरहुड
5	वाणिज्यिक 2-थोक/गोदाम	थोक व्यवसाय	थोक व्यवसाय मंडी	सी3- थोक / भंडारण / गोदाम / वेयरहाउस	थोक/गोदाम	थोक/भंडारण
6	लघु उद्योग	लघु उद्योग एवं सेवा उद्योग	लघु एवं सेवा उद्योग आईटी उद्योग	लघु उद्योग	लघु स्तर उद्योग	लघु उद्योग
7	वृहद उद्योग	वृहद उद्योग	मध्यम-उद्योग	वृहद / मध्यम उद्योग	वृहद उद्योग	वृहद / मध्यम उद्योग लॉजिस्टिक पार्क, प्रौद्योगिकी पार्क क्रशर ज़ोन
8	कार्यालय	कार्यालय	कार्यालय, संस्थागत हरियाली	कार्यालय	कार्यालय	कार्यालय
9	सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक	इंटर कॉलेज, डिग्री कॉलेज तकनीकी संस्थान, अस्पताल पुलिस/फायर स्टेशन डाकघर/दूरसंचार केंद्र विद्युत स्टेशन, जल संयंत्र सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट धार्मिक स्थल, नॉलेज पार्क	संस्थागत क्षेत्र, सामुदायिक सुविधाएं, नॉलेज पार्क	1-सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं (शैक्षणिक संस्थान, स्वास्थ्य सुविधाएं, अस्पताल 2-सामाजिक और धार्मिक संस्थान-सामुदायिक सुविधाएं, रेडियो स्टेशन/दूरदर्शन 3-सार्वजनिक उपयोगिताएँ और सेवाएँ-सीवेज फार्म, मृदा अपशिष्ट प्रबंधन, विद्युत सब स्टेशन	सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक सुविधाएं डंपिंग ग्राउंड सीवेज फार्म/ एसटीपी क्षेत्रीय/ ऐतिहासिक स्थान शमशान/कब्रिस्तान बाढ़ क्षेत्र

	क्र.सं.	11	12	13	14	15
#	**विकास प्राधिकरण/ उपयोग क्षेत्र**	**फिरोजाबाद-सिकोहाबाद**	**गाजियाबाद**	**गोरखपुर**	**हापुड़**	**झांसी**
10	**परिवहन 1 एवं 2, पार्किंग**	ट्रक टर्मिनल बस टर्मिनल रेलवे लाइन/रेलवे कंपाउंड ओवर हेड ब्रिज	परिवहन (परिवहन नगर/बस अड्डा/डिपो	परिवहन केंद्र/बस टर्मिनल/ट्रक टर्मिनल	यातायात एवं परिवहन	परिवहन 1 - (बस टर्मिनल परिवहन 2 - (ट्रांसपोर्ट नगर / ट्रक टर्मिनल)
11	**वन**	वन				वन
12	**मनोरंजक 1 एवं 2**	शून्य	मनोरंजन पार्क पार्क एवं खेल के मैदान	पार्क / खुले स्थान / मनोरंजन क्षेत्र	मनोरंजन क्षेत्र	आर1 - थीम पार्क; आर2 - क्षेत्रीय पार्क/प्रखंडीय पार्क/नगर पार्क और पीजी, जल निकाय/तालाब, पहाड़
13	**ग्रीन बेल्ट**	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट/ग्रीन बफर	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट
14	**ग्रामीण आबादी**	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी; भविष्य का विस्तार
15	**कृषि**	कृषि	कृषि	कृषि	कृषि	कृषि
16	**राजमार्ग सुविधाएं**	-	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र
17	**अन्य/अतिरिक्त भूमि उपयोग**					

परिशिष्ट-15 (भाग-4)

	क्र.सं	16	17	18	19	20
#	**विकास प्राधिकरण/ उपयोग क्षेत्र**	**कानपुर**	**लखनऊ**	**मथुरा-वृन्दावन**	**मेरठ**	**मिर्ज़ापुर-विन्ध्याचल**
1	**निर्मित**	निर्मित	निर्मित	निर्मित	निर्मित	निर्मित
2	**आवासीय**	आवासीय	आवासीय	आवासीय	आवासीय	आवासीय
3	**मिश्रित उपयोग 1 एवं 2**	-	मिश्रित-उपयोग-1 (निर्मित) मिश्रित-उपयोग-2 (अनिर्मित)	-	मिश्रित-उपयोग	-
4	**वाणिज्यिक 1-खुदरा /सीबीडी /उप-सीबीडी /बाज़ार स्ट्रीट**	सिटी सेंटर/सीबीडी, सब-सिटी सेंटर बाज़ार स्ट्रीट	वाणिज्यिक-1 - सिटी सेंटर/उप-केंद्र वाणिज्यिक-4 - मोटर वाहन बिक्री बाज़ार मार्ग	सिटी सेंटर, सब-सिटी सेंटर बाज़ार स्ट्रीट	वाणिज्यिक, बाज़ार स्ट्रीट सघन बाजार	जोनल सेंटर, सिटी सेंटर बाज़ार स्ट्रीट
5	**वाणिज्यिक 2-थोक/गोदाम**	वेयरहाउसिंग/कृषि उपज मंडी	वाणिज्यिक-2 - थोक वाणिज्यिक-3 - भंडारण	थोक गोदाम	थोक बाज़ार/मंडी गोदाम	थोक/ भंडारण गोदाम/ गोदाम
6	**लघु उद्योग**	लघु एवं सेवा उद्योग कुटीर उद्योग	लघु उद्योग	लघु उद्योग आईटी उद्योग	लघु उद्योग	लघु उद्योग, मध्यम उद्योग, संकटपूर्ण प्रदुषण कारण उद्योग
7	**वृहद उद्योग**	वृहद / मध्यम उद्योग	वृहद उद्योग	वृहद उद्योग रिफाइनरी क्षेत्र	बड़े उद्योग, उद्योग (हल्के/मध्यम/भारी), लॉजिस्टिक पार्क	-
8	**कार्यालय भवन**	कार्यालय	कार्यालय	कार्यालय पुलिस लाइन	कार्यालय सीपीआरआई	सरकारी अर्ध-सरकारी एवं स्थानीय कार्यालय निजी कार्यालय/एजेंट कार्यालय, बैंक
9	**सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक**	1. सार्वजनिक अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं और सेवाएं और उपयोगिताएँ	सार्वजनिक अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	**सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक सुविधाएं** (पुलिस स्टेशन, डाकघर, फायर स्टेशन, टेलीफोन एक्सचेंज, इलेक्ट्रिक	सार्वजनिक सुविधा सार्वजनिक उपयोगिता	स्कूल, कॉलेज विश्वविद्यालय, तकनीकी, हाईटेक,

	क्र.सं	16	17	18	19	20
#	विकास प्राधिकरण/ उपयोग क्षेत्र	कानपुर	लखनऊ	मथुरा-वृन्दावन	मेरठ	मिर्ज़ापुर-विन्ध्याचल
		2. शैक्षणिक संस्थान, स्वास्थ्य सेवाएं, नॉलेज पार्क, तकनीकी/विशिष्ट संस्थान 3. जलकल, बिजली घर, एचटी लाइन, डंपिंग ग्राउंड, एसटीपी, फायर स्टेशन, पुलिस स्टेशन, दूरसंचार		सबस्टेशन, जलकल संस्थान, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, सीवरेज फार्म, डंपिंग ग्राउंड) **मनोरंजन पार्क; नॉलेज पार्क** **मेडिकल एवं स्वास्थ्य सेवा** **पर्यटक सुविधा केंद्र**		सामान्य अस्पताल मेडिकल कॉलेज जलकल, विद्युत, सीवेज फार्म
10	**परिवहन 1 एवं 2, पार्किंग**	परिवहन सेवाएँ, हवाई पट्टी/हवाई अड्डा/जल परिवहन/आईएसबीटी, बस टर्मिनल/रेलवे यार्ड/रेलवे भूमि/ट्रक टर्मिनल/मल्टी-मॉडल लॉजिस्टिक पार्क	परिवहन-1 - बस टर्मिनल परिवहन-2 - ट्रक टर्मिनल पार्किंग क्षेत्र	ट्रांसपोर्ट नगर, पार्किंग एवं कैम्पिंग क्षेत्र बस टर्मिनल/ बस अड्डा, ट्रक टर्मिनल	बस टर्मिनल, एयर स्ट्रिप/एयरपोर्ट ट्रांसपोर्ट नगर, कार्गो सेंटर आरआरटीएस डिपो	ट्रांसपोर्ट नगर, बस टर्मिनल ट्रक टर्मिनल, जल परिवहन
11	**वन**	आरक्षित वन, वनरोपण पक्षी अभयारण्य	वन	वन	वन	संरक्षित वन, चारागाह एवं डेरी फार्म
12	**मनोरंजक 1 एवं 2**	1. पार्क एवं खुले स्थान 2. स्टेडियम/खेल का मैदान/जनपद पार्क/क्षेत्रीय पार्क/मनोरंजन पार्क, पारिस्थितिकी पार्क/मेला मैदान 3. रिवरफ्रंट विकास	मनोरंजनात्मक-1 - पारिस्थितिकी/वनस्पति पार्क मनोरंजक-2 - क्षेत्रीय पार्क तथा खेल का मैदान	पार्क/सेक्टर पार्क, जिला पार्क क्षेत्रीय पार्क, रिवरफ्रंट विकास संरक्षित स्थल, सिटी फॉरेस्ट/नगर वन बाढ़ प्रवीण क्षेत्र/प्रतिबंधित क्षेत्र	पार्क एवं खुला क्षेत्र/स्टेडियम क्षेत्रीय पार्क मनोरंजन पार्क	पार्क शहर स्तरीय पार्क प्रदर्शनी मैदान/पर्यटन सामाजिक-सांस्कृतिक एवं धार्मिक क्षेत्र
13	**ग्रीन बेल्ट**	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट, नर्सरी/ बागवानी	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट
14	**ग्रामीण आबादी**	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी
15	**कृषि**	कृषि	कृषि	कृषि,बाग	कृषि	कृषि
16	**राजमार्ग सुविधाएं**	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र
17	**अन्य/अतिरिक्त भूमि उपयोग**		-	धार्मिक एवं आश्रम/मठ-1 धार्मिक एवं आश्रम/मठ-2		हिल टेम्पल, कंजर्वेशन एंड डेवलपमेंट जोन

परिशिष्ट-15 (भाग-5)

	क्र.सं.	21	22	23	24	25
#	विकास प्राधिकरण/ उपयोग क्षेत्र	मुरादाबाद	मुजफ्फरनगर	उरई	प्रयागराज	रायबरेली
1	निर्मित	बी1: निर्मित	निर्मित	निर्मित	निर्मित	निर्मित
2	आवासीय	आर1:आवासीय	आवासीय	आवासीय	आवासीय	आवासीय
3	मिश्रित उपयोग 1 एवं 2	आर2: आवासीय एवं कार्यशाला एवं प्रदूषण शुल्क औद्योगिक क्षेत्र	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य
4	वाणिज्यिक 1-खुदरा /सीबीडी /उप-सीबीडी /बाज़ार स्ट्रीट	(सी1)- सिटी सेंटर/सेंट्रल कमर्शियल (सी2)-सब सिटी सेंटर/सब सेंट्रल कमर्शियल, (सी4)-बाज़ार स्ट्रीट	वाणिज्यिक बाज़ार स्ट्रीट	वाणिज्यिक बाज़ार स्ट्रीट	डिस्ट्रिक्ट सेंटर, सिटी सेंटर सामान्य व्यवसाय बाज़ार स्ट्रीट	व्यावसायिक
5	वाणिज्यिक 2-थोक/गोदाम	(सी-3)- थोक / भंडारण	शून्य	शून्य	थोक/भंडारण	व्यावसायिक
6	लघु उद्योग	(एम1)-लघु उद्योग (एम3)-हस्तशिल्प/कुटीर/गृह उद्योग	आई टी पार्क	उद्योग	लघु उद्योग/कुटीर	उद्योग
7	वृहद उद्योग	(एम2)- वृहद उद्योग	उद्योग	उद्योग	मध्यम उद्योग वृहद उद्योग	उद्योग
8	कार्यालय भवन	(जी1)-सरकारी अर्ध-सरकारी एवं अन्य कार्यालय (जी2)-पीएसी, एसपीएफ एवं पुलिस लाइन	कार्यालय	कार्यालय	सरकारी, अर्ध-सरकारी, स्थानीय कार्यालय निजी कार्यालय/एजेंट कार्यालय, बैंक	कार्यालय
9	सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक	(एफ1)-सामुदायिक सुविधाएं/उपयोगिताएं, सार्वजनिक सेवाएं और उपयोगिताएं (एफ2)-विद्युत सबस्टेशन (एफ3)-सीवेज फार्म/प्रस्तावित ठोस अपशिष्ट निपटान केंद्र (एफ4)-सीवेज उपचार संयंत्र (एफ5)-वधशाला (एफ6)-प्रस्तावित एसटीपी; (एफ7)-एसडब्ल्यूएम	सार्वजनिक सुविधाएं सार्वजनिक उपयोगिताएँ गन्ना शोध केंद्र मेडिकल/मेडिसिटी विद्युत केंद्र लैंडफिल	सामुदायिक सुविधाएं	स्कूल, कॉलेज विश्वविद्यालय, तकनीकी, हाईटेक, सामान्य अस्पताल मेडिकल कॉलेज जलकल, बिजली, सीवेज फार्म	सामुदायिक सुविधाएं
10	परिवहन 1 एवं 2, पार्किंग	(टी-1)-बस टर्मिनल; (टी-2)-ट्रक टर्मिनल (टी-3)-रेलवे अधिसूचित क्षेत्र (टी-4)-मौजूदा सड़क; (टी-5)-प्रस्तावित सड़क (टी-6)-रेलवे लाइन; (टी-9)-प्रस्तावित फ्लाई ओवर	बस स्टेशन ट्रांसपोर्ट नगर रेलवे	यातायात एवं परिवहन	ट्रांसपोर्ट नगर; बस टर्मिनल ट्रक टर्मिनल; जल परिवहन रेलवे यार्ड	परिवहन सुविधाएं, बस स्टैंड
11	वन	बाग़, वन			वनरोपण चारागाह एवं डेयरी फार्म	वन

	क्र.सं.	21	22	23	24	25
#	विकास प्राधिकरण/ उपयोग क्षेत्र	मुरादाबाद	मुजफ्फरनगर	उरई	प्रयागराज	रायबरेली
12	मनोरंजक 1 एवं 2	(पी-1)-जिला पार्क; (पी-2)-क्षेत्रीय पार्क (पी-3)-पार्क; (पी-4)-नदी तट विकास (पी-6)-गैर-अनुरूप विकसित हरित क्षेत्र।	पार्क एवं खुले क्षेत्र बाग एवं उद्यान क्षेत्रीय पार्क स्टेडियम	नेबरहुड पार्क एवं खुले स्थान	पार्क/खुले स्थान; जनपद पार्क, स्थानीय पार्क, कुंभ मेला, नदी तट विकास, सांस्कृतिक एवं धार्मिक स्थल, बाढ़ प्रवण क्षेत्र, विरासत	पार्क एवं खुले स्थान
13	ग्रीन बेल्ट	(पी-5) ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट
14	ग्रामीण आबादी	(बी-2) ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी
15	कृषि	(ए-1) कृषि	कृषि	कृषि	कृषि	कृषि
16	राजमार्ग सुविधाएं	(ए-2) राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा
17	अन्य/अतिरिक्त भूमि उपयोग					

परिशिष्ट-15 (भाग-6)

	क्र.सं.	26	27	28	29	30
#	विकास प्राधिकरण/ उपयोग क्षेत्र	रामपुर	सहारनपुर	शाहजहांपुर	उन्नाव-शुक्लागंज	वाराणसी-1
1	निर्मित	निर्मित	निर्मित	निर्मित	शून्य	निर्मित
2	आवासीय	आवासीय	आवासीय	आवासीय	आवासीय (निम्न, मध्यम, उच्च घनत्व)	आवासीय
3	मिश्रित उपयोग 1 एवं 2					मिश्रित उपयोग
4	वाणिज्यिक 1-खुदरा /सीबीडी /उप-सीबीडी /बाज़ार स्ट्रीट	(सी1) - सिटी सेंटर (सी2) - सब-सिटी सेंटर (सी3) - जोनल कमर्शियल (सी5) - बाज़ार स्ट्रीट	बाज़ार स्ट्रीट/ बाज़ार क्षेत्र सिटी सेंटर/ सब-सिटी सेंटर	सी1-बाज़ार मार्ग सी2- सिटी सेंटर/सेंट्रल कमर्शियल, सब-सिटी सेंटर/सब-सेंट्रल कमर्शियल, सेक्टर/नेबरहुड कमर्शियल	व्यापार केंद्र, मिनरल साइडिंग	सिटी सेंटर सब-सिटी सेंटर बाज़ार स्ट्रीट अन्य वाणिज्यिक
5	वाणिज्यिक 2-थोक/गोदाम	(सी4) - थोक/भंडारण	थोक अन्य वाणिज्यिक	सी3-थोक वाणिज्यिक/ भंडारण	कृषि मंडी	थोक/ गोदाम/ मंडी
6	लघु उद्योग	लघु उद्योग	शून्य	लघु उद्योग	हल्का उद्योग (गैर प्रदूषणकारी) हल्का और मध्यम उद्योग	लघु एवं सेवा उद्योग
7	वृहद उद्योग	वृहद उद्योग	उद्योग	वृहद उद्योग	शून्य	मध्यम/ वृहद उद्योग
8	कार्यालय भवन	सरकारी अर्ध-सरकारी एवं अन्य कार्यालय	कार्यालय	कार्यालय	सरकारी एवं अर्ध-सरकारी कार्यालय	सरकारी अर्ध-सरकारी एवं अन्य कार्यालय
9	सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक	(एफ1) - सामुदायिक सुविधाएं/उपयोगिताएँ, सार्वजनिक सेवाएँ और उपयोगिताएँ (एफ 2) - विद्युत उप-स्टेशन (एफ 3) - सीवरेज उपचार संयंत्र (एफ 4) - ठोस अपशिष्ट निपटान केंद्र	सार्वजनिक सुविधा सार्वजनिक उपयोगिता	सामुदायिक सुविधाएं/ उपयोगिताएँ और सेवाएँ, खेल परिसर, डिग्री कॉलेज/ उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, तकनीकी शिक्षा संस्थान, विशेष शैक्षणिक संस्थान, अस्पताल, सामाजिक और	इंटरमीडिएट कॉलेज/डिग्री कॉलेज, आईटीआई/पॉलिटेक्निक, अस्पताल, ट्यूबवेल/ओवर-हेड टैंक	सार्वजनिक अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं सेवाएं और उपयोगिताएँ

	क्र.सं.	26	27	28	29	30
#	विकास प्राधिकरण/ उपयोग क्षेत्र	रामपुर	सहारनपुर	शाहजहांपुर	उन्नाव-शुक्लागंज	वाराणसी-1
		(एफ 5) - सीवेज फार्म		सांस्कृतिक संस्थान, एसटीपी, सीवेज फार्म, कब्रिस्तान/ शमसान, मंदिर, मस्जिद/ चर्च		
10	परिवहन 1 एवं 2, पार्किंग	(टी1) - बस टर्मिनल और वर्कशॉप (टी2) - ट्रक टर्मिनल / ट्रांसपोर्ट नगर (टी3) - मौजूदा सड़क; (टी4) - प्रस्तावित सड़क (टी5) - रेलवे लाइन; (टी6) - प्रस्तावित फ्लाईओवर (टी7) - रेलवे अधिसूचित क्षेत्र	बस टर्मिनल ट्रक टर्मिनल रेलवे क्षेत्र	यातायात एवं परिवहन, ट्रक टर्मिनल, बस टर्मिनल, रेलवे लाइन, विद्यमान सड़क, प्रस्तावित सड़क, रिंग रोड, रेलवे एवं रेलवे यार्ड, रोजा रेलवे अधिसूचित क्षेत्र	बस स्टैंड/ट्रक टर्मिनल, विद्यमान सड़क, प्रस्तावित सड़क, रेल रोड ट्रैक	परिवहन सेवाएँ हवाई अड्डा/जल परिवहन टर्मिनल रेलवे यार्ड/रेलवे भूमि
11	वन			बाग		उद्यान
12	मनोरंजक 1 एवं 2	(पी1) - पार्क; (पी2) - क्षेत्रीय पार्क (पी4) - नदी तट विकास (पी5) - गैर-अनुरूप विकसित हरित क्षेत्र	क्षेत्रीय पार्क पार्क एवं खुला क्षेत्र	पार्क एवं खुला स्थान/ खेल का मैदान, जनपद पार्क	पार्क एवं खुली जगह, स्टेडियम	पार्क
13	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट	ग्रीन बेल्ट
14	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी	ग्रामीण आबादी भविष्य का विस्तार	ग्रामीण आबादी	शून्य	ग्रामीण आबादी
15	कृषि	कृषि	कृषि	कृषि-1 - कृषि, पशु कॉलोनी, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र	कृषि	कृषि
16	राजमार्ग सुविधाएं	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	राजमार्ग सुविधा क्षेत्र	Agg2- राजमार्ग सुविधाएं		राजमार्ग सुविधा क्षेत्र
17	अन्य/अतिरिक्त भूमि उपयोग					

परिशिष्ट-16: प्रकरण आधारित सोदाहरण गणना

भूखंड, जिनकी नीलामी निश्चित शर्तों पर की जाती है

भूखंडों (प्लॉटेड आवासीय विकास को छोड़ कर) की नीलामी/आवंटन के समय, बेस एफ.ए.आर.. एवं अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन का उल्लेख नीलामी दस्तावेज़ में या विक्रय/पट्टा विलेख/साइट प्लान में किया जाता है। यदि इस विवरण का उल्लेख नहीं किया गया है, तो यह माना जाता है कि भवन उपविधि-2008 (समय-समय पर यथासंशोधित) में उल्लिखित भूखंड की श्रेणी के अनुसार बेस एफ.ए.आर.. एवं अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन लागू होगा।

क) माना कि 200 वर्ग मीटर के आवासीय भूखंड 'A' में भवन उपविधि-2008 (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार 1.75 एफ.ए.आर. (अंतर्वेधन (Telescopically) आगणित, 100 वर्ग मीटर तक एफ.ए.आर. 2.0 एवं शेष 100 वर्ग मीटर हेतु 1.75) तथा 65 प्रतिशत भू-आच्छादन लागू है। भूखंड को वर्ष 2000 में नीलामी के माध्यम से ₹2300 प्रति वर्ग मीटर की दर से क्रय किया गया था।

ख) माना कि 2000 वर्गमीटर के व्यावसायिक भूखंड 'B' में भवन उपविधि 2008 (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार 1.2 एफ.ए.आर. तथा 60% भू-आच्छादन लागू है। भूखंड को वर्ष 2000 में नीलामी के माध्यम से ₹4600 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से क्रय किया गया था।

ग) माना कि 10000 वर्गमीटर का सामुदायिक सुविधा भूखंड 'C' में भवन उपविधि 2008 (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार 1.5 एफ.ए.आर. तथा 40% भू-आच्छादन लागू है। भूखंड को वर्ष 2000 में नीलामी के माध्यम से ₹1150 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से क्रय किया गया था।

घ) माना कि 4000 वर्गमीटर का ग्रुप हाउसिंग भूखंड 'D' में भवन उपविधि 2008 (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार 1.50 एफ.ए.आर. तथा 40% भू-आच्छादन लागू है। यह भूखंड वर्ष 2000 में नीलामी के माध्यम से ₹3450 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से क्रय किया गया था।

ङ) माना कि 2000 वर्गमीटर के बाज़ार स्ट्रीट का भूखंड 'E' में भवन उपविधि 2008 (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार 1.50 एफ.ए.आर. तथा 40% भू-आच्छादन लागू है। भूखंड को वर्ष 2000 में नीलामी के माध्यम से ₹3450 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से क्रय किया गया था।

च) माना कि 500 वर्गमीटर के बाज़ार स्ट्रीट का भूखंड 'F' में भवन उपविधि 2008 (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार 1.50 एफ.ए.आर. तथा 40% भू-आच्छादन लागू है। भूखंड को वर्ष 2000 में नीलामी के माध्यम से ₹3450 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से क्रय किया गया था।

प्रकरण-1: भूखंड-A का उपयोग 2.5 एफ.ए.आर. के साथ एकल इकाई के रूप में किया जाएगा

भूखंड A (एकल इकाई) हेतु, बेस एफ.ए.आर. 1.8 है (Telescopically आगणित, 150 वर्गमीटर तक एफ.ए.आर. 2.0 तथा शेष 50 वर्गमीटर हेतु 1.8) तथा अधिकतम एफ.ए.आर. (एम.एफ.ए.आर.) 2.5 है, तो देय शुल्क की गणना निम्नानुसार की जाएगी:

(क) अंतरीय (Differential) एफ.ए.आर. लाभ प्रभार (DFBC): DFBC देय नहीं होगा क्योंकि यह आवासीय भूखंड है।

(ख) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. (PFAR) शुल्क

PFAR शुल्क = Le X Rc X P

- नवीन उपविधि के अनुसार, क्रय-योग्य एफ.ए.आर. का उपयोग करने के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्रफल (200X2.5) = 500 वर्ग मीटर है

यह मानते हुए कि 400 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र का उपयोग किया गया है,

उदाहरणार्थ- **PFAR** शुल्क = ((400-390)/1.8) X 38500X0.4 = ₹**85,555/-**

- Le = आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc = ₹38,500 का सर्किल रेट
- P = आवासीय हेतु फैक्टर रेट **0.4** है

यह मानते हुए कि 500 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र का उपयोग किया गया है,

उदाहरणार्थ- **PFAR** शुल्क = ((500-390)/1.8) X 38500X0.4 = ₹ **9,41,111/-**

- Le = आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc = सर्किल रेट ₹38,500
- P = आवासीय हेतु फैक्टर रेट **0.4** है

प्रकरण-2: भूखंड A का उपयोग 2.5 एफ.ए.आर. के साथ बहु-इकाई के रूप में किया जाएगा

भूखंड A (बहु-इकाई) हेतु, बेस एफ.ए.आर. 1.8 है (Telescopically आगणित, 150 वर्गमीटर तक एफ.ए.आर. 2.0 तथा शेष 50 वर्गमीटर हेतु 1.8) तथा अधिकतम एफ.ए.आर. (एम.एफ.ए.आर.) 2.5 है, तो देय शुल्क की गणना निम्नानुसार की जाएगी:

बेस एफ.ए.आर. के अनुसार कुल संभव निर्मित क्षेत्र (200 x 2.5) = 500 वर्ग मीटर होगा

इकाइयों की अधिकतम संख्या = निर्मित क्षेत्र वर्ग मीटर में / इकाई का न्यूनतम आकार वर्ग मीटर में = 500/60 = 8.33

यह मानते हुए कि 450 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र का उपयोग किया गया है। अधिकतम उपयोग की गई इकाइयों की संख्या = 450/60 = 7.5

यह मानते हुए कि 6 इकाइयों का निर्माण किया गया है, निम्नलिखित शुल्क लागू होंगे।

(क) अंतरीय (Differential) एफ.ए.आर. लाभ प्रभार (DFBC): DFBC देय नहीं होगा क्योंकि यह आवासीय भूखंड है।

(ख) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क

PFAR शुल्क = Le X Rc X P

उदाहरणार्थ- **PFAR** शुल्क = ((450-390)/1.8) X 38500 X 0.4 = ₹ **5,13,334/-**

- Le = आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc = सर्किल रेट ₹38,500
- P = आवासीय हेतु फैक्टर रेट **0.4** है

(ग) विकास शुल्क

प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित / विकसित ले-आउट हेतु,

विकास शुल्क = (भूखंड का क्षेत्रफल) x (ईडीसी दर) x (घनत्व गुणन-खंड - 1) x भूखंड के आकार के अनुसार फैक्टर रेट (विकास शुल्क नियमावली, 2014 के अनुसार)

प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित/विकसित ले-आउट के बाहर के भूखंडों हेतु,

विकास शुल्क = (भूखंड का क्षेत्रफल) x (ईडीसी दर) x (घनत्व गुणन-खंड) x भूखंड के आकार के अनुसार फैक्टर रेट (विकास शुल्क नियमावली, 2014 के अनुसार)

उदाहरणार्थ- घनत्व/हेक्टेयर = (10,000 x 6)/200 = 300, विकास शुल्क नियमावली, 2014 के अनुसार घनत्व गुणन-खंड = 1.4

विकास शुल्क =

= (भूखंड का क्षेत्रफल) x (2460) x (घनत्व फैक्टर-1) x फैक्टर रेट

= 200 x (2460) x (1.4 - 1) x 1

= 200 x 2460 x (0.4) x 1

= ₹ 1,96,800/-

यदि उक्त भूखंड प्राधिकरण द्वारा विकसित ले-आउट के बाहर स्थित हो, तो

विकास शुल्क =

= (भूखंड का क्षेत्रफल) x (2460) x (घनत्व गुणन-खंड) x फैक्टर रेट

= 200 x (2460) x (1.4) x 1

= 200 x 2460 x (1.4) x 1

= ₹6,88,800/-

(घ) शेल्टर शुल्क

शेल्टर शुल्क = [(कुल आवासीय इकाइयों की संख्या) X (न्यूनतम ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाई कार्पेट एरिया + न्यूनतम एल.आई.जी. आवासीय इकाई कार्पेट एरिया) X सर्किल रेट/2] का 10%

उदाहरणार्थ- शेल्टर शुल्क =

= [(6) x (35+30) x (सर्किल रेट)]/2 का 10%

= [(6) x (65) x (38,500)]/2 का 10%

= ₹7,50,750/-

प्रकरण-3: भूखंड ‘D’, जो विकसित क्षेत्र (जैसा कि महायोजना में इंगित किया गया है) में 30 मीटर की सड़क पर स्थित हो तथा प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित ले-आउट के अंतर्गत हो, जिसका बेस एफ.ए.आर. 1.50 हो तथा अब यह इस उपविधि में परिभाषित अनिर्मित क्षेत्र में स्थित है तथा जिसका बेस एफ.ए.आर. 2.50 है।

(क) अंतरीय (Differential) एफ.ए.आर. लाभ प्रभार (DFBC): इसकी गणना क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के फार्मूले का उपयोग करके की जाएगी।

गणना:

DFBC = Le X Rc X P

- पूर्व की उपविधि के अनुसार, कुल संभव निर्मित क्षेत्रफल (4000 x1.5) = 6000 वर्ग मीटर था
- नवीन उपविधि के अनुसार, कुल संभव निर्मित क्षेत्रफल (4000 x 2.5) = 10000 वर्ग मीटर है
- नवीन उपविधि के अनुसार, क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की सीमा के भीतर कुल संभव निर्मित क्षेत्र (4000 x 5.0) = 20000 वर्ग मीटर है
- नवीन उपविधि के अनुसार, प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की सीमा के भीतर कुल संभव निर्मित क्षेत्र (4000 x 8.75) = 35000 वर्ग मीटर है
- प्रस्तर F में आवासीय हेतु क्रय-योग्य एफ.ए.आर. तालिका में परिभाषित फैक्टर रेट **0.4** है
- मान लीजिए, सर्किल रेट ₹38,500 है

मान लें कि उपयोग किया गया निर्मित क्षेत्रफल 9000 वर्ग मीटर है,

उदाहरणार्थ- **DFBC = ((9000-6000)/ 1.5) X 38500 X0.4 = ₹ 3,08,00,000/-**

मान लें कि उपयोग किया गया निर्मित क्षेत्रफल 10000 वर्ग मीटर है,

उदाहरणार्थ- **DFBC = ((10000-6000)/ 1.5) X 38500 X0.4 = ₹ 4,10,66,666/-**

10000 वर्ग मीटर से अधिक एवं 20000 वर्ग मीटर तक के निर्मित क्षेत्र हेतु, शेष क्षेत्र क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के माध्यम से प्राप्त किया जाएगा।

20000 वर्ग मीटर से अधिक एवं 35000 वर्ग मीटर तक के निर्मित क्षेत्र हेतु, शेष क्षेत्र प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के माध्यम से प्राप्त किया जाएगा।

स्पष्टीकरण: प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित/विकसित ले-आउट के बाहर स्थित भूखंडों हेतु कोई DFBC प्रभार नहीं होगा, जहां बेस एफ.ए.आर. में वृद्धि, विकास क्षेत्र को अनिर्मित क्षेत्र के रूप में पुनः निर्दिष्ट करने के कारण हुई है।

(ख) क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क

PFAR शुल्क = Le X Rc X P

PPFAR शुल्क = Le X Rc X Pp

कुल क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क = PFAR शुल्क + PPFAR शुल्क

- नवीन उपविधि के अनुसार, अधिकतम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. प्राप्त करने के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्रफल (4000X5) = 20000 वर्ग मीटर है
- नवीन उपविधि के अनुसार, बेस एफ.ए.आर. के अनुसार कुल संभव निर्मित क्षेत्रफल (4000 x 2.5) = 10000 वर्ग मीटर है

यह मानते गुए कि 18000 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र का उपयोग किया गया है,

उदाहरणार्थ- **PFAR शुल्क** = ((18000-10000)/2.5) X 38500X0.4 = **₹ 4,92,80,000**

- Le = आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc = सर्किल रेट ₹38,500
- P = आवासीय हेतु फैक्टर रेट **0.4** है

मान लीजिए 25000 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र का उपयोग किया गया है, 10000 वर्ग मीटर से 20000 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र को क्रय-योग्य आधार पर चार्ज किया जाएगा, जबकि 20000 वर्ग मीटर से 25000 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र को प्रीमियम क्रय-योग्य आधार पर चार्ज किया जाएगा।

उदाहरणार्थ- **PFAR शुल्क** = ((20000-10000)/2.5) X 38500X0.4 = **₹ 6,16,00,000**

- Le = आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc = सर्किल रेट ₹38,500
- P = आवासीय हेतु फैक्टर रेट **0.4** है

उदाहरणार्थ- **PPFAR शुल्क** = ((25000-20000)/2.5) X 38500X0.4X2 = ₹ **6,16,00,000**

- Le = आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc = सर्किल रेट ₹38,500
- Pp = आवासीय हेतु फैक्टर रेट **0.8** है

(ग) विकास शुल्क

प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित/विकसित ले-आउट हेतु,

विकास शुल्क = (भूखंड का क्षेत्रफल) x (ईडीसी दर) x (घनत्व गुणन-खंड -1) x भूखंड आकार के अनुसार फैक्टर रेट (विकास शुल्क नियमावली, 2014 के अनुसार)

प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित/विकसित ले-आउट के बाहर के भूखंडों हेतु,

विकास शुल्क = (भूखंड का क्षेत्रफल) x (ईडीसी दर) x (घनत्व गुणन-खंड) x भूखंड आकार के अनुसार फैक्टर रेट (विकास शुल्क नियमावली, 2014 के अनुसार)

10000 वर्ग मीटर का निर्मित क्षेत्रफल एवं 100 वर्ग मीटर का इकाई आकार मानते हुए, अनुमन्य इकाइयां 100 होंगी

उदाहरणार्थ- घनत्व/हेक्टेयर = (10,000 x 100)/4000 = 250. अब विकास शुल्क नियमावली, 2014 के अनुसार घनत्व गुणन-खंड = 1.3

प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित/विकसित ले-आउट हेतु, विकास शुल्क =

= (भूखंड का क्षेत्रफल) x (2460) x (घनत्व गुणन-खंड-1) x फैक्टर रेट

= 4000 x (2460) x (1.3 - 1) x 0.9

= 4000 x 2460 x (0.3) x 0.9

= ₹ **26,56,800/-**

यदि यह भूखंड प्राधिकरण द्वारा विकसित ले-आउट के बाहर स्थित हो,

विकास शुल्क =

= (भूखंड का क्षेत्रफल) x (2460) x (घनत्व गुणन-खंड) x फैक्टर रेट

= 4000 x (2460) x (1.3) x 0.9

= 4000 x 2460 x (1.3) x 0.9

= ₹ 1,15,12,800/-

(घ) शेल्टर शुल्क

शेल्टर शुल्क = [(कुल आवासीय इकाइयों की संख्या) X (ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाई का न्यूनतम कार्पेट एरिया + एल.आई.जी. आवासीय इकाई का न्यूनतम कार्पेट एरिया) X सर्किल रेट/2] का 10%

उदाहरणार्थ- 100 इकाइयों हेतु शेल्टर शुल्क =

= [(100) x (35+30) x (सर्किल रेट)]/2 का 10%

= [(100) x (65) x (38,500)]/2 का 10%

= **₹ 1,25,12,500/-**

प्रकरण-4: भूखंड 'D', जो विकसित क्षेत्र (जैसा कि महायोजना में इंगित किया गया है) में 30 मीटर की सड़क पर स्थित हो एवं प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित ले-आउट के भीतर अथवा बाहर हो, जिसका बेस एफ.ए.आर. 1.50 है तथा अब यह इस उपविधि में परिभाषित अनिर्मित क्षेत्र में स्थित है, जिसका बेस एफ.ए.आर. 2.50 है तथा अब इसका उपयोग शॉपिंग मॉल अथवा इंटर कॉलेज के रूप में किया जाना प्रस्तावित है।

शॉपिंग मॉल के रूप में उपयोग हेतु एफ.ए.आर. की अनुमन्यता

चूंकि प्रस्तर 15.3.2 (2.4) के अनुसार शॉपिंग मॉल आवासीय उपयोग क्षेत्र में एक अनुमन्य क्रिया है, अतः इस उपयोग की अनुमति होगी।

ग्रुप हाउसिंग का बेस एफ.ए.आर. 2.50 है एवं 30 मीटर की सड़क पर शॉपिंग मॉल का अनुमन्य बेस एफ.ए.आर. 3.00 है। प्रस्तर 15.1.3 (vi) के अनुसार, चूंकि ग्रुप हाउसिंग का बेस एफ.ए.आर. कम है, अतः ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य परिवर्तनों के उपरांत अनुमन्य बेस एफ.ए.आर. केवल 2.50 होगा।

यह स्पष्ट किया जाता है कि 30 मीटर की सड़क पर स्थित शॉपिंग मॉल्स हेतु अधिकतम क्रय-योग्य/प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. 9.00 तक की अनुमति है, परंतु चूंकि ग्रुप हाउसिंग हेतु अधिकतम क्रय-योग्य/प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. केवल 8.75 है, अतः शॉपिंग मॉल हेतु अधिकतम क्रय-योग्य/प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. केवल 8.75 होगा।

इंटर कॉलेज के रूप में उपयोग हेतु एफ.ए.आर. की अनुमन्यता

चूंकि प्रस्तर 15.3.2 (5.2) के अनुसार इंटर कॉलेज आवासीय उपयोग क्षेत्र में एक अनुमन्य क्रिया है, अतः इस उपयोग की अनुमति होगी।

ग्रुप हाउसिंग का बेस एफ.ए.आर. 2.50 है एवं 30 मीटर की सड़क पर इंटर कॉलेज का अनुमन्य बेस एफ.ए.आर. 2.00 है। प्रस्तर 15.1.3 (vi) के अनुसार, चूंकि इंटर कॉलेज का बेस एफ.ए.आर. कम है, अतः ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य परिवर्तनों के उपरांत अनुमन्य बेस एफ.ए.आर. केवल 2.00 होगा।

यह स्पष्ट किया जाता है कि 30 मीटर की सड़क पर स्थित ग्रुप हाउसिंग हेतु अधिकतम क्रय-योग्य/प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. 8.75 तक अनुमन्य है, चूंकि इंटर कॉलेज हेतु अधिकतम क्रय-योग्य/प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. केवल 7.00 है, अतः इंटर कॉलेज हेतु अधिकतम क्रय-योग्य/प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. केवल 7.00 होगा।

शॉपिंग मॉल के रूप में उपयोग हेतु देय शुल्क निम्नानुसार होंगे:

(क) अंतरीय (Differential) एफ.ए.आर. लाभ प्रभार (DFBC): इसकी गणना क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के फार्मूले का उपयोग करके की जाएगी।

<u>शॉपिंग मॉल के प्रकरण में गणना:</u>

DFBC = Le X Rc X P

- पूर्व की उपविधि के अनुसार, बेस एफ.ए.आर के अनुसार कुल संभव निर्मित क्षेत्र (4000 x1.5) = 6000 वर्ग मीटर था
- नवीन उपविधियों में, बेस एफ.ए.आर के अनुसार कुल संभव निर्मित क्षेत्र (4000 x 2.5) = 10000 वर्ग मीटर है
- नवीन उपविधियों के अनुसार, क्रय-योग्य एफ.ए.आर सीमा के भीतर कुल संभव निर्मित क्षेत्र (4000 x 5.0) = 20000 वर्ग मीटर है
- नवीन उपविधियों के अनुसार, प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर सीमा के भीतर कुल संभव निर्मित क्षेत्र (4000 x 8.75) = 35000 वर्ग मीटर है
- प्रस्तर 9.2.5 में **वाणिज्यिक** हेतु क्रय-योग्य एफ.ए.आर तालिका में परिभाषित फैक्टर दर **0.5** है
- माना सर्किल रेट ₹38,500 है

यह मानते हुए कि 9000 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्रफल का उपयोग हुआ है,

उदाहरणार्थ- **DFBC = ((9000-6000)/ 1.5) X 38500 X0.5 = ₹ 3,85,00,000/-**

मान लीजिए कि उपयोग किया गया निर्मित क्षेत्रफल 10000 वर्ग मीटर है,

उदाहरणार्थ- **DFBC = ((10000-6000)/ 1.5) X 38500 X0.5 = ₹ 5,13,33,333/-**

10000 वर्ग मीटर से अधिक एवं 20000 वर्ग मीटर तक के निर्मित क्षेत्र हेतु, शेष क्षेत्र का उपयोग क्रय-योग्य एफ.ए.आर के माध्यम से किया जाएगा।

20000 वर्ग मीटर से अधिक एवं 35000 वर्ग मीटर तक के निर्मित क्षेत्र हेतु, शेष क्षेत्र का उपयोग प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर के माध्यम से किया जाएगा।

इंटर कॉलेज के प्रकरण की गणना

DFBC = Le X Rc X P

- पूर्व उपविधियों के अनुसार, बेस एफ.ए.आर के अनुसार कुल संभव निर्मित क्षेत्र (4000 x1.5) = 6000 वर्ग मीटर था
- नवीन उपविधियों में, बेस एफ.ए.आर. के अनुसार कुल संभव निर्मित क्षेत्रफल (4000 x 2.0) = 8000 वर्ग मीटर है
- **संस्थाओं** हेतु क्रय-योग्य एफ.ए.आर तालिका में प्रस्तर 9.2.5 में परिभाषित फैक्टर रेट **0.45** है
- मान लीजिए, सर्किल रेट ₹38,500 है

यह मानते हुए कि उपयोग किया गया निर्मित क्षेत्रफल 7000 वर्ग मीटर है,

उदाहरणार्थ- **DFBC = ((7000-6000)/ 1.5) X 38500 X0.45 =₹1,15,50,000/-**

(ख) क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर शुल्क

PFAR शुल्क = Le X Rc X P

PPFAR शुल्क = Le X Rc X Pp

कुल क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क = PFAR शुल्क + PPFAR शुल्क

<u>शॉपिंग मॉल हेतु गणना:</u>

- नवीन उपविधियों के अनुसार, अधिकतम क्रय-योग्य एफ.ए.आर के उपयोग के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्र (4000X5) = 20000 वर्ग मीटर है
- नवीन उपविधियों के अनुसार, बेस एफ.ए.आर के अनुसार कुल संभव निर्मित क्षेत्र (4000 x 2.5) = 10000 वर्ग मीटर है

माना कि 18000 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र का उपयोग किया गया,

उदाहरणार्थ- **PFAR शुल्क** = ((18000-10000)/2.5) X 38500 X 0.5 = **₹ 6,16,00,000/-**

- Le= आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc= ₹38,500 सर्किल रेट
- P= वाणिज्यिक हेतु फैक्टर रेट **0.5** है

यह मानते हुए कि 25000 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र का उपयोग किया गया, 10000 वर्ग मीटर से 20000 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र को क्रय-योग्य आधार पर चार्ज किया जाएगा, जबकि 20000 वर्ग मीटर से 25000 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र को प्रीमियम क्रय-योग्य आधार पर चार्ज किया जाएगा।

उदाहरणार्थ- **PFAR शुल्क** = ((20000-10000)/2.5) X 38500 X 0.5 = **₹ 7,70,00,000/-**

- Le= आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc= ₹38,500 सर्किल रेट
- P= वाणिज्यिक हेतु फैक्टर रेट **0.5** है

उदाहरणार्थ- **PPFAR शुल्क** = ((25000-20000)/2.5) X 38500X0.5X2 = **₹ 7,70,00,000/-**

- Le= आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc= ₹38,500 सर्किल रेट
- P= वाणिज्यिक हेतु फैक्टर रेट **1.0** है

<u>इंटर कॉलेज हेतु गणना:</u>

- नवीन उपविधियों के अनुसार, अधिकतम क्रय-योग्य एफ.ए.आर के उपयोग के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्र (4000X4) = 16000 वर्ग मीटर है
- नवीन उपविधियों के अनुसार, बेस एफ.ए.आर के अनुसार कुल संभव निर्मित क्षेत्र (4000 x 2.0) = 8000 वर्ग मीटर है

माना कि 15000 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र का उपयोग किया गया,

उदाहरणार्थ- **PFAR शुल्क** = ((15000- 8000)/2.0) X 38500 X 0.45 = **₹ 6,06,37,500/-**

- Le= आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc= ₹38,500 सर्किल रेट
- P= वाणिज्यिक हेतु फैक्टर रेट **0.45** है

यह मानते हुए कि 25000 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र का उपयोग किया गया, 8000 वर्ग मीटर से 16000 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र को क्रय-योग्य आधार पर चार्ज किया जाएगा, जबकि 16000 वर्ग मीटर से 28000 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र को प्रीमियम क्रय-योग्य आधार पर चार्ज किया जाएगा।

उदाहरणार्थ- **PFAR शुल्क** = ((16000-8000)/2.0) X 38500 X 0.45 = **₹6,93,00,000/-**

- Le= आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc= ₹38,500 सर्किल रेट
- P= संस्थागत हेतु फैक्टर रेट **0.45** है

उदाहरणार्थ- **PPFAR शुल्क** = ((25000-16000)/2.0) X 38500X0.9 = **₹15,59,25,000/-**

- Le= आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc= ₹38,500 सर्किल रेट
- P= संस्थागत हेतु फैक्टर रेट **0.9** है

(ग) समाघात शुल्क

समाघात शुल्क = (भूखंड क्षेत्र) X (सर्किल रेट) X (गुणांक) X (0.25)

उदाहरणार्थ- समाघात शुल्क =

= (4000) x (38,500) x (1.0) x (0.25)

= ₹ 3,85,00,000/-

ग्रुप हाउसिंग से इंटर कॉलेज तक के ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्यता के उदाहरण में,

समाघात शुल्क = (भूखंड क्षेत्र) x (सर्किल रेट) x (गुणांक) x (0.25)

उदाहरणार्थ- समाघात शुल्क =

= (4000) x (38,500) x (0.25) x (0.25)

= ₹ 96,25,000/-

प्रकरण-5: भूखंड A, जो प्राधिकरण द्वारा बेस एफ.ए.आर 1.75 के साथ अनुमोदित ले-आउट के अनिर्मित क्षेत्र में 18 मीटर की सड़क पर स्थित एक आवासीय भूखंड था, जिसका था, अब मिश्रित उपयोग विकास हेतु प्रस्तावित है।

नोट: यह मानते हुए कि यह उदाहरण 10 लाख से कम आबादी वाले विकास क्षेत्र को संदर्भित करता है, इसलिए 18 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर मिश्रित उपयोग विकास की अनुमति है।

आवासीय: वाणिज्यिक: कार्यालय गतिविधियों के मिश्रण को 40:30:30 के अनुपात में ध्यान में रखते हुए, क्रय-योग्य आधार पर अधिकतम 2.50 तक का एफ.ए.आर. ही अनुमन्य किया जाएगा।

भूखंड A (एकल इकाई) हेतु, बेस एफ.ए.आर. 1.8 है (Telescopically आगणित, 150 वर्गमीटर तक एफ.ए.आर. 2.0 तथा शेष 50 वर्गमीटर हेतु 1.8) तथा अधिकतम एफ.ए.आर. (एम.एफ.ए.आर.) 2.5 है, तो देय शुल्क की गणना निम्नानुसार की जाएगी:

नवीन उपविधियों के अनुसार, क्रय-योग्य एफ.ए.आर के उपयोग के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्रफल (200X2.5) = 500 वर्ग मीटर है।

यह मानते हुए कि उपयोग किया गया क्षेत्रफल 480 वर्ग मीटर है, देय शुल्क निम्नानुसार होंगे:

(क) अंतरीय (Differential) एफ.ए.आर लाभ प्रभार (DFBC): DFBC का भुगतान नहीं करना होगा क्योंकि यह आवासीय भूखंड है।

(ख) क्रय-योग्य एफ.ए.आर शुल्क

PFAR शुल्क = Le X Rc X P

नवीन उपविधियों के अनुसार, क्रय-योग्य एफ.ए.आर के उपयोग के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्रफल (200X2.5) = 500 वर्ग मीटर है।

यह मानते हुए कि उपयोग किया गया क्षेत्रफल 480 वर्ग मीटर है

उदाहरणार्थ- PFAR शुल्क = ((480-350)/1.8) X 38500 X 0.5 = **₹13,90,278/-**

- Le= आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc= ₹38,500 सर्किल रेट
- P= आवासीय हेतु फैक्टर रेट **0.5** है

(ग) समाघात शुल्क

समाघात शुल्क = (भूखंड क्षेत्र) X (सर्किल रेट) X (गुणांक) X (0.25)

उदाहरणार्थ- समाघात शुल्क =

= (200) x (38,500) x (1.0) x (0.25) = **₹19,25,000/-**

प्रकरण-6: भूखंड 'D', जो प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत ले-आउट के अनिर्मित क्षेत्र में 30 मीटर की सड़क पर स्थित एक ग्रुप हाउसिंग भूखंड था, जिसका बेस एफ.ए.आर 2.50 हो, अब मिश्रित उपयोग विकास हेतु प्रस्तावित है।

ग्रुप हाउसिंग: संस्थागत (चिकित्सालय) गतिविधियों के मिश्रण को 70:30 मानते हुए, क्रय-योग्य आधार पर अधिकतम 8.75 तक का एफ.ए.आर ही अनुमन्य किया जाएगा।

नवीन उपविधियों के अनुसार, क्रय-योग्य एफ.ए.आर के उपयोग के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्रफल (4000X2.5) = 10000 वर्ग मीटर है।

यह मानते हुए कि उपयोग किया गया क्षेत्रफल 18000 वर्ग मीटर है, देय शुल्क निम्नानुसार होंगे:

(क) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क

PFAR शुल्क = Le X Rc X P

PPFAR शुल्क = Le X Rc X PP

कुल क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क = PFAR शुल्क + PPFAR शुल्क

- नवीन उपविधियों के अनुसार, क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के उपयोग के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्र (4000X5) = 20000 वर्ग मीटर है
- मिश्रित उपयोग विकास (जो इस प्रकरण में संस्थागत है) में उच्चतर उपयोग हेतु क्रय-योग्य एफ.ए.आर. तालिका में प्रस्तर 9.2.5 में परिभाषित फैक्टर रेट **0.45** है
- नवीन उपविधियों के अनुसार, प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के उपयोग के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्र (4000X8.75) = 35000 वर्ग मीटर है

माना कि 18000 वर्ग मीटर के उपलब्ध निर्मित क्षेत्र है,

उदाहरणार्थ- **PFAR शुल्क** = ((18000-10000)/2.5) X 38500X0.45 = ₹ **5,54,40,000/-**

- Le= आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc= सर्किल रेट ₹38,500
- P = संस्थागत हेतु फैक्टर रेट **0.45** है

यह मानते हुए कि 22000 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र का उपयोग किया है,

उदाहरणार्थ- **PPFAR शुल्क** = ((22000-20000)/2.5) X 38500 X 0.9= ₹ **2,77,20,000/-**

(ख) समाघात शुल्क

समाघात शुल्क = (भूखंड क्षेत्र) X (सर्किल रेट) X (गुणांक) X (0.25)

उदाहरणार्थ- समाघात शुल्क =

= (4000) x (38,500) x (0.25) x (0.25)

= ₹ **96,25,000/-**

प्रकरण-7: बाज़ार स्ट्रीट में भूखंड E (2000 वर्ग मीटर), जो पूर्व विकसित क्षेत्र (1.50 के बेस एफ.ए.आर. के साथ) में 18 मीटर सड़क पर स्थित है एवं अब अनिर्मित क्षेत्र अथवा प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत ले-आउट (1.75 के बेस एफ.ए.आर. के साथ) में स्थित है, अब मिश्रित उपयोग विकास हेतु प्रस्तावित है।

नोट: यह मानते हुए कि यह उदाहरण 10 लाख से कम आबादी वाले विकास क्षेत्र को संदर्भित करता है, इसलिए 18 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर मिश्रित उपयोग विकास की अनुमति है।

आवासीय: व्यावसायिक (होटल) क्रियाओं के मिश्रण को 50:50 मानते हुए, क्रय-योग्य आधार पर अधिकतम 3.60 तक का ही एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जाएगा। (बाज़ार स्ट्रीट के क्रय-योग्य एफ.ए.आर. पर विचार करते हुए)।

नवीन उपविधियों के अनुसार, क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के उपयोग के उपरांत कुल संभव निर्मित क्षेत्र (2000X2.63) = 5260 वर्ग मीटर है

4500 वर्ग मीटर क्षेत्र का उपयोग मानते हुए, देय शुल्क निम्नानुसार होंगे:

(क) अंतरीय (Differential) एफ.ए.आर. लाभ प्रभार (DFBC): DFBC का भुगतान नहीं किया जाएगा क्योंकि यह एक आवासीय भूखंड है।

(ख) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क

PFAR शुल्क = Le X Rc X P

PPFAR शुल्क = Le X Rc X Pp

कुल क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क = PFAR शुल्क + PPFAR शुल्क

- नवीन उपविधियों के अनुसार, क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के उपयोग के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्र (2000X2.63) = 5260 वर्ग मीटर है
- नवीन उपविधियों के अनुसार, प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के उपयोग के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्र (2000X3.50) = 7000 वर्ग मीटर है

6000 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र का उपयोग मानते हुए,

इस उदाहरण हेतु- **PFAR शुल्क** = ((6000-5260)/1.75) X 38500 X 0.5 = **₹81,40,000/-**

- Le= आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc= सर्किल रेट ₹38,500
- P = वाणिज्यिक हेतु फैक्टर रेट **0.5** है

नवीन उपविधियों के अनुसार, क्रय-योग्य एफ.ए.आर. एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के उपयोग के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्र (2000X3.5) = 7000 वर्ग मीटर है

9000 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र का उपयोग मानते हुए,

इस उदाहरण हेतु- **PFAR शुल्क** = ((7000-5260)/1.75) X 38500 X 0.5 = **1,91,40,000/-** +
PPFAR शुल्क = ((9000-7000)/1.75) X 38500 X 1.0 = **4,40,00,000/-**

(ग) समाघात शुल्क - कोई समाघात शुल्क नहीं लिया जाएगा क्योंकि बाज़ार स्ट्रीट अध्याय-15 (मॉडल ज़ोनिंग रेगुलेशन्स) के अनुसार वाणिज्यिक-1 भू-उपयोग के अंतर्गत आती है।

प्रकरण-8: बाज़ार स्ट्रीट भूखंड E, जो पूर्व विकसित क्षेत्र (1.50 के बेस एफ.ए.आर. के साथ) में 18 मीटर की सड़क पर स्थित है, जिसे अब अनिर्मित क्षेत्र अथवा प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित ले-आउट (1.75 के बेस एफ.ए.आर. के साथ) के रूप में निर्दिष्ट किया गया है एवं अब इसे 100% नर्सिंग होम के रूप में उपयोग करने का प्रस्ताव है।

नोट: यह मानते हुए कि यह उदाहरण 10 लाख से कम आबादी वाले विकास क्षेत्र को संदर्भित करता है, इसलिए 18 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर मिश्रित उपयोग विकास की अनुमति है।

(क) अंतरीय (Differential) एफ.ए.आर. लाभ प्रभार (DFBC) – DFBC का भुगतान नहीं किया जाएगा क्योंकि यह एक आवासीय भूखंडीय विकास है।

(ख) क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क

PFAR शुल्क = Le X Rc X P

PPFAR शुल्क = Le X Rc X Pp

कुल क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क = PFAR शुल्क + PPFAR शुल्क

- नवीन उपविधियों में, बेस एफ.ए.आर. के उपयोग के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्र (500 x 2) = 1000 वर्ग मीटर है
- नवीन उपविधियों में, क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के उपयोग के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्र (500 x 3) = 1500 वर्ग मीटर है

यह मानते हुए कि उपयोग किया गया निर्मित क्षेत्रफल 1200 वर्ग मीटर है,

इस उदाहरण हेतु- **PFAR शुल्क** = ((1200-1000)/1.75) X 38500 X 0.45 = **₹19,80,000/-**

- Le= आनुपातिक अतिरिक्त भूमि
- Rc= सर्किल रेट ₹38,500
- P = संस्थागत हेतु फैक्टर रेट **0.45** है

नवीन उपविधियों के अनुसार, क्रय-योग्य एफ.ए.आर. एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के उपयोग के उपरांत, कुल संभव निर्मित क्षेत्र (500X4) = 2000 वर्ग मीटर है

1800 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र का उपयोग मानते हुए,

इस उदाहरण हेतु- **PFAR शुल्क** = ((1500-1000)/1.75) X 38500 X 0.45 = **49,50,000/-** + **PPFAR शुल्क** = ((1800-1500)/1.75) X 38500X0.9 = **₹59,40,000/-**

(ग) समाघात शुल्क - कोई समाघात शुल्क नहीं लिया जाएगा क्योंकि बाज़ार स्ट्रीट अध्याय-15 (मॉडल ज़ोनिंग रेगुलेशन्स) के अनुसार वाणिज्यिक-1 भू-उपयोग के अंतर्गत आती है।

प्रकरण-9: भूखंड-P (100 वर्ग मीटर) एवं भूखंड-Q (200) वर्ग मीटर आकार के आवासीय भूखंडों का आमेलन

आमेलित क्षेत्र = 300 वर्ग मीटर

देय शुल्क इस प्रकार हैं:

(क) आमेलन शुल्क

आमेलन शुल्क (आवासीय) = आमेलित भूखंड क्षेत्र X सर्किल दर X 1%

आमेलन (गैर आवासीय) = आमेलित भूखंड क्षेत्र X सर्किल रेट X 2%

उदाहरणार्थ:

आमेलन शुल्क (P+Q) = 300 X 38500 X 1% = ₹ 1,15,500/-

(ख) विकास शुल्क

विकास शुल्क = विकास शुल्क नियम, 2014 में प्राविधान के अनुसार

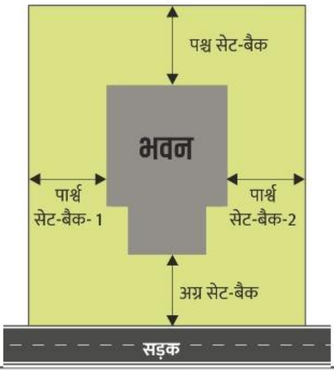
नोट- उपर्युक्त समस्त प्रकरणों के उदाहरणों में यदि कोई अन्य शुल्क / प्रभार लागू होते हैं, तो वह यहाँ उद्धृत शुल्कों/प्रभारों के अतिरिक्त अधिरोपित होंगे।

परिशिष्ट-17: चित्रित उदाहरण

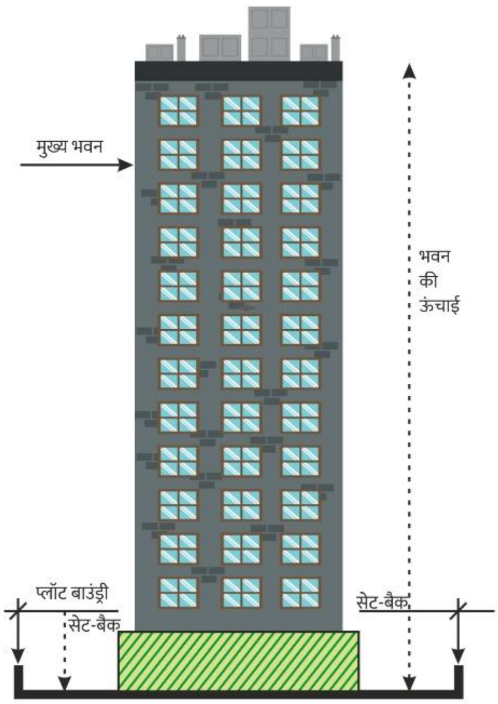
एपेंडिक्स-17 : विजुअल इलस्ट्रेशंस

राइट ऑफ़ वे

सेट-बैक: अग्र, पश्च एवं पार्श्व

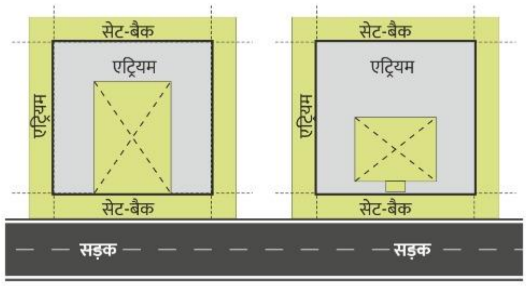


पोडियम

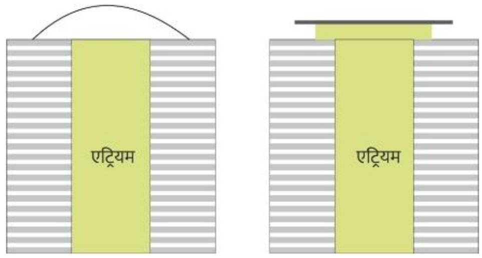


खुली पार्किंग

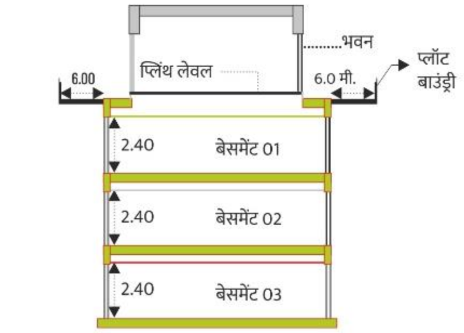
एट्रियम



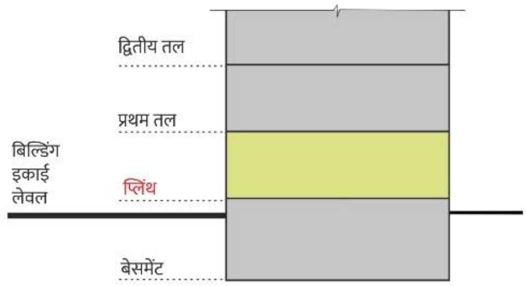
लंबवत पार्किंग



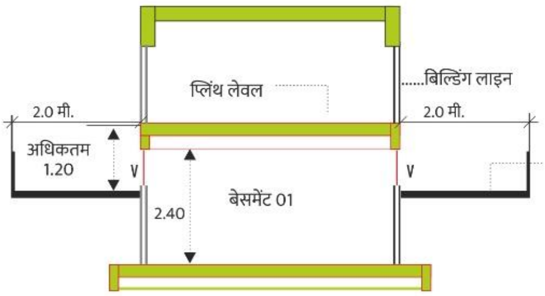
ग्रुप हाउसिंग हेतु बेसमेंट



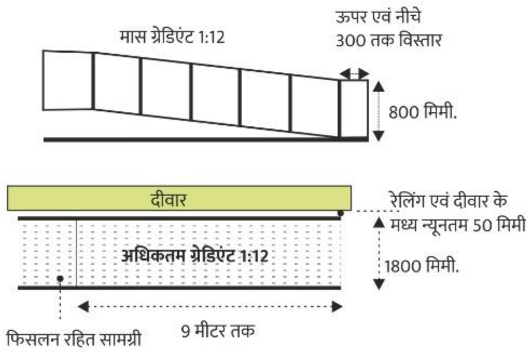
प्लिंथ



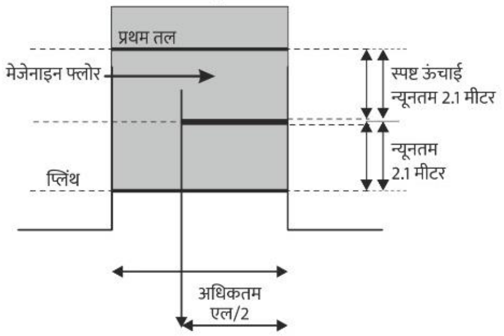
एकल इकाई/बहु इकाई हेतु



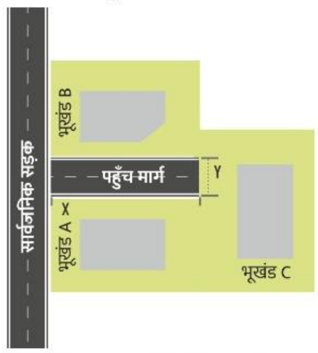
रैंप



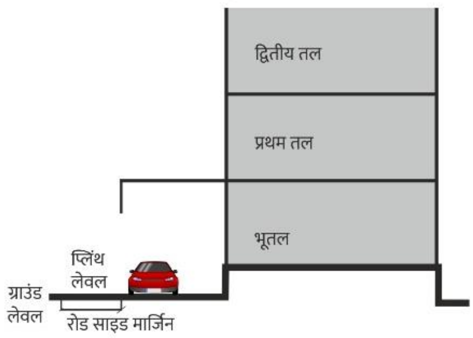
मेजेनाइन फ्लोर



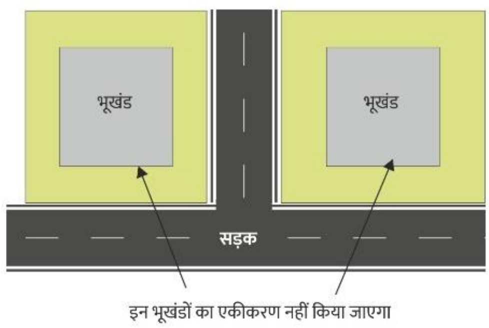
पहुँच मार्ग



पोर्च/पोर्टिको

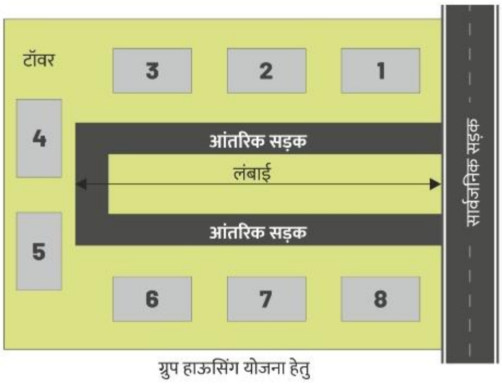


भूखंडों का एकीकरण



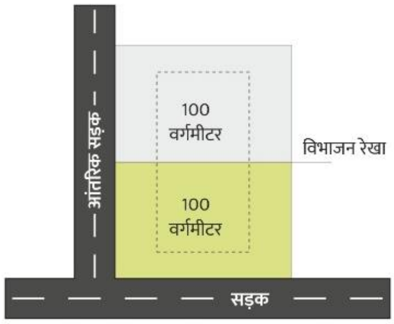
आंतरिक सड़कें

आवासीय एवं अन्य विकास हेतु



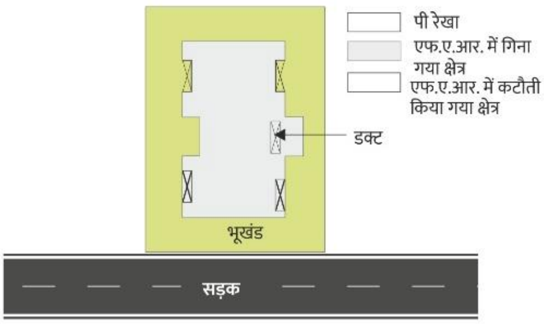
ग्रुप हाऊसिंग योजना हेतु

भूखंड का उपविभाजन

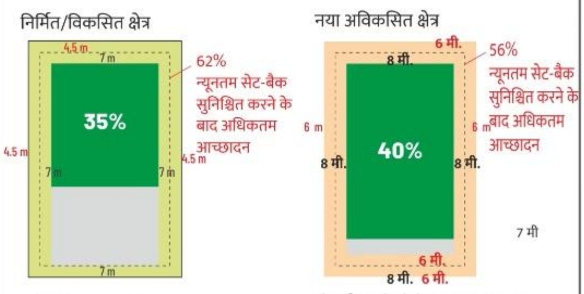


प्रत्येक उपविभाजन भूखंड न्यूनतम 100 वर्गमीटर

तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)



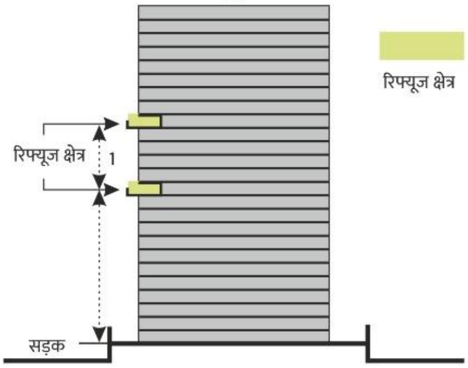
भू-आच्छादन



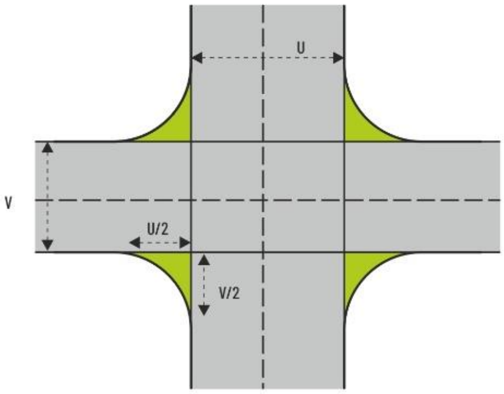
यूपीबीबीएल 2008 के अनुसार भू-आच्छादन

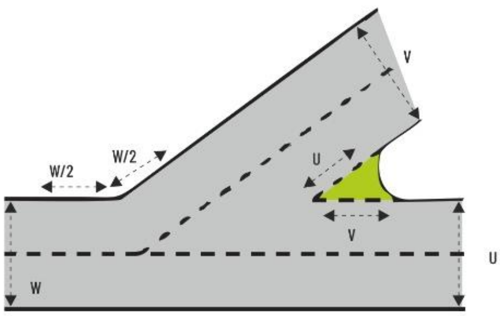
सेट-बैक छोड़ने के बाद अधिकतम भू-आच्छादन

रिफ्यूज क्षेत्र

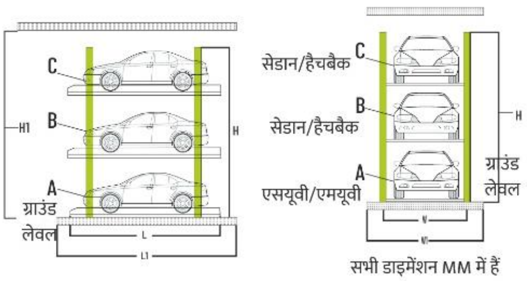


सड़क का चौराहा

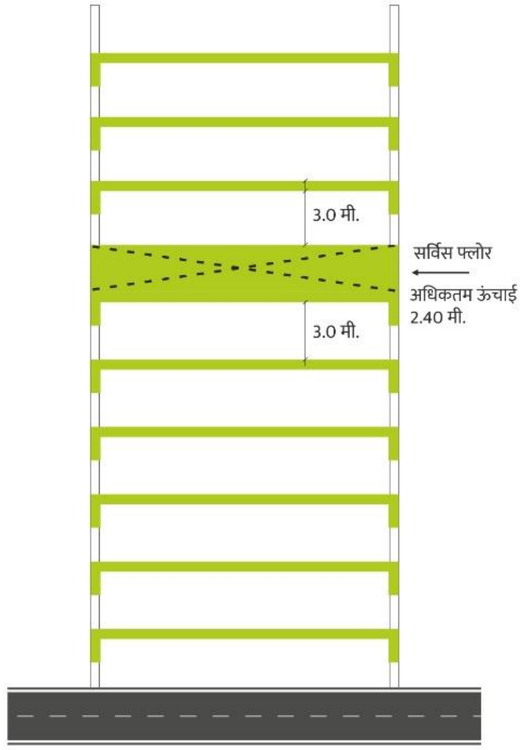




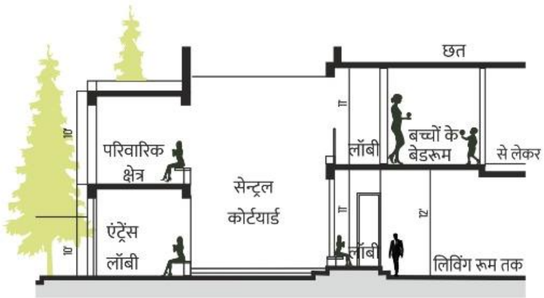
ट्रिपल स्टैक मशीनीकृत पार्किंग

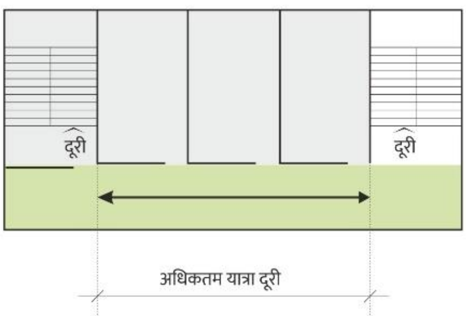


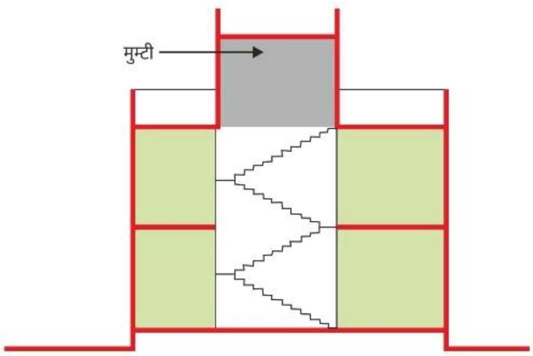
सर्विस फ्लोर

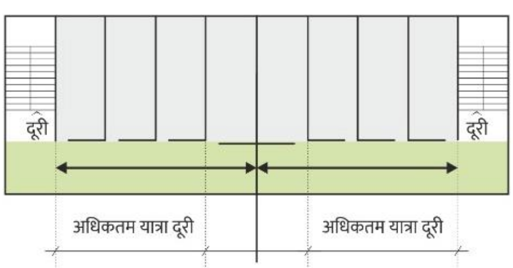


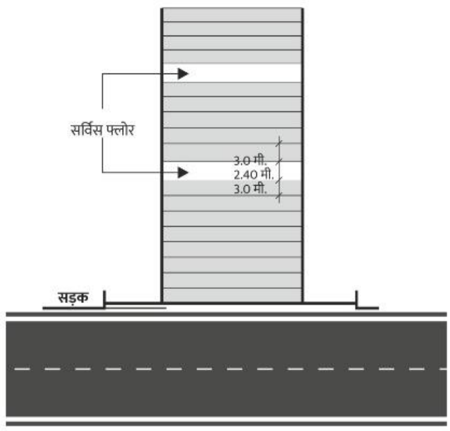
ओपेन टू स्काई

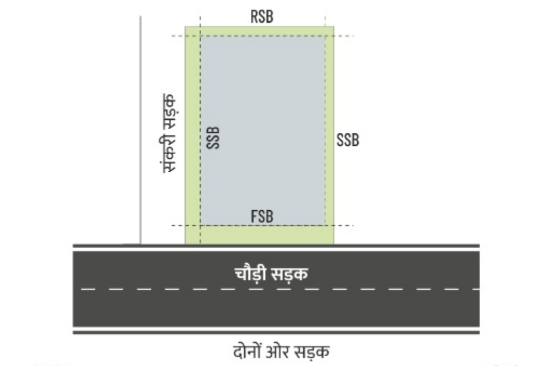


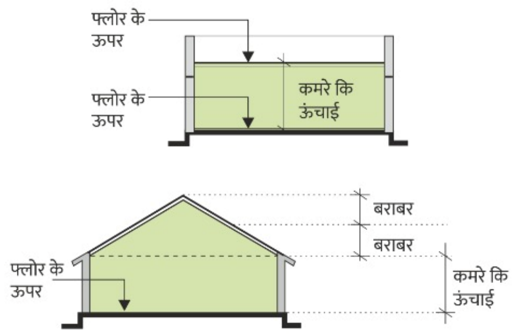


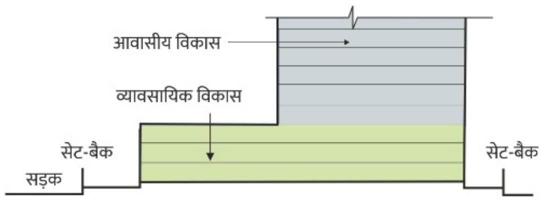


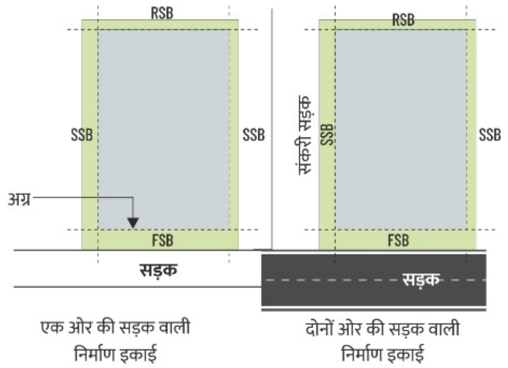


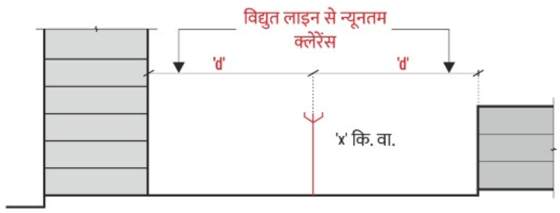



RSB
संकरी सड़क
SSB
SSB
FSB
चौड़ी सड़क
दोनों ओर सड़क


फ्लोर के ऊपर
फ्लोर के ऊपर
कमरे कि ऊंचाई
बराबर
बराबर
फ्लोर के ऊपर
कमरे कि ऊंचाई


आवासीय विकास
व्यावसायिक विकास
सेट-बैक
सड़क
सेट-बैक


RSB
SSB
SSB
अग्र
FSB
सड़क
RSB
संकरी सड़क
SSB
SSB
FSB
सड़क
एक ओर की सड़क वाली निर्माण इकाई
दोनों ओर की सड़क वाली निर्माण इकाई


विद्युत लाइन से न्यूनतम क्लेरेंस
'd'
'd'
'x' कि. वा.

परिशिष्ट-18: सेवा एवं कुटीर उद्योगों की सूची

1 दैनिक उपयोग की दुकानो की सूची

1. जनरल प्राविजन स्टोर
2. दैनिक उपयोग की वस्तुएं यथा दूध, ब्रेड, मक्खन, अण्डा आदि
3. सब्जी एंव फल
4. फलों के जूस
5. मिठाई एंव पेय पदार्थ
6. पान, बीड़ी, सिगरेट
7. मेडिकल स्टोर/क्लीनिक
8. स्टेशनरी
9. टाइपिंग, फोटोस्टेट, फैक्स, आदि
10. किताबें/मैगजीन/अखबार, इत्यादि
11. खेल का सामान
12. टेलीफोन बूथ, पीसीओ
13. रेडीमेड गारमेंट
14. ब्यूटी पार्लर
15. सौन्दर्य प्रसाधन
16. हेयर ड्रेसिंग
17. टेलरिंग
18. घड़ी मरम्मत
19. कढ़ाई-बुनाई एंव पेन्टिंग
20. केबल टी.वी. संचालन, वीडियो पार्लर
21. प्लम्बर शाप
22. विद्युत उपकरण
23. हार्डवेयर
24. टायर एंव पंचर की दुकानें
25. कपड़े इस्त्री करना
26. समरूप दैनिक उपयोगिताओं की अन्य दुकानें

2 निर्मित/मिश्रित आवासीय क्षेत्र में अनुमन्य सेवा उद्योगो की सूची

1. लाण्ड्री, ड्राई-क्लीनिंग
2. टी.वी., रेडियों, आदि की सर्विसिंग तथा मरम्मत
3. दुग्ध उत्पाद, घी, मक्खन बनाना
4. मोटर कार, मोटर-साइकिल, स्कूटर, साइकिल आदि की सर्विसिंग एंव मरम्मत
5. प्रिन्टिंग प्रेस तथा बुक बाइण्डिंग
6. सोना तथा चांॅदी का कार्य

7. कढ़ाई एंव बुनाई
8. जूते का फीता तैयार करना
9. टेलरिंग व बुटीक
10. बढ़ई कार्य, लोहार कार्य
11. घड़ी, पेन, चश्में की मरम्मत
12. सइन बोर्ड बनाना (लोहे े के बोर्ड को छोड़कर)
13. फोटो फ्रेमिंग
14. जूता मरम्मत
15. विद्युत उपकरणो की मरम्मत
16. बेकरी, कन्फेक्शनरी
17. आटा चक्की (10 अश्व शक्ति तक)
18. फर्नीचर
19. समरूप सेवा उद्योग

3 व्यवसायिक क्षेत्र में अनुमन्य प्रदूषणमुक्त लघु उद्योगो की सूची (10 हार्स पावर तक)

1. आटा चक्की
2. मूंगफली सुखाना
3. चिलिंग
4. सिलाई
5. सूती एंव ऊनी बुने वस्त्र
6. सिले वस्त्रो का उद्योग
7. हथकरघा
8. जूते का फीता तैयार करना
9. सोना तथा चांदी/तार एंव जरी का काम
10. चमड़े के जूते तथा अन्य चर्म उत्पाद जिसमें चर्म शोधन सम्मिलित न हो
11. शीशे की शीट से दर्पण तथा फोटो तैयार करना
12. संगीत वाद्य यन्त्र तैयार करना
13. खेलो का सामान
14. बंास एंव बेंत उत्पाद
15. कार्ड बोर्ड एंव कागज उत्पाद
16. इन्सुलेशन एंव अन्य कोटेड पेपर
17. विज्ञान एंव गणित से सम्बन्धित यंत्र
18. स्टील एंव लकड़ी के साज-सज्जा सामान
19. घरेलू विद्युत उपकरणो को तैयार करना
20. रेडियो, टी0वी0 बनाना
21. पेन, घड़ी, चश्में की मरम्मत
22. सर्जिकल पट्टियाँ
23. सूत कताई व बुनाई
24. रस्सियॉ बनाना

25. दरियॉ बनाना
26. कूलर तैयार करना
27. साइकिल एंव अन्य बिना इंजन चालित वाहनो की एसेम्बलिंग
28. वाहनों की सर्विसिंग एंव मरम्मत
29. इलेक्ट्रानिक्स उपकरण तैयार करना
30. खिलौने बनाना
31. मोमबत्ती बनाना
32. आरा मशीन के अतिरिक्त बढ़ई का कार्य
33. तेल निकालने का कार्य (शोधन को छोड़कर)
34. आइसक्रीम बनाना
35. मिनरल वाटर
36. जाबिंग एंव मशीनिंग
37. लोहे के संदूक तथा सूटकेस
38. पेपर पिन तथा यू-क्लिप
39. छपाई हेतु ब्लाक तैयार करना
40. चश्मे के फ्रेम
41. समरूप प्रदूषणरहित उद्य

उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों हेतु *मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि* तथा *मॉडल ज़ोनिंग रेगुलेशन्स*, 2025

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग

उत्तर प्रदेश शासन