

नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र
भवन विनियमावली, 2010

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-2213/77-4-10-158एन./85
लखनऊ: दिनांक : 30 नवम्बर, 2010

अधिसूचना

“उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम सं० 1, सन् 1904) के साथ पठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6, सन् 1976) की धारा 9 की उपधारा (2) और धारा-19 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके और अधिसूचना संख्या 6435/77-4-06-158एन/85, दिनांक 05 दिसम्बर, 2006 का अधिक्रमण करके नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण, राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से एतद्द्वारा नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र के भीतर भवनों के निर्माण के लिए निम्नलिखित विनियमावली बनाता है--”

नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली - 2010

अध्याय-एक
प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और लागू होना।

- 1.1 यह विनियमावली नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली, 2010 कही जायेगी।
- 1.2 यह गजट में प्रकाशन के दिनांक से प्रवृत्त होगी।
- 1.3 अध्याय एक से चार नगर योग्य क्षेत्र के भीतर भवन क्रियाकलाप पर लागू होंगे और अध्याय पांच प्राधिकरण द्वारा कृषि उपयोग हेतु नामोदित क्षेत्र पर लागू होगा।
- 1.4 यह विनियमावली नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र पर लागू होगी।
- 1.5 अध्याय छः किसानों को भूमि अधिग्रहण (प्राधिकरण की नीति के अनुसार अर्जित भूमि के 5 से 7 प्रतिशत) के सापेक्ष आबंटित भूखण्डों पर लागू होगा।
- 1.6 जिन भूखण्डों में मानचित्र अनुमोदित किये जा चुके हैं तथा निर्माण कार्य प्रारम्भ हो चुका है एवं पूर्ण हो चुका है, आवंटी को भवन के उस भाग के लिए जहाँ निर्माण प्रारम्भ नहीं हुआ है अथवा जिसके लिए पुनरीक्षण अपेक्षित है, प्रचलित विनियमावली के अनुसार भवन मानचित्रों को पुनरीक्षित करने अथवा नये मानचित्र प्रस्तुत करना अनुमन्य होगा।
- 1.7 इस विनियमावली में यथा संसूचित एफ.ए.आर., भू - आच्छादन, सेटबेक तथा घनत्व ऐसे भूखण्डों, जो इस विनियमावली के लागू होने के पूर्व नीलामी या निविदा के आधार पर आबंटित किये गये थे, और सामूहिक आवास के सम्बन्ध में लागू नहीं होंगे। तथापि इस प्रकार के भूखण्डों के नये भवनों में एफ.ए.आर. तथा भू-आच्छादन की गणना इस विनियमावली के अनुसार की जायेगी। क्रय योग्य एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन प्रयोज्यता के अनुसार अनुमन्य किये जा सकते हैं।
- 1.8 इस विनियमावली में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी:-
 - (क) इस विनियमावली के प्रारम्भ होने से पूर्व पंजीकृत पट्टा प्रलेख में, तथा
 - (ख) इस विनियमावली के प्रारम्भ होने से पूर्व प्राधिकरण द्वारा स्वीकार की गयी बोली में-

सम्मिलित विशेष प्राविधान प्रभावी रहेगे, जबतक कि पट्टा धारक / उप पट्टा धारक की सहमति से संशोधित न किये गये हों ।

2. **परिभाषाएँ** - जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस विनियमावली में--
- 2.1 **“अधिनियम”** का तात्पर्य उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6, सन् 1976) से है ।
- 2.2 **“वातानुकूलन”** का तात्पर्य वायु को संसाधित करने की प्रक्रिया से है जिससे कि अनुकूलित स्थान की आवश्यकता की पूर्ति के साथ ही साथ उसके ताप, नमी, सफाई और वितरण पर नियन्त्रण रखा जा सके ।
- 2.3 **“परिवर्तन”** का तात्पर्य संरचनात्मक परिवर्तन से है यथा क्षेत्रफल या ऊँचाई में वृद्धि करना या भवन के आंशिक भाग का हटाया जाना या किसी दीवार, विभाजन, स्तम्भ, बीम, जोड़, फर्श या अन्य अवलम्ब का निर्माण, उसका काटा जाना या हटाया जाना या भवन उपस्कर के अनुलग्नों में परिवर्तन करना ।
- 2.4 **“आवेदक”** का तात्पर्य उस व्यक्ति से है जो भूमि अथवा भवन पर कानूनी हक रखता हो और इसमें निम्नलिखित भी सम्मिलित हैं--
 - (एक) कोई अभिकर्ता अथवा न्यासी जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता हो;
 - (दो) कोई अभिकर्ता या न्यासी जो धर्मार्थ अथवा पुण्यार्थ प्रयोजनों को समर्पित किसी भवन के सम्बन्ध में न्यस्त किया गया हो अथवा किराया प्राप्त करता हो, सम्बन्धित हो ।
 - (तीन) प्राप्तकर्ता, निष्पादक या प्रशासक या प्रबंधक जिसे किसी सक्षम अधिकारिता वाले न्यायालय द्वारा किसी स्वामी का कार्यभार देने या उसके अधिकारों का प्रयोग करने के लिए नियुक्त किया गया हो, और
 - (चार) कोई कब्जाधारी बंधकी।
- 2.5 **“अनुमोदित”** का तात्पर्य ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित से है।
- 2.6 **“क्षेत्र”** का तात्पर्य ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के लिए अधिसूचित औद्योगिक विकास क्षेत्र से है ।
- 2.7 **“प्राधिकृत अधिकारी”** का तात्पर्य मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी से है।
- 2.8 **“एट्रियम”** का तात्पर्य आकाशद्योतित केन्द्रीय क्षेत्र से है जो बहुधा पौधों से युक्त तथा आधुनिक भवनों में सामान्य क्षेत्र के लिए होता है ।
- 2.9 **“बालकनी”** का तात्पर्य क्षैतिज प्रक्षेपण से है, जिसके अन्तर्गत बैठक या आलम्ब के रूप में काम आने वाली हथपट्टी या आलम्ब है ।
- 2.10 **“भूगृह या तहखाना”** का तात्पर्य भूतल के नीचे अथवा आंशिक रूप से नीचे किसी भवन के निम्नतर तल से है ।
- 2.11 **“भवन”** का तात्पर्य किसी स्थाई संरचना या निर्माण या किसी संरचना या निर्माण के भाग से है, जो आवासीय, औद्योगिक, संस्थागत, मनोरंजन, व्यावसायिक या मानव उपयोग और लाभ के लिए अन्य प्रयोजनों के लिए हो चाहे वह वास्तविक प्रयोजन में हो अथवा नहीं।
- 2.12 **“भवन क्रियाकलाप”** का तात्पर्य किसी भवन के निर्माण, पुनर्निर्माण, उसमें तात्त्विक परिवर्तन करने या उसे गिराये जाने से है।
- 2.13 **“भवन की ऊँचाई”** का तात्पर्य पार्श्वस्थ नाली के शीर्षस्तर से समतल छत की दशा में, भवन के सबसे ऊँचे बिन्दु तक और ढालू छत की दशा में ओरी और बँडेर के मध्य बिन्दु तक पायी गयी उर्ध्व दूरी से है। वास्तुशिल्पीय आकृतियों को जिनका सजावट के सिवाय कोई अन्य उपयोग नहीं है ऊँचाई लेने के प्रयोजन के लिए छोड़ दिया जायेगा।
- 2.14 **“भवन रेखा या परिधि”** का तात्पर्य किसी ऐसी रेखा से है जहाँ तक भवन की कुर्सी का विधिसम्मत विस्तार किया जा सकता है। इसके अन्तर्गत ऐसी रेखायें भी हैं जिन्हें किसी विशेष योजना या अभिन्यास योजना या इस विनियमावली में उपदर्शित किया गया हो या उपदर्शित किया जा सकता हो।

- 2.15 “सायवान” का तात्पर्य किसी प्रवेश मार्ग के ऊपर बने प्रक्षेप से है और यदि वह सेटबैक में बनाया जाये तो वह या तो लीवरयुक्त होगा ।
- 2.16 “छज्जा” का तात्पर्य दीवार के बाहर निकली हुई ऐसी ढालदार या क्षैतिज संरचना से है जो प्रायः धूप या वर्षा से सुरक्षा हेतु या वास्तुशिल्पीय कारणों से बनायी जाय।
- 2.17 “निदेश” का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा 8 के अधीन जारी निदेश से है और इसके अन्तर्गत, जब तक संदर्भ से अन्यथा उपदर्शित न हो, इसके अधीन जारी कार्यपालक निदेश भी हैं।
- 2.18 “नाली” का तात्पर्य विप्लावित जल या प्रयुक्त अन्य जल के संवहन के लिए किसी वाहक नलिका या जलसरणी से है।
- 2.19 “जलोत्सरण” का तात्पर्य किसी द्रव को हटाने के प्रयोजनार्थ निर्मित प्रणाली से है।
- 2.20 “निवास इकाई” का तात्पर्य रहने, भोजन पकाने और स्वच्छता की आवश्यकताओं की पृथक सुविधाओं से युक्त किसी स्वतन्त्र आवास इकाई से है।
- 2.21 “सदाबहार वृक्ष” का तात्पर्य ऐसे वृक्ष से है जो वर्ष के अधिकांश भाग में हराभरा रहता है और जिसकी पत्तियां वर्षपर्यन्त धीरे-धीरे झड़ती हैं।
- 2.22 “विद्यमान भवन या उपयोग” का तात्पर्य किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा स्वीकृत/अनुमोदित इस विनियमावली के प्रारम्भ के पूर्व विद्यमान किसी भवन संरचना या उसके उपयोग से है।
- 2.23 “विस्तारिकृत तहखाना (भूगोह)” का तात्पर्य भूतल के नीचे अग्निशमन वाहनों के आवागमन हेतु भूखण्ड की चहारदीवारी से न्यूनतम 6.0 मी0 सैटबैक छोड़ते तल / तलों का निर्माण है । भूगोह की ऊपरी छत को भूतल के समतल रखा जाएगा तथा इस प्रकार की छत को यान्त्रिक संवातन की पर्याप्त व्यवस्था के साथ अग्निशमन वाहन के भार के लिए अभिकल्पित किया जायेगा ।
- 2.24 “फर्शीय तल” का तात्पर्य किसी मंजिल पर वह निचला तल है जिसपर सामान्यतः कोई व्यक्ति भवन के अन्दर चलता हो।
- 2.25 “फर्शी क्षेत्रफल अनुपात” का तात्पर्य उस भागफल से है जो सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्रफल के योगफल में भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त होता है।
- 2.26 “नींव” का तात्पर्य संरचना के उस भाग से है जो सीधे सम्पर्क में हो और भूमि तक भार का पारेषण करता हो ।
- 2.27 “ग्रीन बिल्डिंग” का तात्पर्य वह भवन है, जिसमें परम्परागत भवनों की तुलना में जल का कम उपयोग होता है, ऊर्जा खपत अनुकूलतम होती है, प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण होता है, कम अवशिष्ट उत्पन्न होता है तथा निवासियों को स्वास्थ्यवर्धक स्थान उपलब्ध होता है ।
- 2.28 “समूह आवास” का तात्पर्य 2000 वर्ग मी0 से अन्धून परिसर से है, जिसमें पार्किंग, पार्क, सुविधा जनक दुकानें, जनसुविधाएँ आदि, आधारभूत सुविधाओं के साथ आवासीय इकाईयों अथवा आवासीय इकाईयों का समूह तथा आवासीय भवन हो ।
- 2.29 “परिसंकटमय भवन” का तात्पर्य किसी ऐसे भवन या भवन के भाग से है जो ऐसे अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादों के भण्डारण, उठाई-धराई, विनिर्माण या प्रसंस्करण के लिए प्रयुक्त होता है जो अतिशीघ्रता से जलते हों या जो जहरीला धुआं निकाल सकता हो या विस्फोट कर सकता हो या ऐसे अत्यन्त संक्षारक, विषैला, हानिकर क्षार, अम्ल या अन्य द्रव या रसायनों का भण्डारण, उठाई-धराई, विनिर्माण या प्रसंस्करण जो ज्वाला, धुआँ उत्पन्न करता हो या विस्फोटक, जहरीली, दाहोत्पादक या संक्षारक गैस उत्पन्न करता हो और किसी अन्य ऐसी सामग्री का भण्डारण, उठाई-धराई और प्रसंस्करण जो विस्फोटक मिश्रण या चूर्ण उत्पन्न करना हो या जो नैसर्गिक प्रज्वलन के अधीन रहते हुए पदार्थ को सूक्ष्मकणों में विभक्त करता हो।
- 2.30 “कठोर भूदृश्य” का तात्पर्य पैदल पथ, मार्ग, पुश्ता, मूर्तियाँ, पथ क्रियाकलाप, फव्वारें, अन्य निर्मित पर्यावरण जैसे - भू-दृश्य वास्तुकलात्मक, सिविल कार्य संघटकों से है ।

- 2.31 **“बाड़ा”** का तात्पर्य पंक्ति में नजदीक- नजदीक लगाये गये (बहुधा एक ही जाति के) वृक्षों की झाड़ियों के समूह से है। बाड़े को काट-छांटकर आकृति दी जा सकती है या उसे बढ़ने दिया जा सकता है या बढ़कर उसे अपना प्राकृतिक आकार धारण करने दिया जा सकता है।
- 2.32 **“जाली”** का तात्पर्य एक ग्रिल या धातु, ईट, फेरो-सीमेन्ट, लकड़ी या अन्य पदार्थ से निर्मित पर्दा जो कि खिडकी, दरवाजे या कि खुले क्षेत्र के सामने या संयंत्र को ढकने से है।
- 2.33 **“अभिन्यास योजना”** का तात्पर्य सम्पूर्ण स्थल की ऐसी योजना से है जिसमें सम्पूर्ण भूखण्डों के लिये क्रिया-कलाप इंगित करते हुए भूखण्डों/भवन-खण्डों, सड़कों, खुले स्थानों, प्रवेश/निकास मार्गों, गाड़ी खड़ी करने का स्थान, भू-दृश्यांकित आदि की अवस्थिति दर्शायी गयी हो।
- 2.34 **“तकनीकी व्यक्ति”** का तात्पर्य किसी ऐसे मानचित्रक/ वास्तुशिल्पी/ सिविल अभियन्ता/नगर नियोजक से है जिसे परिशिष्ट - 12 के अनुसार प्राधिकरण द्वारा मान्यता प्राप्त हो।
- 2.35 **“मचान”** का तात्पर्य दो तलों के मध्य किसी मध्यवर्ती तल से या अधिकतम 1.5 मी० की ऊंचाई सहित सामान्य तल स्तर से ऊपर डाले गये छत में अवशिष्ट स्थान से है और जिसे भण्डार प्रयोजन से बनाया या अपनाया जाता है।
- 2.36 **“विकास योजना”** का तात्पर्य प्राधिकरण की विकास योजना / महायोजना से है, जो प्राधिकरण द्वारा तैयार की गयी है।
- 2.37 **“मियानी फर्श”** का तात्पर्य दो तलों के बीच के फर्श से है, जिसपर केवल नीचे की फर्श से पहुँचा जा सकता हो।
- 2.38 **“बहुतलीय पार्किंग”** का तात्पर्य भूखण्ड पर एक अलग भवन खण्ड अथवा भवन के उस भाग से है, जिसका उपयोग मुख्य रूप से यांत्रिक पद्धति अथवा परम्परागत तरीकों से वाहनों को खड़ा करने के लिए किया जाता है।
- 2.39 **“ममटी या सोपान आवरण”** का तात्पर्य जीने के ऊपर एक छतदार निर्माण से है जो मौसम से सुरक्षा व केवल जीने को ढकने के उद्देश्य से बनाया गया हो तथा जिसका उपयोग मानव आवास के लिए नहीं किया जाता हो।
- 2.40 **“मिश्रित भू-उपयोग”** का तात्पर्य एक भूखण्ड पर व्यवसायिक, कार्यालय, आवासीय अथवा संस्थागत जैसी अनुरूप क्रियाओं को क्षेत्रीय अथवा उर्ध्वाधरीय मिश्रित रूप में नियोजित करने से है।
- 2.41 **“अधिभोग”** का तात्पर्य उस मुख्य प्रयोजन से है जिसके लिए कोई भवन या किसी भवन का कोई भाग उपयोग किया जाता हो या उपयोग के लिए तात्पर्यित हो और अधिभोग के अनुसार किसी भवन के वर्गीकरण में समनुषंगी अधिभाग, जो उसपर समाश्रित हो, सम्मिलित समझा जायेगा।
- 2.42 **“खुला स्थान”** का तात्पर्य उस क्षेत्र से है जो आकाश की ओर खुला छोड़ दिया गया हो और भूखण्ड का अभिन्न अंग हो।
- 2.43 **“स्वामी”** का तात्पर्य व्यक्ति, व्यक्तियों के समूह, कम्पनी, न्यास, संस्थान, पंजीकृत निकाय, राज्य या केन्द्र सरकार एवं उसके विभाग, उपक्रम और तत्सदृश से है जिनके नाम से सुसंगत अभिलेखों में सम्पत्ति पंजीकृत की गयी हो।
- 2.44 **“वाहन खड़ा करने का स्थान”** का तात्पर्य वाहन खड़ा करने के लिए ऐसे स्थान से है, जो बन्द हो या खुला हो जिसमें गाड़ी खड़ी करने के स्थल से सड़क तक मिला हुआ प्रचालन पथ हो जिससे गाड़ियों को भीतर लाया और बाहर ले जाया जा सकता हो।
- 2.45 **“अनुज्ञा-पत्र”** का तात्पर्य इस विनियमावली द्वारा विनियमित कार्य को करने के लिए प्राधिकरण द्वारा लिखित अनुज्ञा या प्राधिकार देने से है।
- 2.46 **“योजना और विकास निर्देश”** का तात्पर्य वास्तुशिल्पीय विशेषताओं, भवनों के अग्रभाग, सुख-सुविधाओं के अनुसूचना आदि को परिभाषित करने के लिए अधिनियम की धारा 8 के अधीन प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्गत किये गये निर्देशों से हैं।
- 2.47 **“पेरागोला”** का तात्पर्य ऐसे निर्मित छिद्रित छत से है, जिसका न्यूनतम 50% भाग आकाश की ओर खुला हो।

- 2.48 “**क्रय योग्य फर्शी तल क्षेत्र अनुपात**” का तात्पर्य अतिरिक्त फर्शी तल क्षेत्र अनुपात से है जिसे पुराना आबंटी अपने आवंटन के समय विशिष्ट रूप से अनुमन्य फर्शी तल क्षेत्र अनुपात के अतिरिक्त क्रय कर सकता है। अधिकतम क्रय योग्य फर्शी तल क्षेत्र अनुपात को इस विनियमावली में फर्शी तल क्षेत्र अनुपात की अधिकतम प्रभावी सीमा तक अनुमन्य किया जा सकता है।
- 2.49 “**कुर्सी**” का तात्पर्य चारों ओर की भूमि की सतह तथा भूतल के ठीक ऊपर उभरने वाली सतह के बीच के भाग से है।
- 2.50 “**भूखण्ड**” का तात्पर्य भूमि के किसी ऐसे टुकड़े से है जो निश्चित सीमाओं में घिरा हो।
- 2.51 “**पोडियम पार्किंग**” का तात्पर्य भूतल के ऊपर बीम की निचली सतह तक अधिकतम 2.4 मी० ऊँचे तल / तलों से है, यदि पार्किंग क्षेत्र में प्रवेश और इससे निकास के लिए वाहनों के आवागमन के लिए रेम्प की व्यवस्था हो या रजिस्टर्ड कम्पनी जो ऐसा निर्माण कर रही है, द्वारा मानक योजना के अनुसार और सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित वैकल्पिक यांत्रिक पार्किंग हो। पोडियम के लिए रेम्प (ढलान) सैटबैक में अनुमन्य नहीं किया जायेगा।
- 2.52 “**आश्रय स्थल क्षेत्र का तात्पर्य-**
ऊँचाई में 24.0 मी० से अधिक समस्त भवनों के लिए 15.0 वर्ग मी० आश्रय स्थल क्षेत्र की व्यवस्था निम्नलिखित रूप में की जायेगी:-
- (एक) आश्रय स्थल क्षेत्र का प्राविधान भूखण्ड की बाहरी परिधि पर किया जायेगा। केन्टीलीवर प्रक्षेप तथा रेलिंग की व्यवस्था के साथ खुले रूप में किया जायेगा।
- (क) 24.0 मी० से अधिक तथा 39.0 मी० तक के तलों के निमित्त ठीक 24.0 मी० से अधिक तल पर एक आश्रय स्थल क्षेत्र।
- (ख) 39.0 मी० से अधिक के तलों के निमित्त - ठीक 39.0 मी० से अधिक के तल पर एक आश्रय स्थल क्षेत्र तथा इसके बाद प्रत्येक 15.0 मी० 0 पर एक आश्रय स्थल क्षेत्र।
- 2) बहुमंजिली भवनों में बालकनी युक्त आवासीय इकाईयों में आश्रय स्थल क्षेत्र की व्यवस्था करने की आवश्यकता नहीं होगी तथापि बालकनी रहित आवासीय भवनों में उपरोक्तानुसार आश्रय क्षेत्र की व्यवस्था की जायेगी।
- 2.53 “**मार्ग/सड़क/ मार्गाधिकार**” का तात्पर्य किसी राजमार्ग, मार्ग, गली, रास्ता, बीथि, जीना, गलियारा, गाड़ी मार्ग, पगडण्डी, चौराहा, सेतु, चाहे वह सार्वजनिक मार्ग हो या न हो, ऐसा स्थान जिसपर जनसाधारण को पहुँचने, चलने-फिरने का अधिकार हो या किसी विनिर्दिष्ट अवधि के लिए निर्बाध रूप से पहुँचते रहे हों और चलते-फिरते रहे हों, या चाहे विद्यमान हों या किसी योजना में प्रस्तावित हो, से है और इसमें सभी बाँध, जलमार्ग, खाईयाँ, बरसाती नाले, पुलिया पटरी, ट्रैफिक आईलैण्ड, सड़क के किनारे के वृक्ष एवं झाड़ियाँ, प्रतिधारित करने वाली दीवारें, बाड़युक्त अवरोध और सड़क के किनारे की रेलिंग भी सम्मिलित है।
- 2.54 “**मार्ग/सड़क रेखा**” का तात्पर्य सड़क के किनारों की सीमा को परिभाषित करने वाली रेखा से है।
- 2.55. “**मार्ग/सड़क की चौड़ाई**” का तात्पर्य सड़क की सीमा रेखाओं के बीच की उस दूरी से है जो मार्ग के विस्तार के लम्ब कोण से मापी गयी हो।
- 2.56 “**वर्षा जल संचयन**” का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विभिन्न तकनीकी को अपनाते हुए वर्षा जल को भू-गर्भीय जल के संवर्धन, सफाई, कृषि आदि के उपयोग करने से है।
- 2.57 “**सर्विस फ्लोर (सेवा तल)**” का तात्पर्य दो तलों के मध्य 2.4 मी० ऊँचे (बीम की सतह से नीचे) तल से है, जिसका उपयोग विद्युत तार, जलापूर्ति पाइप अथवा सीवरेज पाइप, सेवा के लिए नाली या वातायन नाल आदि अन्य सेवाओं के लिए तथा इनके रखरखाव के लिए किया जाता है।
- 2.58 “**सेटबैक**” का तात्पर्य ऐसी रेखा से है जो भूखण्ड की सीमारेखा के प्रायः समानान्तर हो।
- 2.59 “**कोमल भूदृश्य**” का तात्पर्य भूदृश्य अभिकल्पना के ऐसे संघटकों से है जो सजीव हैं।
- 2.60 “**भण्डारण**” का तात्पर्य ऐसे स्थान से है जहाँ परिसकट रहित प्रकृति के सामान भण्डारित किये जाते हैं, जिसमें शीतगृह और बैंक की तिजोरी सम्मिलित है।

- 2.61 “सारणी” का तात्पर्य इस विनियमावली के साथ संलग्न सारणी से है।
- 2.62 “अपनी ज्यामितीय भिन्नताओं और समान निष्पीड़नों से जुड़ाव” का तात्पर्य उस रूप में मार्ग के जुड़ाव से है कि भवन का कोई भी अंश मार्ग की सीमा पर हो ।
- 2.63 “अस्थाई भवन ” का तात्पर्य किसी संरचना या निर्माण अथवा संरचना या निर्माण के भाग से है, जिसे एक निश्चित अवधि हेतु केवल अस्थाई उद्देश्य के लिए उपयोग किया जाना है तथा जिसका निर्माण अस्थाई एवं शीघ्र हटाये जाने वाली भवन निर्माण सामग्री यथा केनवॉस -कपडा, भूसा, चटाई, घास-पूस, तारपोलिन, एस्बेस्टोस की चादरें / प्लास्टिक की चादरें आदि द्वारा ईंट, पत्थर, कंक्रीट आदि स्थाई प्रकृति की भवन निर्माण सामग्री का उपयोग ना करते हुए स्थाई नींव, दीवार, शहतीर, खम्बा, छत के बिना किया गया हो ।
- 2.64 “असुरक्षित भवन” असुरक्षित वे भवन हैं जो संरचनात्मक रूप से असुरक्षित हैं तथा अस्वास्थ्यकर हैं या जिनमें निकास के पर्याप्त साधन न हों या जिनमें आग लगने का खतरा हो या जो मानव जीवन के लिए अन्यथा रूप से खतरनाक हो या जो विद्यमान उपयोग के सम्बन्ध में अपर्याप्त अनुसूक्षण, जीर्णोद्धारता या निषिद्धता के कारण सुरक्षा, स्वास्थ्य या लोककल्याण के प्रति संकटकारी हो गये हो ।
- 2.65 “नगरीकरण योग्य क्षेत्र” का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जिसे निम्नलिखित के उपयोगार्थ विकास योजना में चिन्हित किया गया हो--
- (1) आवासीय
 - (2) वाणिज्यिक
 - (3) औद्योगिक
 - (4) संस्थागत
 - (5) हरित क्षेत्र
 - (6) परिवहन और
 - (7) प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विकास योजना/महायोजना/स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट कोई अन्य विशेष उपयोग।

3. टिप्पणी: -

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

अध्याय-दो

अभिन्यास/भवन अनुज्ञा-पत्र एवं अधिभोग

- 4.0 **भवन अनुज्ञा-पत्र** -- कोई व्यक्ति किसी भवन या चहारदीवारी या घेरे का परिनिर्माण मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा या इस प्रयोजन के लिए प्राधिकृत किसी अधिकारी से उसके लिए पूर्व भवन अनुज्ञापत्र प्राप्त किये बिना नहीं करेगा।
- 5.0 **भवन अनुज्ञा-पत्र हेतु आवेदन --**
- (1) प्रत्येक व्यक्ति जो क्षेत्र के भीतर भवन का परिनिर्माण करना चाहता है, वह परिशिष्ट-1 में दिये गये प्रपत्र में आवेदन करेगा।
 - (2) भवन अनुज्ञा-पत्र के आवेदन-पत्र के साथ परिशिष्ट-1 के साथ संलग्न जाँच सूची में यथा उल्लिखित दस्तावेज संलग्न किये जाएंगे।
 - (3) ऐसे आवेदन-पत्र पर तब तक विचार नहीं किया जायेगा जब तक कि विनियम संख्या 10 में उल्लिखित अनुज्ञा शुल्क आवेदक द्वारा जमा नहीं कर दिया गया हो।
 - (4) आपत्तियों की दशा में जमा किया गया अनुज्ञा शुल्क आवेदक को लौटाया नहीं जायेगा किन्तु आवेदक को बिना अतिरिक्त अनुज्ञा शुल्क के समस्त आपत्तियों का परिपालन करने के पश्चात् आपत्ति आदेश की प्राप्ति के दिनांक से 60 दिन की अवधि के भीतर पुनः मानचित्र प्रस्तुत करने की अनुमति होगी। 60 दिन के पश्चात् जमा कराये गये मानचित्र पर पुनः अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा।
 - (5) निम्नलिखित परिवर्तनों/परिवर्धनों के लिए भवन अनुज्ञा-पत्र हेतु आवेदन-पत्र देने की आवश्यकता नहीं होगी, यदि उनसे राष्ट्रीय भवन संहिता में विनिर्दिष्ट सामान्य भवन अपेक्षाओं, संरचनात्मक स्थिरता और अग्नि से सुरक्षा की अपेक्षाओं से सम्बन्धित किन्हीं उपबन्धों का उल्लंघन नहीं होता हो:--
 - (क) पुताई और रंगाई;
 - (ख) पलस्तर तथा पैबन्द कार्य, फर्श का निर्माण;
 - (ग) उसी ऊँचाई पर छत का नवीनीकरण;
 - (घ) प्राकृतिक आपदा द्वारा भवन के नष्ट भागों का पूर्व अनुमोदित सीमा तक पुनर्निर्माण;
 - (ङ.) भवन आवरण के भीतर आन्तरिक परिवर्तन/परिवर्धन जो किसी तकनीकी व्यक्ति द्वारा प्रमाणित एवं पर्यवेक्षित किया गया हो;
 - (च) जमीन की खुदाई और भराई--
- 6.0 **अभिन्यास योजना या भवन अनुज्ञा-पत्र के लिए आवेदन-पत्र के साथ दी जाने वाली सूचना**
- 6.1 **भूमि के उपविभाजन से सम्बन्धित अभिन्यास**
- (1) **स्थल योजना में निम्नलिखित दर्शाया जायेगा:--**
 - (एक) भूखण्ड की सीमाएँ और भूखण्ड से लगी हुई सम्पत्तियों की संख्या और मार्ग का नाम;
 - (दो) सम्पत्ति, जिस पर भवन का परिनिर्माण आशायित है, की भूखण्ड संख्या;
 - (तीन) स्थल पर, उसके ऊपर या उसके नीचे विद्यमान भवन और भौतिक विशेषताएं;
 - (चार) स्थल के सम्बन्ध में प्रत्येक फर्श स्तर पर भवन आवरण;
 - (पाँच) भूखण्ड का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा विभिन्न प्रकार के प्रयोग में आनेवाले क्षेत्र, मार्ग तथा खुले स्थान एवं साथ में भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्र के सापेक्ष उनके प्रतिशत का ब्यौरा;
 - (छः) कुल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, भू-आच्छादन और प्रत्येक श्रेणी के प्रस्तावित भवन की ऊँचाई;
 - (सात) सम्पूर्ण भूखण्ड एवं साथ-साथ व्यक्तिगत प्रस्तावित भूखण्डों का सेटबैक;
 - (आठ) कम से कम 1:500 पैमाने पर प्रस्तावित अभिन्यास में विषम आकार के प्रत्येक भूखण्ड पर सेटबैक, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, आच्छादन का ब्यौरा;
 - (नौ) निस्तारण बिन्दु तक सीवर व्यवस्था और जलोत्सारण की लाईनें तथा जल आपूर्ति लाईनें;
 - (दस) चहारदीवारी, कुर्सी क्षेत्र, पुलिया और ढलान, वृक्षों का ब्यौरा;
 - (ग्यारह) प्रस्तावित भवन की योजना के सम्बन्ध में प्रयुक्त पैमाना तथा उत्तरी बिन्दु की दिशा;

- (बारह) वाहन खड़ा करने की योजनायें जिनमें सभी भवनों के लिए वाहन खड़ा करने के स्थल को प्रदर्शित किया गया हो;
- (तेरह) भूदृश्य योजना;
- (चौदह) अस्थायी संरचना यथा भण्डार, श्रमिक झोपड़ पट्टी, स्थल कार्यालय और तत्सदृश संरचना की अवस्थिति एवं आकार;
- (पन्द्रह) विद्युत भार की आवश्यकता
- (2) **भवन योजना:** किसी प्रस्तावित संरचना के लिए भवन योजना की आवश्यकता यथास्थिति विनियमन 6.2, 6.3 और 6.4 के अनुसार होगी।
- (3) **सेवा योजनाएं--** निजी जल आपूर्ति और सीवर निस्तारण व्यवस्था, जो नगरपालिका सेवा, यदि कोई हो, से स्वतन्त्र हो, और उत्तर प्रदेश सरकार के आदेशानुसार वर्षा जल संग्रह प्रणाली तथा सौर निश्चेष्ट वास्तुशिल्प का ब्यौरा।
- (4) **विनिर्दिष्टि--** भवन के विभिन्न भागों में प्रयुक्त होने वाली सामग्री की सामान्य विनिर्दिष्टि, जैसा परिशिष्ट 6 में दिया गया है, का ब्यौरा।
- (5) परिशिष्ट - 1 के साथ संलग्न जांच सूची 1-ग के अनुसार दस्तावेज।

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

- (1) योजना में निम्नलिखित दर्शाया जायेगा--
- (एक) निदर्शक रूप रेखा -- विकास/ भवन अनुज्ञा पत्र के लिए आवेदन-पत्र के साथ 1:1000 से अन्यून पैमाने पर बनायी गयी निदर्शक योजना, जिसमें समीप के सीमा चिन्ह के सम्बन्ध में स्थल की सीमा अवस्थिति दर्शायी गयी हो, प्रस्तुत की जायेगी;
- (दो) भूखण्ड की सीमा और भूखण्ड से लगी हुई सम्पत्ति और मार्ग का नाम और संख्या;
- (तीन) सम्पत्ति, जिसपर भवन का परिनिर्माण तात्पर्यित है, की भूखण्ड संख्या;
- (चार) स्थल पर, उसके ऊपर या उसके नीचे विद्यमान भवन और भौतिक विशेषताएं;
- (पांच) स्थल के सम्बन्ध में प्रत्येक फर्श स्तर पर भवन आवरण;
- (छः) भूखण्ड का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा प्रत्येक मंजिल पर ढके हुए क्षेत्र एवं साथ में भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्र के सापेक्ष उनका प्रतिशत का ब्यौरा;
- (सात) भवन की कुल ऊँचाई;
- (आठ) सेटबैक्स;
- (नौ) सेटबैक में प्रक्षेपों और संरचनाओं का ब्यौरा;
- (दस) निस्सारण बिन्दु तक सीवर व्यवस्था और जलोत्सारण की लाईनें, रेन वाटर हार्वेस्टिंग तथा जल आपूर्ति लाईनें;
- (ग्यारह) चहारदीवारी और उसकी कुर्सी क्षेत्र, पुलिया एवं ढलान, वृक्षों, छत पर जल की टंकी का जाली से घेराव का ब्यौरा;
- (बारह) गाड़ी खड़ी करने का स्थान, यदि लागू हो;
- (तेरह) प्रयुक्त पैमाना और प्रस्तावित भवन की योजना के सम्बन्ध में उत्तरी बिन्दु की दिशा;
- (2) परिशिष्ट-1 के साथ संलग्न सूची 1 ख के अनुसार दस्तावेज।
- (3) विनिर्दिष्टि- भवन के विभिन्न भागों के प्रयुक्त होनवाली सामग्री, जैसा परिशिष्ट 6 में दिया गया है, का ब्यौरा;

6.3 **अन्य भवन**

6.3.1 **स्थल योजना में निम्नलिखित दर्शाया जायेगा--**

- (एक) भूखण्ड की सीमा और भूखण्ड से लगी हुई सम्पत्ति और मार्ग का नाम और संख्या;
- (दो) सम्पत्ति, जिस पर भवन का परिनिर्माण आशायित है, की भूखण्ड संख्या;
- (तीन) स्थल पर, उसके ऊपर या उसके नीचे विद्यमान भवन और भौतिक विशेषताएं;

- (चार) स्थल के सम्बन्ध में प्रत्येक फर्श स्तर पर भवन परिधि;
- (पाँच) भूखण्ड का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा प्रत्येक मंजिल पर ढके हुए क्षेत्र एवं साथ में भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्र के सापेक्ष उनके प्रतिशत का ब्यौरा;
- (छः) भवन की कुल ऊँचाई;
- (सात) सेटबैक्स;
- (आठ) सेटबैक में प्रक्षेपों और संरचनाओं का ब्यौरा;
- (नौ) निस्तारण बिन्दु तक सीवर और जलोत्सरण की लाईनें तथा जल आपूर्ति लाईनें;
- (दस) चहारदीवारी, कुर्सी क्षेत्र, पुलिया और ढलाव, वृक्षों का ब्यौरा;
- (ग्यारह) प्रयुक्त पैमाना और प्रस्तावित भवन की योजना के सम्बन्ध में उत्तरी बिन्दु की दिशा;
- (बारह) वाहन खड़ा करने की योजनायें जिनमें सभी भवनों के लिए वाहन खड़ा करने के स्थल को प्रदर्शित किया गया हो;
- (तेरह) भूदृश्य योजना;
- (चौदह) अस्थायी संरचना यथा भण्डार, श्रमिक झोपड़पट्टी, स्थल कार्यालय और तत्सदृश संरचना की अवस्थिति एवं आकार;
- (पन्द्रह) विद्युत भार की आवश्यकता।
- (सौलह) शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए प्राविधानित सुविधाओं की स्थिति तथा विवरण।

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

- (एक) योजना में भवन के सभी फर्शों की फर्श योजना और ढके हुए क्षेत्र सहित फर्श का विवरण सम्मिलित होगा;
- (दो) योजना में भवन के समस्त भागों का उपयोग विनिर्दिष्ट होगा;
- (तीन) योजना में जल आपूर्ति, सीवर व्यवस्था, जलोत्सरण की लाईन और तत्सदृश व्यवस्था प्रदर्शित की जाएगी;
- (चार) योजना में स्पष्ट रूप से दीवारों की मोटाई, चौखट वाले भागों का आकार और दूरी और फर्शी शिला पट्टियों को दर्शाते हुए सेक्शन शामिल होंगे। खण्डों के अन्तर्गत भवन के कमरों तथा मुंडेर की ऊँचाई भी इंगित की जाएगी। कम से कम एक अनुप्रस्थकाट को जीने के बीच से लिया जायेगा;
- (पाँच) योजना में मार्गों के समस्त एलीवेशन प्रदर्शित किये जायेंगे;
- (छः) योजना में जलोत्सरण और छत की ढलान उपदर्शित करते हुए चौरस-तल योजना (टेरेस-प्लान) सम्मिलित होगा;
- (सात) योजना के अंतर्गत स्वीकार्य प्रक्षेपों की लम्बाई-चौड़ाई और ऊँचाई दी जाएगी;
- (आठ) योजना में प्रयुक्त पैमाना और योजना के सम्बन्ध में उत्तरी बिन्दु का संकेत दिया जायेगा;

6.3.3 सभी प्रकार के बहुमंजिली इमारतों के लिए भवन योजनाएं--

पन्द्रह मीटर से अधिक ऊँची बहुमंजिली इमारतों की भवन योजना में उपरोक्त खण्ड 6.3.2 में वर्णित सूचनाओं के अतिरिक्त निम्नलिखित सूचनाएं उपदर्शित की जायेंगी--

- (एक) अग्निशमन उपकरणों तथा वाहनों के लिये पहुँच और वाहनों के घुमाव वृत्त और भवन के चारों ओर मोटर योग्य प्रवेश मार्ग का विवरण;
- (दो) मुख्य और वैकल्पिक जीनों का आकार, चौड़ाई, बालकनी, गलियारों और संवातित लाबी तक पहुँच सहित;
- (तीन) लिफ्ट के घेराव की स्थिति और उसका ब्यौरा;
- (चार) अग्नि लिफ्ट की स्थिति और आकार;

- (पाँच) धूम्र-रोधी लाबी दरवाजे, यदि उनका प्राविधान किया गया हो;
- (छः) कूड़ा-करकट के संग्रह का क्षेत्र, मल नालियाँ, कूड़ा-करकट संग्रह का प्रकोष्ठ, सेवा-वाहनियाँ, इत्यादि, यदि कोई हो;
- (सात) वातानुकूलन प्रणाली, यदि उसकी व्यवस्था की गयी हो, के साथ प्रवात-नियलकों, यांत्रिक संवातन प्रणाली, विद्युत सेवाएं, बॉयलर, गैस पाइप और तत्सदृश;
- (आठ) अस्पतालों तथा विशेष लिफ्टों के लिए ढलान मार्ग सहित निकास मार्गों का ब्यौरा;
- (नौ) जेनरेटर, ट्रांसफार्मर और स्विच-गीयर कक्ष की स्थिति;
- (दस) धूम्र निष्कासक प्रणाली (स्मोक-एक्जहास्टर-सिस्टम) यदि कोई हो;
- (ग्यारह) अग्नि चेतावनी प्रणाली का ब्यौरा;
- (बारह) अग्नि सुरक्षा प्रबन्ध और लोक संबोधन तंत्र के अन्तर्गत निर्मित समस्त अग्नि संसूचक प्रणाली को जोड़नेवाले केन्द्रीयकृत नियंत्रण की स्थिति;
- (तेरह) स्थिर पानी को संग्रह करने की टंकी और पम्प कक्षों की स्थिति और उनका परिमाण एवं साथ में मोबाईल पम्प और पानी संग्रह करने की टंकी के लिए अग्निशमन प्रवेश द्वार;
- (चौदह) प्राथमिक उपचार, अग्निशमन उपकरण और संस्थापनों की स्थिति और उनका ब्यौरा;
- (पन्द्रह) स्थिर अग्निशमन संस्थापनों यथा छिड़काव यन्त्र, वेटराइज़र्स, होजरील, ड्रेन्चर्स, कार्बन डाईआक्साइड संस्थापन आदि की स्थिति और ब्यौरा;
- (सौलह) शारीरिकरूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए प्राविधानित सुविधाओं की स्थिति तथा विवरण ।

- 6.3.4 **सेवा योजनाएं**— निजी जल आपूर्ति और सीवर निस्तारण व्यवस्था, जो नगरपालिका सेवा, यदि कोई हो, से स्वतन्त्र हो, और उत्तर प्रदेश सरकार के आदेशानुसार वर्षा जल संचयन प्रणाली तथा सौर निश्चेष्ट वास्तुशिल्प का ब्यौरा;
- 6.3.5 **विनिर्दिष्टि**—भवन के विभिन्न भागों में प्रयुक्त होनेवाली सामग्री की सामान्य विनिर्दिष्टि, जैसा परिशिष्ट 6 में दिया गया है, का ब्यौरा;
- 6.3.6 **परिशिष्ट-1** के साथ संलग्न जांच सूची 1-ख के अनुसार दस्तावेज

6.4 अस्थायी भवन

6.4.1 स्थल योजना में निम्नलिखित दर्शाया जायेगा--

- (एक) भूखण्ड की सीमा रेखा और भूखण्ड से लगी हुई सम्पत्ति और मार्ग का नाम और संख्या;
- (दो) सम्पत्ति, जिस पर भवन का परिनिर्माण आशायित है, की भूखण्ड संख्या;
- (तीन) स्थल पर, उसके ऊपर या उसके नीचे विद्यमान भवन, और भौतिक विशेषताएं;
- (चार) भवन की कुल ऊँचाई;
- (पांच) सेट बैक्स;
- (छः) सेटबैक में प्रक्षेपों और संरचनाओं का ब्यौरा;
- (सात) निस्तारण बिन्दु तक सीवर व्यवस्था और जलोत्सरण की लाईनें तथा जल आपूर्ति लाईनें;
- (आठ) प्रयुक्त पैमाना और प्रस्तावित भवन की योजना के सम्बन्ध में उत्तरी बिन्दु की दिशा;
- (नौ) अस्थायी संरचना यथा भण्डार, श्रमिक झोपड़पट्टी, स्थल कार्यालय या तत्सदृश अस्थायी संरचना की अवस्थिति एवं आकार;

6.4.2 भवन योजना--

- श्रमिक झोपड़पट्टी से भिन्न भवन के लिए योजनाएं प्रस्तुत की जाएंगी। भवन की योजना, एलीवेशन और सेक्शन, जो आवेदन के साथ, लगाया जाएगा, 1:200 के पैमाने से कम पर नहीं खींचे जायेंगे;
- (एक) योजना में भवन के सभी फर्शों की फर्श योजना और ढके हुए क्षेत्र सहित फर्श का विवरण सम्मिलित होगा;
- (दो) योजना में भवन के समस्त भागों का उपयोग विनिर्दिष्ट होगा;

- (तीन) योजना में जल आपूर्ति, सीवर व्यवस्था, जलोत्सरण की लाईन और तत्सदृश व्यवस्था प्रदर्शित की जाएगी;
- (चार) योजना में स्पष्ट रूप से दीवारों की मोटाई, चौखट वाले भागों का आकार और दूरी और फर्शी शिलापट्टियों को दर्शाते हुए सेक्शन शामिल होंगे। सेक्शन के अन्तर्गत भवन के कमरों तथा मुंडेर की ऊँचाई भी इंगित की जाएगी;
- (पाँच) योजना में मार्ग के समस्त एलीवेशन प्रदर्शित किये जायेंगे;
- (छः) योजना में प्रयुक्त पैमाना और योजना के सम्बन्ध में उत्तरी बिन्दु का संकेत दिया जाएगा;

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

6.4.4 परिशिष्ट-1 के साथ संलग्न जांच सूची 1-घ के अनुसार दस्तावेज;

7.0 स्थल योजना निम्नलिखित पैमाने के अनुसार बनाई जायेगी—

सारणी

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

8.0 **योजनाओं में रंग भरने के लिए संस्तुत संकेत**—स्थल और भवन योजनाओं को निम्नलिखित सारणी में यथानिर्दिष्ट ढंग से रंगा जायेगा। जहाँ कार्य के मद स्पष्ट नहीं होंगे, वहाँ प्रयुक्त रंगीय संकेतन को सूचीबद्ध किया जायेगा।

सारणी

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

9.0 योजनाओं को तैयार और हस्ताक्षरित किया जाना--

सभी योजनाएं तकनीकी व्यक्ति द्वारा परिशिष्ट-12 के अनुसार बनाई और हस्ताक्षरित की जाएगी।

10.0 भवन अनुज्ञा-पत्र फीस, कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र फीस, अस्थायी भवन अनुज्ञा-पत्र फीस तथा उनकी गणना-

- (1) आवेदक भवन अनुज्ञा फीस निम्नानुसार जमा करेगा--
 - (एक) सभी प्रकार के भवनों के लिए-- सभी मंजिलों के ढके हुए क्षेत्र पर रू. 15.00 प्रति वर्ग मीटर ;
 - (दो) अभिन्यास योजना के लिए--4.0 हेक्टेअर तक के भूखण्ड क्षेत्र के लिए रू. 01.00 प्रति वर्ग मीटर और 4.0 हेक्टेअर से अधिक क्षेत्र के लिए रू. 0.50 प्रति वर्ग मीटर ;
- (2) विद्यमान भवनों के ढहाये जाने के पश्चात् उनके पुनः निर्माण की दशा में नये भवनों के निर्माण के समान ही परमिट फीस प्रभारित की जाएगी;
- (3) किसी पूर्व स्वीकृत भवन की संशोधित योजना के लिए परमिट फीस, इस शर्त के अधीन रहते हुए कि भवन का आच्छादित क्षेत्र मूल अनुमोदित योजना के क्षेत्र से अधिक न बढ़ाया गया हो, अनुमोदित योजना के प्रभार - अनुज्ञा शुल्क की एक चौथाई होगी। बढे हुए क्षेत्रफल के लिए अनुज्ञा शुल्क लिया जायेगा।
- (4) भूगृह, स्टिल्ट, पोडियम, सेवाक्षेत्र में आच्छादित क्षेत्र तथा ऐसे अन्य सभी आच्छादित क्षेत्रों को आच्छादित क्षेत्र के अनुज्ञा शुल्क की गणना में सम्मिलित किया जायेगा।
- (5) यदि भवन अनुज्ञा-पत्र के पुनर्विधीकरण हेतु वैधता अवधि के भीतर आवेदन किया गया हो तो भवन अनुज्ञा-पत्र को पुनः विधि मान्यता देने के लिए अनुज्ञा शुल्क मूल भवन अनुज्ञा-पत्र के लिए आवेदन-पत्र के साथ जमा किये गये अनुज्ञा शुल्क की 1/10 होगी। यदि वैधता अवधि के पश्चात् आवेदन दिया गया हो तो पुनर्विधीकरण का अनुज्ञा शुल्क वही होगा जो मूल भवन अनुज्ञा पत्र का अनुज्ञा शुल्क हो;
- (6) भवन अनुज्ञा-पत्र हेतु आवेदन किये बिना निर्माण होने की दशा में, आच्छादित क्षेत्र पर रू0 1000/- प्रति वर्गमीटर की दर से शमन शुल्क उद्ग्रहीत की जाएगी, प्रतिबन्ध यह है कि भवन विनियमों के अनुसार सभी उपबन्धों का अनुपालन किया गया हो;
- (7) पुनर्विधीकरण के बिना निर्माण होने की दशा में, यदि सभी उपबन्धों का उपविधियों के अनुसार अनुपालन किया गया हो तो आच्छादित क्षेत्र पर रू0 10/- प्रति वर्गमीटर की दर से शुल्क उद्ग्रहीत की जाएगी;
- (8) भू-विन्यास योजना के संशोधन की दशा में रू0 0.50 प्रति वर्ग मी0 की दर से भूखण्ड के उस भाग के क्षेत्रफल के लिए अनुज्ञा शुल्क देय होगा, जिसकी स्वीकृति अथवा पूर्णता के लिए भू-विन्यास मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
- (9) 2000 वर्ग मी0 तक के भूखण्डों के लिए सम्पूर्ण भवन के लिए कुल आच्छादित क्षेत्र पर रू. 10.00 प्रति वर्ग मी0 की दर से, 2001 वर्ग मी0 से 10000 वर्ग मी0 तक के भूखण्डों के लिए रू0 5.00 प्रति वर्ग मी0 की दर से, तथा 10000 वर्ग मी0 से अधिक क्षेत्रफल के लिए रू0 2.00 प्रति वर्ग मी0 की दर से, मलबा प्रभार उद्ग्रहीत किया जाएगा।
- (10) आवेदक द्वारा निर्माण के पूरा होने का शुल्क निम्न प्रकार से जमा किया जायेगा--
 - (एक) सभी प्रकार के भवनों के लिए--सभी मंजिलों के आच्छादित क्षेत्रफल पर रू. 10.0 प्रति वर्गमीटर;
 - (दो) अभिन्यास योजना के लिए--4.0 हेक्टेअर तक के भूखण्ड क्षेत्र के लिए रू. 0.50 प्रति वर्गमीटर और 4.0 हेक्टेअर से अधिक के क्षेत्र के लिए रू. 0.25 प्रति वर्गमीटर;

- (तीन) प्राधिकरण द्वारा दो आपत्ति पत्र जारी किये जाने के पश्चात् भी यदि सभी आपत्तियों का निराकरण नहीं कर लिया जाता है तो प्रत्येक परवर्ती निरीक्षण के लिए रु. 500/- स्थल निरीक्षण शुल्क उद्ग्रहीत की जाएगी।
- (11) आवेदक द्वारा श्रमिकों के अस्थायी भवनों से भिन्न अस्थायी संरचना हेतु भवन अनुज्ञा-पत्र अनुज्ञा शुल्क का 25 प्रतिशत संरचना के व्यक्तिगत प्रयोग के अनुसार जमा किया जाएगा। श्रमिकों के अस्थायी मकानों के लिए, आच्छादित क्षेत्रफल पर अनुज्ञा शुल्क रु 0.25 प्रति वर्गमीटर होगा। अस्थाई भवन निर्माण की पूर्णता तक अनुमन्य होंगे ।
- (12) पानी, मलनाली तथा अन्य सेवा संयोजन प्रभारों का भुगतान प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दर पर उद्ग्रहीत किया जाएगा।
- (13) प्राधिकरण इस खण्ड में उल्लिखित शुल्क/प्रभार की दर को पुनरीक्षित करने के लिए सक्षम होगा ।
- 11.0 आवेदन-पत्र का वापस लेना—** आवेदक भवन अनुज्ञा-पत्र के लिए अपना आवेदन स्वीकृति से पूर्व किसी भी समय वापस ले सकता है और इस प्रकार वापस लेने पर आवेदन के सम्बन्ध में समस्त कार्यवाही समाप्त हो जायेगी, परन्तु भुगतान की गयी फीस किसी भी दशा में लौटाई नहीं जायेगी।
- 12.0 भवन अनुज्ञा-पत्र की संवीक्षा--**
- (एक) प्राधिकृत अधिकारी भूखण्डों पर अनुज्ञा-पत्र के लिए दिये गये आवेदन-पत्रों और उसके संलग्नकों में दिये गये तथ्यों का सत्यापन करेगा अथवा करायेगा। भूमि के हक का भी सत्यापन किया जाएगा। मानचित्रों के साथ जमा कराये गये सभी अभिलेखों का स्वतः सत्यापन स्वामी तथा वास्तुविद/अधिकृत तकनीकी कार्मिक द्वारा किया जायेगा ।
- (दो) प्राधिकृत अधिकारी भूखण्डों पर (फ्लैटनुमा सामूहिक आवास से भिन्न) आवासीय भवनों के सम्बन्ध में खण्ड 6.3 ख में सूचीबद्ध सूचना का परीक्षण करेगा।
- (तीन) अभिन्यास योजना, अन्य भवनों एवं अन्य अस्थायी संरचना के लिए, लाइसेन्स प्राप्त तकनीकी व्यक्ति क्रमशः खण्ड 6.3, 6.4 और 6.5 के अनुसार और अग्नि सुरक्षा आवश्यकता की व्यवस्था, सार्वजनिक सुविधा, सुरक्षा व्यवस्था और अन्य सुसंगत विधि के सम्बन्ध में सूचना प्रदान करेगा। अधिकृत तकनीकी व्यक्ति भवन विनियमों, योजना एवं विकास निदेशों, राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, भारतीय मानक संस्था के मानकों और प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर यथा अपेक्षित ऐसे अन्य उपबन्धों के अनुसार समस्त अन्य उपबन्धों के लिए भी उत्तरदायी होगा।
- (चार) इन विनियम, नियोजन एवं विकास निर्देश तथा राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता का उल्लंघन न करने की वचनबद्धता स्वरूप भू-स्वामी तथा तकनीकी व्यक्ति द्वारा संयुक्त रूप से एवं प्रथक रूप से उत्तरदायी होने के लिए इन सभी द्वारा प्राधिकरण के पक्ष में क्षतिपूर्ति बंधक पत्र जमा कराया जायेगा ।
- (पाँच) तथापि प्राधिकरण के पास अनुमोदन के लिए प्रस्तुत योजनाओं में से किसी योजना की पूर्ण संवीक्षा करके परीक्षण जाँच कराने का अधिकार सुरक्षित रहेगा।
- (छः) किसी अतिक्रमण की दशा में तकनीकी व्यक्ति को सम्बन्धित पंजीकरण संगठन को सूचित करके औद्योगिक विकास क्षेत्र में पाँच वर्ष की अवधि तक कार्य करने से वंचित करते हुए काली सूची में रख दिया जायेगा।
- (सात) अतिक्रमण के लिए स्वामी को उत्तरदायी पाये जाने की दशा में पट्टा विलेख के उपबन्धों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

13. भवन अनुज्ञा-पत्र की स्वीकृति या उसकी अस्वीकृति—

- (1) परिशिष्ट-4 के अनुसार तकनीकी व्यक्ति द्वारा भवन अनुज्ञा-पत्र के लिए सम्यक रूप से प्रमाणित आवेदन-पत्र दाखिल करने के पश्चात् आवेदक महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमों व इन विनियमों या योजना और विकास निर्देशों की अपेक्षाओं के अनुसार निर्माण शुरू कर सकता है। योजना की संवीक्षा के दौरान कोई आपत्ति पाई जाने की दशा में आवेदक द्वारा उसका परिशोधन कराया जाएगा और यदि निर्माण के दौरान या उसके पश्चात् कोई उल्लंघन पाया जाता है तो स्वामी से यह अपेक्षा की जाएगी कि वह ऐसे उल्लंघन के सम्बन्ध में उसको सूचित किये जाने के दिनांक से तीस दिन की अवधि के भीतर प्राधिकरण के समाधानप्रद रूप में आपत्तियों का परिशोधन कर ले। स्वामी द्वारा अनुपालन न कर पाने की दशा में, प्राधिकरण अनुपालन सुनिश्चित कराएगा और ऐसा करने में हुए व्यय की वसूली समापन प्रमाण पत्र के जारी होने के पूर्व स्वामी से की जाएगी।
- (2) यदि आवेदन प्राप्त होने से साठ दिन के भीतर अस्वीकृति या स्वीकृति नहीं दी जाती है, तो आवेदन स्वीकार किया गया समझा जायेगा और अनुज्ञा-पत्र स्वीकृत समझा जायेगा, यदि इस तथ्य से तत्काल मुख्य कार्यपालक अधिकारी को उक्त साठ दिन की अवधि समाप्त होने के बाद बीस दिनों के अन्दर आवेदक द्वारा लिखित रूप में अवगत करा दिया जाता है, किन्तु इससे यह नहीं समझा जायेगा कि इससे किसी व्यक्ति को इस विनियमावली और उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 8 के अधीन तैयार की गयी योजना एवं विकास निर्देशों के प्रतिकूल किसी कार्य को करने का अधिकार मिल गया है।
- (3) अस्वीकृत किये जाने की दशा में
- (क) प्राधिकृत अधिकारी यथा सम्भव प्रथम बार में ही कारणों का उल्लेख करेगा और विनियमावली के सुसंगत प्राविधानों का, जिनका योजना से उल्लंघन होता हो, हवाला देगा और यह सुनिश्चित करेगा कि आपत्ति का निराकरण करने के पश्चात् पुनः प्रस्तुत होने पर कोई नई आपत्ति न उठायी जाये।
- (ख) प्राधिकरण स्वामी / पट्टेदार / उप-पट्टेदार के व्यय पर अनधिकृत निर्माण को ध्वस्त कर देगा। यदि स्वामी / पट्टेदार / उप-पट्टेदार उपरिलिखित व्यय का भुगतान करने में असफल रहता है, तो इसे भू-राजस्व के बकाये की भाँति वसूल किया जायेगा।
- (4) एक बार भवन योजना की जाँच कर लेने और आपत्तियाँ यदि कोई हों, इंगित कर देने पर, आवेदक उठाई गई आपत्ति का निराकरण करने के लिए योजना में उपान्तर करेगा और उसे फिर से प्रस्तुत करेगा। यदि आपत्तियों को साठ दिन की अवधि तक दूर नहीं किया जाता है तो योजना अस्वीकृत कर दी जायेगी तथा जमा किया गया शुल्क जब्त कर लिया जायेगा।
- (5) आबंटी द्वारा भवन के वास्तविक कार्यसमापन के बिना कार्य समापन प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन प्रस्तुत करने पर 30 दिनों में निरीक्षण कराया जायेगा। यदि निरीक्षण के दौरान कोई भवन अपूर्ण पाया जाता है तो आबंटी को अधिभोग प्रभारों के 50% या 5000 रुपये, जो भी अधिक हो, से दण्डित किया जायेगा तथा अधिभोग हेतु दिया गया आवेदन निरस्त कर दिया जायेगा। आवेदन के इस तरह के निस्तीकरण के उपरान्त आबंटी को दण्ड की राशि एवं समयवृद्धि शुल्क, यदि आवश्यक हो, के साथ पुनः अधिभोग हेतु आवेदन करना होगा। समस्त सम्बन्धित तकनीकी व्यक्तियों के विरुद्ध कार्यवाही निम्नलिखित चरणों में की जायेगी-
- (एक) प्रथम बार - सम्बन्धित तकनीकी व्यक्ति को चेतावनी।
- (दो) दूसरी बार - प्राधिकरण में एक वर्ष के लिए काली सूची में डाल दिया जायेगा।
- (तीन) तीसरी बार - काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर / आई.टी.पी.आई. / एम.आई.सी. को पंजीकरण रद्द करने के लिए भेज दिया जायेगा।

14. **किसी भवन के अनुज्ञा-पत्र की अस्वीकृति या उपान्तरों सहित स्वीकृति के विरुद्ध अपील—** किसी भवन के अनुज्ञा-पत्र की अस्वीकृति या उपान्तरों सहित स्वीकृति से व्यथित कोई आवेदक ऐसे आदेश की प्राप्ति के दिनांक से तीस दिन के भीतर प्राधिकरण के अध्यक्ष के समक्ष अपील कर सकता है। ऐसी अपील के साथ उस आदेश की सत्य प्रति, जिसके विरुद्ध अपील की गई है, तथा अपील फीस जो मूल मानचित्र शुल्क की 50 प्रतिशत होगी, की रसीद संलग्न करनी होगी। इस प्रकार की अपील पर अध्यक्ष का निर्णय अन्तिम, निर्णायक तथा बाध्यकारी होगा। विवादित मानचित्र के सम्बन्ध में अध्यक्ष द्वारा सभी पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान किया जायेगा।

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

15. **भवन अनुज्ञा-पत्र की विधिमान्यता की अवधि—**

- (1) इस विनियमावली के अधीन स्वीकृत अभिन्यास योजना या भवन अनुज्ञा-पत्र की विधिमान्यता की अवधि पाँच वर्ष होगी। भूखण्ड पर आंशिक समापन की दशा में अभिन्यास योजना या भवन अनुज्ञा-पत्र की विधिमान्यता केवल 5 वर्ष तक होगी। यदि मानचित्र में परिवर्धन / परिवर्तन होगा तो नए संशोधित मानचित्र अनुज्ञा पत्र की आवश्यकता होगी।
- (2) किसी अस्थायी संरचना हेतु भवन अनुज्ञा-पत्र की विधिमान्यता 5 वर्ष होगी। भवन का निर्माण पूर्ण होने के तत्काल बाद अस्थायी संरचनाओं को हटाना होगा।
- (3) विधि मान्यता अवधि के व्यतीत हो जाने के पश्चात आवेदक को ऐसी समस्त संरचनाओं/निर्माण को हटाना होगा और ऐसी संरचना को बिना हटाये समापन प्रमाण-पत्र प्रदान नहीं किया जायेगा।

16. **निर्माण के दौरान परिवर्धन या परिवर्तन—**

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

17. **भवन क्रियाकलापों के लिये अनुज्ञा पत्र को रद्द करना—**

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

18. **कार्य का निष्पादन परिक्षेत्रीय विनियमों, भवन विनियमों और निदेशों के पूर्ण अनुसरण में किया जायेगा—**

-

न तो अनुज्ञा की स्वीकृति, न आरेख एवं विनिर्दिष्ट के अनुमोदन, न ही भवन निर्माण के दौरान प्राधिकारी द्वारा किये गये निरीक्षण से ऐसे भवन का स्वामी महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमों, इन विनियमों या योजना और विकास निर्देशों के अनुसार कार्य कराये जाने के पूर्ण उत्तरदायित्व से मुक्त नहीं हो सकता। यदि निर्माण के दौरान या समापन प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के पश्चात् कोई अतिक्रमण

पाया जाता है तो स्वामी से अपेक्षा की जायेगी कि वह ऐसे अतिक्रमण के सम्बन्ध में सूचित होने के सम्बन्ध में 30 दिन की अवधि के भीतर प्राधिकारी के समाधानप्रद रूप में उक्त अतिक्रमण का निराकरण कर ले। यदि स्वामी उक्त का अनुपालन करने में विफल रहता है तो प्राधिकारी अनुपालन किया जाना सुनिश्चित करेगा और ऐसा करने में उपगत हुए व्यय की वसूली समापन प्रमाण-पत्र के जारी होने से पूर्व स्वामी से ली जायेगी। यदि समापन प्रमाण-पत्र पहले ही प्राप्त कर लिया गया हो तो ऐसे व्यय को, यदि नियत समय के भीतर भुगतान न किया गया हो, भू-राजस्व के बकाये के रूप में स्वामी से वसूल किया जायेगा।

19. दस्तावेजों का स्थल पर होना—

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

(एक) भवन अनुज्ञा-पत्र की एक प्रति

(दो) अनुमोदित आरेख की प्रति

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

20. अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने की सूचना—प्रत्येक स्वामी को परिशिष्ट-9 के अनुसार भवन अनुज्ञा-पत्र में वर्णित कार्य के समापन के सम्बन्ध में तथा परिशिष्ट 9 से संलग्न चेकलिस्ट के अनुसार दस्तावेजों के साथ में भवन के कार्य समापन की सूचना प्राधिकरण को प्रस्तुत करनी होगी।

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

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

20.1.2 बहुमंजिला भवनों के सम्बन्ध में अधिभोग प्रमाण-पत्र का जारी किया जाना—

विनियम 20.1.1 के प्राविधानों के प्रति किसी पूर्वाग्रह के बिना बहुमंजिले भवनों के सम्बन्ध में अनाधिकृत निर्माण को हटाने के उपरान्त आबंटी द्वारा पुनः नये रूप में शुल्क सहित अधिभोग हेतु आवेदन करना होगा, इस प्रकार के प्रकरण में समय वृद्धि आवश्यक नहीं होगी। कार्य का सत्यापन मुख्य अग्नि शमन अधिकारी द्वारा भी किया जायेगा तथा मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र मुख्य अग्निशमन अधिकारी द्वारा भवन में अग्नि सुरक्षा सबन्धी कार्यों के पूर्णता के सम्बन्ध में

स्वीकृति प्रदान किये जाने के उपरान्त निर्गत किया जायेगा । पूर्णता मानचित्रों के साथ शुल्क, अन्य प्रमाण पत्र यथा-स्ट्रक्चरल सुरक्षा, जल संचयन आदि भी प्रस्तुत करने होंगे ।

20.2 “असुरक्षित भवन” असुरक्षित भवन वे भवन हैं, जो संरचात्मक रूप से असुरक्षित हैं तथा अस्वास्थ्यकर हैं या जिनमें निकास के पर्याप्त साधन न हों या जिनमें आग लगने का खतरा हो या जो मानवजीवन के लिए अन्यथा रूप से खतरनाक हों या जो विद्यमान उपयोग के सम्बन्ध में अपर्याप्त अनुरक्षण, जीर्णशीर्णता या निषिद्धता के कारण सुरक्षा, स्वास्थ्य या लोककल्याण के प्रति संकटकारी हो गये हों ।

20.3 अनधिकृत विकास - अनाधिकृत विकास के मामले में मुख्य कार्यपालक अधिकारी -

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

(ब) सम्बन्धित तकनीकी व्यक्ति के विरुद्ध समुचित कार्यवाही करेगा ।

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

अध्याय -तीन
सामान्य अपेक्षाएं
कार्य स्थल अपेक्षाएं

21.1 विद्युत तारों से दूरी:

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

	लम्बत	क्षैतिजीय
(क) निम्न और मध्यम वोल्टेज	2.4 मीटर	1.2 मीटर
(ख) उच्च वोल्टेज लाईन 33,000 वोल्ट तक	3.7 मीटर	1.8 मीटर
(ग) अतिरिक्त उच्च वोल्टेज लाईनें	3.7 मीटर + प्रत्येक अतिरिक्त 33000 बोल्ट या उसके भाग के लिए 0.305 मीटर	1.8 मीटर + प्रत्येक अतिरिक्त 33000 बोल्ट या उसके भाग के लिए 0.305 मीटर

22.0 कार्य स्थल एवं भूमि उपयोग प्रतिमान

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

- (एक) प्रस्तावित भूमि उपयोग विकास योजना / महायोजना / तलपट योजना में दिये गये भूमि उपयोग के समरूप नहीं है।
- (दो) किसी भवन का निर्माण सार्वजनिक पूजन के लिये है जो कि प्राधिकरण की राय में इसके पास-पड़ोस के किसी वर्ग या व्यक्तियों की धार्मिक भावना को प्रभावित कर सकती है।
- (तीन) वह स्थान पड़ोस में रहनेवाले निवासियों के लिये कष्ट का कारण बने या स्वास्थ्य के लिये हानिकारक हो।

23.0. पहुँचने के साधन:- ऐसे किसी भवन का परिनिर्माण नहीं किया जायेगा जिससे कि कोई अन्य भवन पहुँचने के साधन से वंचित हो जाये।

24.0 भू-आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, ऊँचाई और सेटबैक

24.1 भूखण्डों पर आवासीय भवन (फ्लैटद्वार सामूहिक आवास से भिन्न)

1. भू-आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, ऊँचाई तथा सेटबैक इस विनियमावली से संलग्न तालिका-1 के अनुसार होंगे। तथापि, सैट बैक, सेक्टर में प्रारम्भिक आवंटन के समय प्रचलित विनियमावली के अनुसार लागू होंगे।
2. **अन्य प्राविधान**
 - (i) पार्श्व, पीछे का सेटबैक तथा फाटक की स्थिति प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर तैयार किये गये सैट बैक/भू-विन्यास योजनाओं और निर्देशों के अनुसार होंगे।
 - (ii) भूखण्डों के समामेलित किये जाने की दशा में सामने की ओर तथा लगी हुई पार्श्व की सम्पत्ति सेटबैक की रेखाएं सैट बैक योजना के अनुसार रखे जाएंगे।
 - (iii) निजी आवासीय भूखण्ड या उसपर निर्मित भवन का उपविभाजन अनुमत्य नहीं होगा।
 - (iv) 100 वर्ग मीटर भूखण्ड पर केवल दो आवासीय इकाई तथा एक नौकर आवास अनुमत्य किया जाएगा। 100 वर्ग मीटर से अधिक तथा 500 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर अधिकतम तीन आवासीय इकाई अनुमत्य की जाएगी। 500 वर्ग मीटर से अधिक के भूखण्डों पर चार आवासीय इकाई अनुमत्य की जाएगी। सभी प्रकार के आवासीय भूखण्डों में जनसंख्या घनत्व की गणना 4.5 व्यक्ति प्रति आवासीय इकाई के आधार पर होगी। प्रत्येक नौकर आवास (Servent Quarter) की गणना आधी आवासीय इकाई के रूप में की जाएगी।

- (v) 112.00 वर्ग मीटर तथा इससे अधिक बड़े भूखण्डों पर धरातल से बीम (Beam) के नीचे तक 2.40 मीटर ऊँचा स्टिल्ट तल पार्किंग के लिए अनुमन्य होगा। तथापि, स्टिल्ट तल का प्राविधान न होने की दशा में सैट बैक में पार्किंग अनुमन्य की जा सकती है।
- (vi) निम्नलिखित के सिवाय भवन परिधि के बाहर (सेटबैक्स पर) किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी:--
- (क) लिटल या छत के बराबर पर 0.75 मीटर की अधिकतम चौड़ाई का छज्जा। प्रक्षेपों के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- (ख) संलग्न भूमि के स्तर के साथ टाप-फ्लश सहित भूमिगत जल टंकियाँ।
- (ग) 200 वर्गमीटर तथा इससे ऊपर के भूखण्डों में यदि अपेक्षित हो तो, प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन के पश्चात् 1.5 मी. X 1.5 मी. के पोर्टा केबिन के एक अस्थायी रक्षक कक्ष (गार्डरूम) की अनुमति दी जाएगी।
- (घ) ऐसे भूखण्डों में जहाँ सामने का सेटबैक 4.5 मीटर या इससे अधिक है वहाँ सामने या पार्श्व सेटबैक (अधिकतम 2 संख्या में) में 4.5 मीटर x 2.4 मीटर का सायवान (कैनोपी) निकालने और जहाँ सामने का सेटबैक 4.5 मीटर से कम हो वहाँ पार्श्व सेटबैक में ऐसी केवल एक सायवान (कैनोपी)। इन सायवान प्रक्षेपों के ऊपर किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी। इन सायवानों को अधिकतम 30 से.मी. व्यास के या 30 से.मी. x 30 से.मी. के आयताकार स्तम्भों की आधारिक टेक दी जा सकती है।
- (ङ) ओपन प्लिथ स्टेप्स (खुली हुई कुर्सी सीढ़ियाँ)
- (i) सामने के तथा पीछे के सेटबैक में खुली हुई कुर्सी सीढ़ियाँ एवं कुर्सी ढलान।
- (ii) पार्श्व सेटबैक में 0.6 मीटर की गहराई से परे खुली हुई कुर्सी सीढ़ियाँ तथा कुर्सी ढलान।
- (च) 200 वर्गमीटर तक श्रेणी के कोने के भूखण्ड की दशा में पार्श्व सेटबैक में अधिकतम 2 की संख्या में 300 मि.मी. x 300 मि.मी. की अधिकतम माप के भार वहन करने योग्य स्तम्भों की अनुमति दी जा सकती है।
- (छ) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकार (फीचर्स)
- (ज) केवल पार्श्व सेटबैक में वाहनों के परिचालन हेतु खुले ढलान --
- (झ) 1.50 मीटर चौड़ाई तक बालकनी (जहाँ पर सैट बैक 3.00 मीटर कम है वहाँ 1.00 मीटर चौड़ाई तक)।
- (ञ) बालकनी पर किसी प्रकार का घेरा (Enclosure) अनुमन्य नहीं होगा, न ही यह शमनीय होगा।
- (ट) आंतरिक आंगन को छत की सतह से 1.50 मीटर ऊँचाई पर अस्थाई रूप से आच्छादित किया जा सकता है। छत के स्तर पर आच्छादित करना अनुमन्य नहीं होगा।
- (ठ) भवन के क्षेत्र की परिधि के अन्दर बिना किसी पुनरीक्षण आवेदन के आंतरिक परिवर्तन (Change) अनुमन्य होंगे।
- vi. फर्श क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे**
- (क) बीच का तल (मैजेनाइन)
- (ख) पैरागोला, यदि तीन या अधिक दिशाओं में बंद है तो फर्श क्षेत्रफल अनुपात की गणना में सम्मिलित होगा।
- (vii) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होगा--**
- (क) लेन्टल या छत के स्तर पर 0.75 मीटर की चौड़ाई का (सेटबैक में) छज्जा प्रक्षेप। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण प्रक्षेपों के ऊपर अनुमन्य न होगा।

- (ख) ऐसे भूखण्ड जिनमें आगे का सेटबैक 4.5 मी. या उससे अधिक है, 4.5 मी. x 2.4 मी. का सायवान (कैनोपी) प्रक्षेप सामने या पार्श्व के सेटबैक में (अधिकतम दो संख्या में) और ऐसा मात्र एक सायवान (कैनोपी) पार्श्व सेटबैक में जहाँ कि आगे का सेटबैक 4.5 मी. से कम है।
- (ग) भू-आच्छादन के बराबर बेसमेन्ट (केवल एक बेसमेन्ट) की अनुमति होगी, यदि उसे पार्किंग, सेवा कार्य तथा भण्डारण के लिए उपयोग किया जाता है।
- (घ) पार्किंग, भूदृश्यादि के लिए प्रस्तावित रूप से उपयोग किया जानेवाला अनावसीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र (स्टिल्ट)
- (ङ) 1.5 मी. तक की ऊँचाई की मचान (लाफ्ट)
- (च) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ (फीचर्स) ।
- (छ) केवल पार्श्व सेटबैक में वाहनों के परिचालन हेतु खुले ढलान।
- (ज) बालकनी (1.50 मीटर चौड़ाई तक, यदि बालकनी 1.50 मीटर से अधिक प्रस्तावित की गयी तो इसके 1/4 क्षेत्रफल की एफ.ए.आर. में गणना की जाएगी), अलमारी (0.60 मीटर चौड़ी), जीना, लिफ्ट, जीने की मन्टी, निर्गत खिड़कियाँ ।

(viii) बेसमेन्ट (भू-गेह)

- (क) बेसमेन्ट का क्षेत्र भवन की सीमा/परिधि से अधिक नहीं होगा।
- (ख) किसी बेसमेन्ट की ऊँचाई बाहरी जल निकास नाली के ऊपरी स्तर के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर (स्लैब को मिलाकर) होगी। बेसमेन्ट की फर्श से लेकर छत तक की अधिकतम ऊँचाई 4.5 मीटर होगी।
- (ग) स्ट्रक्चरल सुरक्षा प्रमाण पत्र के आधार पर बराबर के भूखण्ड से 2.00 मीटर दूरी तक भू-गेह अनुमन्य किया जायेगा ।

(ix) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम अपेक्षाएं--

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

- (क) फ्लोरिंग (फर्श)
- (ख) विद्युत वायरिंग (तारतंत्र) जब कि विद्युत उपकरण (फिटिंग्स) जरूरी न होंगे।
- (ग) प्लम्बिंग (नल सम्बन्धी कार्य) तथा फिटिंग्स कम से कम एक शौचालय एवं रसोई में।
- (घ) तालिका संख्या 6 या समय-समय पर जारी निर्देशानुसार पेड़-पौधे।
- (ङ) नम्बर प्लेट।
- (च) चहारदीवारी अनिवार्य होगी ।
- (छ) आन्तरिक एवं वाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर तथा रंगाई-पुताई अनिवार्य नहीं है)
- (ज) मकान ताला बन्द करने योग्य होगा अर्थात सभी बाहरी दरवाजों और खिड़कियों की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिए जाने की दशा में खिड़कियों की चौखटों में शीशा लगाना अनिवार्य नहीं होगा।

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

24.2 सामूहिक आवास (फ्लैटेड एवं सामूहिक प्रकार के)

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

(दो) अधिकतम अनुमन्य --

(क) भू-आच्छादन 40000वर्ग मी0 तक 35%
40000 वर्ग मी0 से अधिक 40%

(ख) एफ.ए.आर. 2.75

(ग) ऊँचाई -- कोई सीमा नहीं। 30 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवनों के लिए एयरपोर्ट एथॉरिटी (विमानपत्तन प्राधिकरण) से अनापत्ति पत्र लेनी होगी।

(घ) जनसंख्या घनत्व (परिवार का आधार 4.5) -प्राधिकरण द्वारा सेक्टर भू-विन्यास मानचित्र या किसी विशेष परियोजना के लिए यथा उल्लेखित।

24.2.1 अन्य उपबन्ध--

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

- (एक) लिटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (प्रेक्षप)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।
- (दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।
- (तीन) निम्नलिखित प्राविधानों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर:
- (चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।
- (पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मी. और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा--

क्र.सं.	भूखण्ड आकार	चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर हेतु कुल क्षेत्रफल	प्रत्येक चौकीदार आश्रय स्थल के अधीन अधिकतम क्षेत्र	प्रत्येक निगरानी टावर के अधीन अधिकतम क्षेत्र
1.	0.5 एकड़ तक	15 वर्गमीटर	15 वर्ग मीटर	5 वर्गमीटर
2.	0.5 एकड़ से अधिक 10 एकड़ तक	30 वर्गमीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्गमीटर
3.	10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक	45 वर्गमीटर	24 वर्गमीटर	5 वर्गमीटर
4.	25 एकड़ से अधिक 50 एकड़ तक	60 वर्गमीटर	24 वर्गमीटर	5 वर्गमीटर
5.	50 एकड़ से ऊपर अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु	अतिरिक्त 10 वर्गमीटर तथा उसका भाग	24 वर्गमीटर	5 वर्गमीटर
(छः)	अग्नि सुरक्षा वाहनों के लिए न्यूनतम 6.00 मीटर गलियारा छोड़ने के उपरान्त निम्नलिखित आकृतियों को अनुमन्य किया जायेगा।			
(क)	विद्युत प्राधिकरण के मानको के अनुसार मीटर कक्ष।			

- (ख) अनिवार्य सुरक्षा अपेक्षाओं को ध्यान में रखते हुए बिना किसी स्थायी घेराव के खुले ट्रांसफार्मर।
- (ग) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ।
- (घ) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वरा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, जल निकास पर पुलियां।
- (ङ) ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढंकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।
- च) खुला हुआ जेनरेटर सेट, फिल्टरेशन संयंत्र (छनाई संयंत्र), विद्युत वितरण उपस्कर, पोषक खम्भे, टेलीफोन वितरण उपस्करों की अनुमति खुले सेटबैक में एक सेवा इकाई (यूटिलिटी) के रूप में दी जा सकती है, प्रतिबन्ध यह कि अग्निशमन कार्यालय से सम्यक रूप से अनापत्ति प्राप्त की गई हो।

(2) फर्श क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे -

- (एक) बीच का तल (Mezzanine)
- (दो) लिफ्ट के लिए प्राविधानित शाफ्ट को केवल एक तल पर आच्छादन के गणना में सम्मिलित किया जाएगा तथा यह भू-आच्छादन की गणना में भी सम्मिलित होगी।
- (तीन) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बंद किया गया हो तो एफ.ए.आर. में सम्मिलित किया जाएगा।
- (चार) विद्युत प्राधिकरण मानको के अनुरूप मीटर रूम।

(3) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे--

- (एक) लिटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।
- (दो) प्रत्येक फर्श पर सैट बैक लाईन के भीतर बेसमेंट, दोहरे बेसमेंट तक अनुमन्य होगा। तथापि बेसमेंट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा:
- (क) यदि बेसमेंट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन के बराबर होगा।
- (ख) यदि बेसमेंट क्षेत्र / पॉडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा।
- (ग) यदि भूखण्ड 12000.00 वर्ग मीटर से अधिक है तो बेसमेंट सैट बैक क्षेत्र तक, 6.00 मीटर सैट बैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।
- (तीन) यदि बेसमेंट का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में जोड़ा जायेगा।
- (चार) बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर अन्य आवासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू-दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।
- (पाँच) बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक एफ.ए.आर. से मुक्त एवं 1.5 मीटर से अधिक की चौड़ाई की बालकनी का आधा क्षेत्र एफ.ए.आर. में सम्मिलित होगा) का निर्माण सैट बैक में 6.00 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।
- (छः) तालिका-3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ।
- (सात) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वरा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, अनाच्छादित जीना (तीनों तरफ से बिना घिरा हुआ हो, सिवाय 0.9 मीटर की ऊँचाई की रेलिंग/दीवार के और आकाश की ओर खुला हो) भवनों की छत पर ओवर हेड पानी टंकी, खुले हुए शाफ्ट, जल निकास पर पुलियां।

- (आठ) खुली हुई ढलान जिसके नीचे कोई भी क्षेत्र घेरा न गया हो । यदि भवन में घुसने हेतु प्रयुक्त हो रहा हो, तब आवश्यकतानुसार ऊँचाई मान्य होगी । रैम्प के नीचे का स्थान किसी व्यावसायिक उपयोग हेतु प्रयुक्त नहीं किया जायेगा व इस स्थान को भू-दृश्य हेतु प्रयुक्त किया जा सकता है तथापि इस प्रकार के प्रकरणों का अनुमोदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी से प्राप्त किया जायेगा ।
- (नौ) प्रांगण (atrium) को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू-आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य आकृति, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में जोड़ा जायेगा ।
- (दस) ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढंकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।
- (ग्यारह) बहुमंजिली कार पार्किंग हेतु 10,000.00 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों पर 5% अतिरिक्त भू-आच्छादन अनुमन्य किया जायेगा ।
- (बारह) बहुमंजिली इमारतों में चार तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा । एक भवन में अधिकतम तीन सेवा तल अनुमन्य होंगे । सेवा तल फर्शी अनुपात क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की अधिकतम ऊँचाई बीम तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी ।
- (4) निम्नलिखित सभी सामान्य सुविधाओं का प्राविधान समूह आवासीय योजनाओं में किया जायेगा तथा इनकी गणना निर्धारित फर्शी क्षेत्रफल अनुपात(एफ.ए.आर.) में की जायेगी:**
- पूर्व पट्टा विलेख में यथा विनिर्दिष्ट रूप से जन-संख्या मानकों के अनुसार दुकानें तथा सामुदायिक सुविधाएं । ऐसे भूखण्डों की दशा में जहाँ सुगमतापूर्वक दूकानदारी के प्राविधान हेतु अपेक्षित न्यूनतम जनसंख्या प्राप्त न हुई हो तो--
- (क) कुल भूखण्ड क्षेत्र पर अनुमन्य एफ.ए.आर.का 1.0% के बराबर क्षेत्र दुकानों तथा वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु क्षेत्र अनुमन्य किया जायेगा ।
- (ख) 4 वर्ग मीटर के कार्पेट एरिया की न्यूनतम 4 गुमटिया और 10 वर्ग मीटर कार्पेट एरिया की दो दुकानें अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराई जाएंगी।
- (ग) दुकानों व गुमटियों की फर्श से लेकर छत तक की अधिकतम ऊँचाई 4.0 मीटर होगी।
- (घ) तथापि दुकान ग्रुप हाऊसिंग भवन के भूतल के हिस्से के रूप में अनुमन्य की जा सकती है ।
- (5) विहित फर्श क्षेत्रफल अनुपात का 15% सामान्य क्षेत्रों के प्रति जोड़ा जाएगा जिसमें निम्नलिखित निर्मित भाग सम्मिलित होंगे । भूतल पर निर्मित भाग भू-आच्छादन में सम्मिलित किये जाएंगे ।**
1. तालिका संख्या चार में यथा उल्लेखित केनोपी परिक्षेप, जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा । केनोपी, यदि प्रेक्षक के रूप में निर्मित है तथा 2.4mx4.5m आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू-आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी ।
 2. अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान (Loft) ।
 3. वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि।
 4. चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर।
 5. कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्ग मीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए)
 6. अग्नि पलायन सोपान।
 7. आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवरो), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह।
 8. ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष ।
 9. 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियां ।
 10. 0.60 मीटर गहराई तथा 2.0 मीटर लम्बाई तक निर्गत खिड़की ।
 11. राष्ट्रीय भवन संहिता 2005 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र ।

12. सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इक्कठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं सब्जी स्थल, विद्यालय, कैंच ।
13. आच्छादित रास्ते ।
14. आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवाएँ एवं सुविधाएँ ।
- (6) **दो भवन समूह के बीच की दूरी**
दो पास-पास भवन समूह के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी । 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी तथापि अधिकतम दूरी एन.बी.सी.-2005 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी । यदि भवन समूह ऐसे स्थान पर जहाँ पर कोई अन्य भवन नहीं है, तब भवन समूह की बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी । तथापि आबंटी द्वारा दो भवन समूह के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है ।
- (7) जहाँ ऐसी सामूहिक आवास की चहारदीवारी की रेखा से डेढ़ किलोमीटर की त्रिज्या के भीतर कोई संरक्षित क्षेत्र, प्राचीन या ऐतिहासिक स्मारक हो, वहाँ प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह भवन के मंजिलों (तलों) की संख्या और उसकी ऊँचाई की सीमा के बारे में कारणों का उल्लेख करते हुए ऐसे प्रतिबन्ध और सीमाएं आरोपित करे जैसा वह उचित समझे।
- (8) घनत्व की गणना में प्रत्येक नौकर आवास को अर्ध रिहायशी इकाई के रूप में गिना जाएगा। (घनत्व के उद्देश्य से एक आवासीय इकाई के लिए परिवार का मानक आकार 4.5 व्यक्ति होगा ।)
- (9) कोई सामूहिक आवास, सेटबैक, भू-आच्छादन, फ.क्षे.अ. और ऊँचाई प्रतिबंध, आदि कोई हों, तो क्षेत्र के सेक्टर प्लान और जोनल डेवलपमेंट प्लान के उपबन्धों की संपुष्टि में होगा।
- (10) इस खण्ड में दिये गये उपबंध, आर्थिक रूप से निर्बल वर्गों, निम्न आय समूहों, प्राधिकरण या राज्य सरकार द्वारा इस निर्मित अनुमोदित कोई अन्य सार्वजनिक निकाय के लिये आवासों पर लागू नहीं होंगे। प्राधिकरण ऐसी परियोजनाओं के लिए भू-आच्छादन फर्शी तल अनुपात (एफ.ए.आर.), ऊँचाई, घनत्व, पार्किंग आदि विशेष परियोजना के लिए कारणों का उल्लेख करते हुए भूखण्ड के आकार सड़क की चौड़ाई एवं मूलभूत सुविधाओं की उपलब्धता आदि पर निर्धारित करेगा ।
- (11) भू-गेह की आंतरिक ऊँचाई (फर्श से छत तक) बीम के नीचे तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधिकतम 4.5 मीटर होगी, जहाँ पर विद्युत जेनरेटर, एयर कंडीशनर, फायर हाईड्रेंट आदि यंत्रों की ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक होगी वहाँ पर यंत्रों के ऊँचाई के आधार पर भू-गेह की अधिक ऊँचाई अनुमन्य की जा सकती है । मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा स्वचालित / अर्धस्वचालित /यांत्रिक पार्किंग सुविधाओं हेतु तकनीकी एवं स्थान की आवश्यकता के अनुसार भू-गेह की अतिरिक्त ऊँचाई अनुमन्य की जा सकेगी ।
- (12) किसी भी बेसमेंट की ऊँचाई उसके स्लैब (छत) को मिलाकर नाली के ऊपरी सतह के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर होगी। बेसमेंट के भूमि की सतह के बराबर से होने की दशा में पर्याप्त प्रकाश और वातायन की व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।
- (13) भूतल पर आगन्तुकों, परिचालकों आदि के लिये एक शौचागार, एक स्नानागार तथा 2 मूत्रालयों को मिलाकर एक प्रसाधन समूह का प्राविधान किया जायेगा ।
- (14) दो से अधिक मंजिल (तलों) वाले सामूहिक आवासों के मामले में उच्चतर तलों पर पानी की व्यवस्था को सुनिश्चित करने के लिये उपाय किया जाना आवश्यक है। इस प्रयोजनार्थ बूस्टर पम्प तथा छत के ऊपर पानी की टंकियाँ (ओवरहेड टैंक) स्थापित किया जाना आवश्यक है।
- (15) लगाई गई लिफ्टों में कम से कम एक लिफ्ट माल ढोने की लिफ्ट के विनिर्देशों के अनुसार होनी चाहिए।

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

क्रम सं०	भूखण्ड का आकार(वर्ग मीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल(अनुमन्य एफ.ए.आर. का प्रतिशत)
1.	4000 वर्ग मीटर तक	50%
2.	4000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	40%
3.	10000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	35%
4.	20000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	30%
5.	100000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	25%
6.	200000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	20%
7.	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

टिप्पणी

- (1) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया है तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी । पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होंगी । पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा प्रलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है !
 - (2) तथापि, न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच -पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है ।
 - (3) 40 हैक्टर या इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्ड वार अस्थाई अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्ग मीटर निर्मित हेतु अनुमन्य होगा, । निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा ।
- (17) समापन प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिये भवनों में निम्नलिखित मद होने आवश्यक है:**
1. फर्श (फ्लोरिंग) ; सामान्य (common) क्षेत्रों तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श ।
 2. विद्युत वायरिंग (तार-तंत्र)
 3. नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण ।
 4. वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू-दृश्यादि क्रमशः तालिका-6 और तालिका-7 के अथवा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।
 5. नम्बरप्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।
 6. आंतरिक तथा वाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)
 7. चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।
 8. भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में गूल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।
 9. अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।
 10. पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबंध ।
 11. सम्पूर्ण परियोजना के समापन की दशा में सभी अस्थायी निर्माण हटा लिए जाएंगे। यदि पट्टा विलेख या समझौता ज्ञापन में कोई विशेष खण्ड का उल्लेख हो तो उसमें उल्लिखित अपेक्षाएं लागू होंगी।

24.3 औद्योगिक भवन

भू-आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात ओर ऊँचाई

क्र.सं.	भूखण्ड क्षेत्र (वर्गमीटर)	अधिकतम भू-आच्छादन (%)	अधिकतम फ.क्षे.अ.	अधिकतम ऊँचाई (मी०)
1.	1000 तक	60	1.5	18
2.	1000 से अधिक किन्तु 12000 से अनधिक	60	1.3	24
3.	12000 से अधिक	55	1.0	कोई सीमा नहीं
4.	फ्लैटेड फैक्ट्रीज	35	1.40	24

24.3.1 अन्य उपबन्ध--

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

- (1) लिटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।
- (2) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।
- (3) निम्नलिखित प्राविधानों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर--
- (4) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।
- (5) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मी. और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा--

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

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

(एक) विद्युत प्राधिकरण के मानको के अनुसार मीटर कक्ष ।

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

- (तीन) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ।
- (चार) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वरा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, जल निकास पर पुलियां।
- (पाँच) ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढंकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।
- (छः) खुला हुआ जेनरेटर सेट, फिल्टरेशन संयंत्र (छनाई संयंत्र), विद्युत वितरण उपस्कर, पोषक खम्भे, टेलीफोन वितरण उपस्करों की अनुमति खुले सेटबैक में एक सेवा इकाई (यूटिलिटी) के रूप में दी जा सकती है, प्रतिबन्ध यह कि अग्निशमन कार्यालय से सम्यक रूप से अनापत्ति प्राप्त की गई हो।

(II) फर्श क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे -

- (1) बीच का तल (Mezzanine)
- (2) लिफ्ट के लिए प्राविधानित शाफ्ट को केवल एक तल पर आच्छादन के गणना में सम्मिलित किया जाएगा तथा यह भू-आच्छादन की गणना में भी सम्मिलित होगी।
- (3) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बंद किया गया हो तो एफ.ए.आर. में सम्मिलित किया जाएगा।
- (4) विद्युत प्राधिकरण मानको के अनुरूप मीटर रूम।

(III) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे--

1. लिटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।
2. प्रत्येक फर्श पर सैट बैक लाईन के भीतर बेसमेंट, दोहरे बेसमेंट तक अनुमन्य होगा। तथापि बेसमेंट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा:
 - (क) यदि बेसमेंट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन के बराबर होगा।
 - (ख) यदि बेसमेंट क्षेत्र / पॉडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा।
 - (ग) यदि भूखण्ड 10000 वर्ग मीटर से अधिक है तो बेसमेंट सैट बैक क्षेत्र तक, 6.00 मीटर सैट बैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।
3. यदि बेसमेंट का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में जोड़ा जायेगा।
4. बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर अन्य आवासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू-दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।
5. बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक एफ.ए.आर. से मुक्त) का निर्माण सैट बैक में 6.00 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।
6. तालिका-3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ।
7. शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वरा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, अनाच्छादित जीना (तीनों तरफ से बिना घिरा हुआ हो, सिवाय 0.9 मीटर की ऊँचाई की रेलिंग/दीवार के और आकाश की ओर खुला हो) भवनों की छत पर ओवर हेड पानी टंकी, खुले हुए शाफ्ट, जल निकास पर पुलियां।
8. खुली हुई ढलान जिसके नीचे कोई भी क्षेत्र घेरा न गया हो। यदि भवन में घुसने हेतु प्रयुक्त हो रहा हो, तब आवश्यकतानुसार ऊँचाई मान्य होगी। रैम्प के नीचे का स्थान किसी व्यावसायिक उपयोग हेतु

प्रयुक्त नहीं किया जायेगा व इस स्थान को भू-दृश्य हेतु प्रयुक्त किया जा सकता है तथापि इस प्रकार के प्रकरणों का अनुमोदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी से प्राप्त किया जायेगा ।

9. प्रांगण(atrium) को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू-आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य आकृति, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में जोड़ा जायेगा ।
10. ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढंकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।
11. बहुमंजिली कार पार्किंग हेतु 10000 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों पर 5% अतिरिक्त भू-आच्छादन का अनुमन्य किया जायेगा ।
12. बहुमंजिली इमारतों में चार तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा । एक भवन में अधिकतम तीन सेवा तल अनुमन्य होंगे । सेवा तल फर्शी अनुपात क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की अधिकतम ऊँचाई बीम तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी ।

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

1. तालिका संख्या चार में यथा उल्लेखित केनोपी परिक्षेप जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा । केनोपी, यदि प्रेक्षप के रूप में निर्मित है तथा 2.4mx4.5m आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू-आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी ।
2. अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान (Loft) ।
3. वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि।
4. चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर।
5. कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्ग मीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए)
6. अग्नि पलायन सोपान ।
7. आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवर्स), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह।
8. ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष ।
9. 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियाँ ।
10. एन.बी.सी.-2005 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र ।
11. सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इक्कठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं सब्जी स्थल, विद्यालय, क्रैच ।
12. आच्छादित रास्ते ।
13. आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवाएँ एवं सुविधाएँ ।

(V) दो अगल बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी

दो पास-पास भवन खंडों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी । 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी तथापि अधिकतम दूरी नेशनल बिल्डिंग कोड 2005 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन खंडों के बंद हिस्से वाले पार्श्व आमने-सामने हो तो भवन खंडों की बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी, तथापि आबंटी द्वारा दो भवन खंडों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है ।

(VI) जहाँ ऐसे भवन की चहारदीवारी की रेखा से डेढ़ किलोमीटर की त्रिज्या के भीतर कोई संरक्षित क्षेत्र, प्राचीन या ऐतिहासिक स्मारक हो, वहाँ प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह भवन के

मंजिलों (तलों) की संख्या और उसकी ऊँचाई की सीमा के बारे में कारणों का उल्लेख करते हुए ऐसे प्रतिबन्ध और सीमाएं आरोपित करे जैसा वह उचित समझे।

- (VII) भू-गेह की आंतरिक ऊँचाई (फर्श से छत तक) बीम के नीचे तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधिकतम 4.5 मीटर होगी, जहां पर विद्युत जेनरेटर, एयर कंडीशनर, फायर हार्डनेट आदि यंत्रों की ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक होगी वहां पर यंत्रों के ऊँचाई के आधार पर भू-गेह की अधिक ऊँचाई अनुमन्य की जा सकती है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा स्वचालित / अर्दस्वचालित / यांत्रिक पार्किंग सुविधाओं हेतु तकनीकी एवं स्थान की आवश्यकता के अनुसार भू-गेह की अतिरिक्त ऊँचाई अनुमन्य की जा सकेगी।
- (VIII) किसी भी बेसमेंट की ऊँचाई उसके स्लैब (छत) को मिलाकर नाली के ऊपरी सतह के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर होगी। बेसमेंट के भूमि की सतह के बराबर से होने की दशा में पर्याप्त प्रकाश और वातायन की व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।
- (IX) भूतल पर आगन्तुकों, परिचालकों आदि के लिये एक शौचागार, एक स्नानागार तथा 2 मूत्रालयों को मिलाकर एक प्रसाधन समूह का प्राविधान किया जायेगा।
- (X) लगाई गई लिफ्टों में कम से कम एक लिफ्ट माल ढोने की लिफ्ट के विनिर्देशों के अनुसार होनी चाहिए।
- (XI) **स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता:-** स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल पट्टा प्रलेख अथवा ज्ञापन पत्र के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगा।

क्रम सं०	भूखण्ड का आकार(वर्ग मीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल(अनुमन्य एफ.ए.आर. का प्रतिशत)
1.	4000 वर्ग मीटर तक	50%
2.	4000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	40%
3.	10000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	35%
4.	20000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	30%
5.	100000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	25%
6.	200000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	20%
7.	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

टिप्पणी

- (1) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया है तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा प्रलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है।
- (2) तथापि, न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच-पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है।
- (3) 40 हेक्टेयर या इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्ड वार अस्थाई अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्ग मीटर निर्मित हेतु अनुमन्य होगा,। निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य

भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आंवटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा ।

(XII) मदों का प्रावधान होना

समापन प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिये भवनों में निम्नलिखित मदों का प्रावधान होना आवश्यक हैं-

- (1) फर्श (फ्लोरिंग); सामान्य (common) क्षेत्रों तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श
- (2) विद्युत वायरिंग (तार-तंत्र)
- (3) नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण ।
- (4) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू-दृश्यादि क्रमशः तालिका-6 और तालिका-7 के अथवा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।
- (5) नम्बरप्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।
- (6) आंतरिक तथा वाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)
- (7) चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।
- (8) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में गृल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।
- (9) अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।
- (10) पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबंध ।
- (11) सम्पूर्ण परियोजना के समापन की दशा में सभी अस्थायी निर्माण हटा लिए जाएंगे। यदि पट्टा विलेख या समझौता ज्ञापन में कोई विशेष खण्ड का उल्लेख हो तो उसमें उल्लिखित अपेक्षाएं लागू होंगी।

24.4 वाणिज्यिक भवन

भू-आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और ऊँचाई

क्र.सं.	उपयोग	अधिकतम भू-आच्छादन	अधिकतम फ0 क्षे0 अनुपात	अधिकतम ऊँचाई मीटर में
1.	सुगम विपणन केन्द्र	40%	2.0	24.0
2.	सेक्टर विपणन केन्द्र	40%	2.0	24.0
3.	उप जिला केन्द्र, महायोजना मार्ग किनारे विपणन तथा वाणिज्यिक उपयोग तथा सैक्टरों में अन्य महायोजना स्तरीय विपणन वाणिज्यिक केन्द्र			
	(i) 60 मी0 तक चौड़े मार्ग पर	30%	3.0	सीमा नहीं
	(ii) 60 मी0 से अधिक चौड़े मार्ग पर	30%	4.0	सीमा नहीं
4.	होटल	30%	3.0	सीमा नहीं
5.	बैंक	30%	1.50	सीमा नहीं
6.	सिनेमा / मल्टीप्लेक्स / सिनेप्लेक्स	30%	शासकीय नीति के अनुसार	सीमा नहीं
7.	वेयर हाऊसिंग/गोदाम	60%	1.50	सीमा नहीं

24.2.1 अन्य उपबन्ध--

- (I) निम्नलिखित के सिवाय भवन सीमा (परिधि) से बाहर (सेटबैक पर) किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति न होगी।
- (1) लिटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।
 - (2) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।
 - (3) निम्न प्राविधानों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर--
 - (4) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।
 - (5) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मी. और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा--

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

- (6) अग्नि सुरक्षा वाहनों के लिए न्यूनतम 6.00 मीटर गलियारा छोड़ने के उपरान्त निम्नलिखित आकृतियों को अनुमन्य किया जायेगा।
 - (अ) विद्युत प्राधिकरण के मानको के अनुसार मीटर कक्ष।
 - (ब) अनिवार्य सुरक्षा अपेक्षाओं को ध्यान में रखते हुए बिना किसी स्थायी घेराव के खुले ट्रांसफार्मर।
 - (स) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ।
 - (द) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वरा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, जल निकास पर पुलियां।
 - (ई) ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढंकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।
 - (एफ) खुला हुआ जेनरेटर सेट, फिल्टरेशन संयंत्र (छनाई संयंत्र), विद्युत वितरण उपस्कर, पोषक खम्भे, टेलीफोन वितरण उपस्करों की अनुमति खुले सेटबैक में एक सेवा इकाई (यूटिलिटी) के रूप में दी जा सकती है, प्रतिबन्ध यह कि अग्निशमन कार्यालय से सम्यक रूप से अनापत्ति प्राप्त की गई हो।

(II) फर्श क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे -

- (i) बीच का तल (Mezzanine)
- (ii) लिफ्ट के लिए प्राविधानित शाफ्ट को केवल एक तल पर आच्छादन के गणना में सम्मिलित किया जाएगा तथा यह भू-आच्छादन की गणना में भी सम्मिलित होगी ।
- (iii) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बंद किया गया हो तो एफ.ए.आर. में सम्मिलित किया जाएगा ।
- (iv) विद्युत प्राधिकरण मानको के अनुरूप मीटर रूम ।

(III) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे--

- (1) लिटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ) । इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।
- (2) प्रत्येक फर्श पर सैट बैक लाईन के भीतर बेसमेंट, दोहरे बेसमेंट तक अनुमन्य होगा । तथापि बेसमेंट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा ।
- (अ) यदि बेसमेंट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन के बराबर होगा ।
- (ब) यदि बेसमेंट क्षेत्र / पॉडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा ।
- (स) यदि भूखण्ड 10000.00 वर्ग मीटर से अधिक है तो बेसमेंट सैट बैक क्षेत्र तक, 6.00 मीटर सैट बैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा ।
- (3) यदि बेसमेंट का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में जोड़ा जायेगा ।
- (4) बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर अन्य आवासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू-दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा ।
- (5) बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक एफ.ए.आर. से मुक्त) का निर्माण सैट बैक में 6.00 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा ।
- (6) तालिका-3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियां ।
- (7) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वरा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, अनाच्छादित जीना (तीनों तरफ से बिना घिरा हुआ हो, सिवाय 0.9 मीटर की ऊँचाई की रेलिंग/दीवार के और आकाश की ओर खुला हो) भवनों की छत पर ओवर हेड पानी टंकी, खुले हुए शाफ्ट, जल निकास पर पुलियां ।
- (8) खुली हुई ढलान जिसके नीचे कोई भी क्षेत्र घेरा न गया हो । यदि भवन में घुसने हेतु प्रयुक्त हो रहा हो, तब आवश्यकतानुसार ऊँचाई मान्य होगी । रैम्प के नीचे का स्थान किसी व्यावसायिक उपयोग हेतु प्रयुक्त नहीं किया जायेगा व इस स्थान को भू-दृश्य हेतु प्रयुक्त किया जा सकता है तथापि इस प्रकार के प्रकरणों का अनुमोदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी से प्राप्त किया जायेगा ।
- (9) प्रांगण(atrium) को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू-आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य आकृति, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में जोड़ा जायेगा ।
- (10) ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढंकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।
- (11) बहुमंजिली कार पार्किंग हेतु 10,000.00 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों पर 5% अतिरिक्त भू-आच्छादन का अनुमन्य किया जायेगा ।

- (12) बहुमंजिली इमारतों में चार तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा। एक भवन में अधिकतम तीन सेवा तल अनुमन्य होंगे। सेवा तल फर्शी अनुपात क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की अधिकतम ऊँचाई बीम तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी।
- (IV) विहित फर्श क्षेत्रफल अनुपात का 15% सामान्य क्षेत्रों के प्रति जोड़ा जाएगा जिसमें निम्नलिखित निर्मित भाग सम्मिलित होंगे। भूतल पर निर्मित भाग भू-आच्छादन में सम्मिलित किये जाएंगे।**
- (1) तालिका संख्या चार में यथा उल्लेखित केनोपी परिक्षेप जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षक के रूप में निर्मित है तथा 2.4m x 4.5m आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू-आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी।
 - (2) अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान (Loft)।
 - (3) वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि।
 - (4) चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर।
 - (5) कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्ग मीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए)
 - (6) अग्नि पलायन सोपान।
 - (7) आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवर्स), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह।
 - (8) ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष।
 - (9) 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियाँ।
 - (10) एन.बी.सी.-2005 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र।
 - (11) सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इक्कठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं सब्जी स्थल, विद्यालय, क्रैच।
 - (12) आच्छादित रास्ते।
 - (13) आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवाएँ एवं सुविधाएँ।
- (V) दो अगल बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी**
- दो अगल बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन खंडों की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि अधिकतम दूरी नेशनल विल्डिंग कोड-2005 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन खंडों के बन्द हिस्से वाले भाग आमने सामने हो तो भवन खंड के बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आबंटी द्वारा दो भवन खंडों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।
- (VI)** जहाँ ऐसे भवन की चहारदीवारी की रेखा से डेढ़ किलोमीटर की त्रिज्या के भीतर कोई संरक्षित क्षेत्र, प्राचीन या ऐतिहासिक स्मारक हो, वहाँ मुख्य कार्यपालक अधिकारी को यह अधिकार होगा कि वह भवन के मंजिलों (तलों) की संख्या और उसकी ऊँचाई की सीमा के बारे में ऐसे प्रतिबन्ध और सीमाएँ आरोपित करे जैसा वह उचित समझे।
- (VII)** भू-गेह की आंतरिक ऊँचाई (फर्श से छत तक) बीम के नीचे तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधिकतम 4.5 मीटर होगी, जहाँ पर विद्युत जेनरेटर, एयर कंडीशनर, फायर हार्डिडेंट आदि यंत्रों की ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक होगी वहाँ पर यंत्रों के ऊँचाई के आधार पर भू-गेह की अधिक ऊँचाई अनुमन्य की जा सकती है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा स्वचालित / अर्द्धस्वचालित / यांत्रिक पार्किंग सुविधाओं हेतु तकनीकी एवं स्थान की आवश्यकता के अनुसार भू-गेह की अतिरिक्त ऊँचाई अनुमन्य की जा सकेगी।
- (VIII)** किसी भी बेसमेंट की ऊँचाई उसके स्लैब (छत) को मिलाकर नाली के ऊपरी सतह के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर होगी। बेसमेंट के भूमि की सतह के बराबर से होने की दशा में पर्याप्त प्रकाश और वातायन की व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।
- (IX)** भूतल पर आगन्तुकों, परिचालकों आदि के लिये एक शौचागार, एक स्नानागार तथा 2 मूत्रालयों को मिलाकर एक प्रसाधन समूह का प्राविधान किया जायेगा।

- (X) लगाई गई लिफ्टों में कम से कम एक लिफ्ट माल ढोने की लिफ्ट के विनिर्देशों के अनुसार होनी चाहिए।
- (XI) **स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता:-** स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल पट्टा विलेख अथवा समझौता ज्ञापन के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगा ।

क्रम सं०	भूखण्ड का आकार(वर्ग मीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल(अनुमन्य एफ.ए.आर. का प्रतिशत)
1.	4000 वर्ग मीटर तक	50%
2.	4000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	40%
3.	10000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	35%
4.	20000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	30%
5.	100000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	25%
6.	200000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	20%
7.	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

टिप्पणी

- (1) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया है तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी । पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी । पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा प्रलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है !
- (2) तथापि, न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच -पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है ।
- (3) 40 हैक्टेअर या इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्ड वार अस्थाई अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्ग मीटर निर्मित हेतु अनुमन्य होगा, । निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा ।

(XII) **स्वीकृति/समापन हेतु न्यूनतम आवश्यकताएं**

समापन प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिये भवनों में निम्नलिखित मदों का प्रावधान होना आवश्यक हैं-

- (1) फर्श (फ्लोरिंग); सामान्य (common) क्षेत्रों तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श
- (2) विद्युत वायरिंग (तार-तंत्र);
- (3) नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण ।
- (4) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू-दृश्यादि क्रमशः तालिका-6 और तालिका-7 के अथवा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।
- (5) नम्बरप्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।
- (6) आंतरिक तथा वाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)
- (7) चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।
- (8) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में गूल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।
- (9) अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

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

24.5 संस्थागत

भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. और ऊँचाई

μÉÉ0 °ÉÆ0	ÉÉμÉÉªÉÉªÉà	+ÉÉÉvÉBÉE iÉàÉ +ÉxÉÖàÉxªÉ £ÉÚ- +ÉÉSUÉnxÉ	+ÉÉÉvÉBÉ EiÉàÉ +ÉxÉÖàÉxª É A{ÉÉ.A.+ÉÉ ®.	+ÉÉÉvÉ BÉEiÉàÉ +ÉxÉÖà ÉxªÉ >óÄSÉE <Ç (àÉÉÒ]® àÉà)
1	सभी उच्च शिक्षा शिक्षण संस्थान, जैसे तकनीकी, प्रबन्धन, डिग्री कॉलेज, अनुसंधान एवं प्रशिक्षण केन्द्र, फिल्म/ऑडियो/विडियो स्टूडियो विश्वविद्यालय, वोकेशनल संस्थान इत्यादि ।	35%	1.50	No limit
2	सीनियर सैकेण्डरी स्कूल	40%	1.50	24.0
3	नर्सरी स्कूल/क्रैच/ प्राथमिक स्कूल	40%	1.50	15.0
4.	धार्मिक भवन	35%	1.20	सीमा नहीं
5.	डिस्पैन्सरी/स्वास्थ्य एवं सोशल असिस्टेन्स सेवा एवं क्लिनिक, क्लिनिक लैब	30%	1.50	20.0
6.	दवा की किसी भी प्रणाली का अस्पताल, नैचरोपैथी केन्द्र, नर्सिंग होम, विशेष स्वास्थ्य संस्थान, ट्रामा सेन्टर ।	30%	2.75	सीमा नहीं
7.	सरकारी अर्ध सरकारी, निगमित एवं अन्य कार्यालय	30%	2.00	सीमा नहीं
8.	संग्रहालय, कला दीर्घा, प्रदर्शनी केन्द्र, आर्ट केन्द्र	30%	1.50	सीमा नहीं
9.	सूचना प्रौद्योगिक और सूचना प्रौद्योगिक अर्हित सेवाएं, बाँयो टेक पार्क ।	30%	2.00	सीमा नहीं
10.	सामुदायिक केन्द्र, क्लब भवन व बरात घर / व्यायामशाला /स्पाँ / स्वास्थ्य क्लब, फायर स्टेशन, पुलिस स्टेशन, डाकघर, पुस्तकालय व ऐसी अन्य सुविधाएं ।	30%	1.50	24.0
11.	धर्मशाला/लॉज/गेस्ट हाऊस/हॉस्टल	30%	2.50	सीमा नहीं
12.	धर्मकांटा, पेट्रोल पम्प व गैस गोदाम	30%	0.50	15.0
13.	वृद्धाश्रम, अनाथालय, रिफारमेटरी	30%	1.50	15.0
14.	सम्मेलन केन्द्र / कॉन्फरेन्स/ सामाजिक सांस्कृतिक / सामाजिक कल्याण केन्द्र	30%	1.50	सीमा नहीं
15.	अन्य उपयोगिताएं	30%	1.00	15.0

24.5.1 अन्य उपबन्ध—

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

1. लिटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।
2. समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।
3. निम्न प्राविधानों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर--
4. भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।
5. चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मी. और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा--

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

5. अग्नि सुरक्षा वाहनों के लिए न्यूनतम 6.00 मीटर गलियारा छोड़ने के उपरान्त निम्नलिखित आकृतियों को अनुमन्य किया जायेगा।
 - (क) विद्युत प्राधिकरण के मानको के अनुसार मीटर कक्ष।
 - (ख) अनिवार्य सुरक्षा अपेक्षाओं को ध्यान में रखते हुए बिना किसी स्थायी घेराव के खुले ट्रांसफार्मर।
 - (ग) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ।
 - (घ) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वरा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, जल निकास पर पुलियां।
 - (ङ) ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढंकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।
 - (च) खुला हुआ जेनरेटर सेट, फिल्टरेशन संयंत्र (छनाई संयंत्र), विद्युत वितरण उपस्कर, पोषक खम्भे, टेलीफोन वितरण उपस्करों की अनुमति खुले सेटबैक में एक सेवा इकाई (यूटिलिटी) के रूप में दी जा सकती है, प्रतिबन्ध यह कि अग्निशमन कार्यालय से सम्यक रूप से अनापत्ति प्राप्त की गई हो।
- (II) **फर्श क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे -**
 - (1) बीच का तल (Mezzanine)
 - (2) लिफ्ट के लिए प्राविधानित शाफ्ट को केवल एक तल पर आच्छादन के गणना में सम्मिलित किया जाएगा तथा यह भू-आच्छादन की गणना में भी सम्मिलित होगी।
 - (3) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बंद किया गया हो तो एफ.ए.आर. में सम्मिलित किया जाएगा।

- (4) विद्युत प्राधिकरण मानको के अनुरूप मीटर रूम ।
- (III) **फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे--**
1. लिटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ) । इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।
 2. प्रत्येक फर्श पर सैट बैक लाईन के भीतर बेसमेंट, दोहरे बेसमेंट तक अनुमन्य होगा । तथापि बेसमेंट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा ।
 - (अ) यदि बेसमेंट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन के बराबर होगा ।
 - (ब) यदि बेसमेंट क्षेत्र / पॉडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा ।
 - (स) यदि भूखण्ड 10000 वर्ग मीटर से अधिक है तो बेसमेंट सैट बैक क्षेत्र तक, 6.00 मीटर सैट बैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा ।
 3. यदि बेसमेंट का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में जोड़ा जायेगा ।
 4. बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर अन्य आवासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू-दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा ।
 5. बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक एफ.ए.आर. से मुक्त) का निर्माण सैट बैक में 6.00 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा ।
 6. तालिका-3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ ।
 7. शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वरा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, अनाच्छादित जीना (तीनों तरफ से बिना घिरा हुआ हो, सिवाय 0.9 मीटर की ऊँचाई की रेलिंग/दीवार के और आकाश की ओर खुला हो) भवनों की छत पर ओवर हेड पानी टंकी, खुले हुए शाफ्ट, जल निकास पर पुलियाँ ।
 8. खुली हुई ढलान जिसके नीचे कोई भी क्षेत्र घेरा न गया हो । यदि भवन में घुसने हेतु प्रयुक्त हो रहा हो, तब आवश्यकतानुसार ऊँचाई मान्य होगी । रैम्प के नीचे का स्थान किसी व्यावसायिक उपयोग हेतु प्रयुक्त नहीं किया जायेगा व इस स्थान को भू-दृश्य हेतु प्रयुक्त किया जा सकता है तथापि इस प्रकार के प्रकरणों का अनुमोदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी से प्राप्त किया जायेगा ।
 9. प्रांगण (atrium) को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू-आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य आकृति, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में जोड़ा जायेगा ।
 10. ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढंकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।
 11. बहुमंजिली कार पार्किंग हेतु 10,000.00 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों पर 5% अतिरिक्त भू-आच्छादन का अनुमन्य किया जायेगा ।
 12. बहुमंजिली इमारतों में चार तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा । एक भवन में अधिकतम तीन सेवा तल अनुमन्य होंगे । सेवा तल फर्शी अनुपात क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की ऊँचाई बीम तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी ।
- (IV) **विहित फर्श क्षेत्रफल अनुपात का 15% सामान्य क्षेत्रों के प्रति जोड़ा जाएगा जिसमें निम्नलिखित निर्मित भाग सम्मिलित होंगे । भूतल पर निर्मित भाग भू-आच्छादन में सम्मिलित किये जाएंगे ।**

1. तालिका संख्या चार में यथा उल्लेखित केनोपी परिक्षेप, जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षक के रूप में निर्मित है तथा 2.4मी. x 4.5मी. आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू-आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी।
2. अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान।
3. वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि।
4. चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर।
5. कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्ग मीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए)
6. अग्नि पलायन सोपान।
7. आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवरों), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह।
8. ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष,।
9. 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियाँ।
10. 0.60 मीटर गहराई तथा 2.00 मीटर लम्बाई तक निर्गत खिडकी।
11. एन.बी.सी.-2005 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र।
12. सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इक्कठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं सब्जी स्थल, विद्यालय, क्रैच।
13. आच्छादित रास्ते।
14. आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवाएँ एवं सुविधाएँ।

(V) दो अगल बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी

दो अगल बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि अधिकतम दूरी नेशनल विलिंडग कोड, 2005 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन खंडों के बन्द हिस्से वाले भाग आमने सामने हो तो भवन खंडों के बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आबंटी द्वारा दो भवन खंडों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

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

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

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

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

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

(XI) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता:- स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल पट्टा विलेख अथवा समझौता ज्ञापन के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगा।

क्रम सं०	भूखण्ड का आकार(वर्ग मीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल(अनुमन्य एफ.ए.आर. का प्रतिशत)
1.	4000 वर्ग मीटर तक	50%
2.	4000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	40%
3.	10000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	35%
4.	20000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	30%
5.	100000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	25%
6.	200000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	20%
7.	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

टिप्पणी

- 1) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया है तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा प्रलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है।
- 2) तथापि, न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच-पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है।
- 3) 40 हैक्टेयर इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्ड वार अस्थाई अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्ग मीटर निर्मित हेतु अनुमन्य होगा,। निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(XII) समापन प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिये भवनों में निम्नलिखित मदों का प्राविधान होना आवश्यक हैं-

1. फर्श (फ्लोरिंग); सामान्य(common) क्षेत्रों तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श।
2. विद्युत वाइंडिंग (तार-तंत्र)
3. नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण।
4. वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू-दृश्यादि क्रमशः तालिका-6 और तालिका-7 के अथवा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।
5. नम्बरप्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।
6. आंतरिक तथा वाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)
7. चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।
8. भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में गृल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।
9. अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।
10. पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबंध।

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

24.6 हरित क्षेत्र

μÉ E0 °É Æ0	ÉEμÉEªÉEªÉª	+ÉEÈvÉB ÉEiÉàÉ +ÉxÉÖàÉ xªÉ £ÉÚ- +ÉEªSUÉn xÉ	+ÉEÈvÉB ÉEiÉàÉ +ÉxÉÖàÉ xªÉ A{ÉE.A.+É É®	+ÉEÈvÉBÉ EiÉàÉ +ÉxÉÖàÉx ªÉ >óÄªÉE<Ç (àÉEÖ]® àÉª)
1	क्रीड एवं आमोद संकुल (स्पोर्ट एवं एम्यूजमेंट कॉम्प्लैक्स), तरणताल, शूटिंग रेंज, स्टेडिया, मनोरंजन ग्रीन/पार्क कॉम्प्लैक्स खेल सुविधाओं सहित	20%	0.40 + 0.20 क्रय योग्य	24.0
2	निम्न घनत्व क्रीडा एवं आमोद संकुल मनोरंजन क्लब, सामाजिक -सांस्कृतिक केन्द्र	10%	0.20 + 0.10 क्रय योग्य	24.0
3	संस्थागत हरित	35%	0.80+0.20 क्रय योग्य	केवल संस्थागत सुविधाओं के लिए
4	नर्सरी	50 वर्ग मीटर	50 वर्ग मीटर	6.0

24.6.1 अन्य उपबन्ध--

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

1. लिटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।
2. समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश युक्त भूमिगत पानी की टंकी।
3. निम्नलिखित प्राविधानों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर--
4. भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।
5. चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मी. और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा--

क्र.सं.	भूखण्ड आकार	चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर हेतु कुल क्षेत्रफल	प्रत्येक चौकीदार आश्रय स्थल के अधीन अधिकतम क्षेत्र	प्रत्येक निगरानी टावर के अधीन अधिकतम क्षेत्र
---------	-------------	--	--	--

1.	0.5 एकड़ तक	15 वर्गमीटर	15 वर्ग मीटर	5 वर्गमीटर
2.	0.5 एकड़ से अधिक 10 एकड़ तक	30 वर्गमीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्गमीटर
3.	10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक	45 वर्गमीटर	24 वर्गमीटर	5 वर्गमीटर
4.	25 एकड़ से अधिक 50 एकड़ तक	60 वर्गमीटर	24 वर्गमीटर	5 वर्गमीटर
5.	50 एकड़ से ऊपर अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु	अतिरिक्त 10 वर्गमीटर तथा उसका भाग	24 वर्गमीटर	5 वर्गमीटर

(6) अग्नि सुरक्षा वाहनों के लिए न्यूनतम 6.00 मीटर गलियारा छोड़ने के उपरान्त निम्नलिखित आकृतियों को अनुमन्य किया जायेगा ।

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

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

(ग) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ।

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

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

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

(II) **फर्श क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे -**

(i) बीच का तल (Mezzanine)

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

(iii) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बंद किया गया हो तो एफ.ए.आर. में सम्मिलित किया जाएगा ।

(iv) विद्युत प्राधिकरण मानको के अनुरूप मीटर रूम ।

(III) **फर्श क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे--**

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

2. यदि बेसमेंट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन के बराबर होगा ।

3. यदि बेसमेंट का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में जोड़ा जायेगा ।

4. बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर अन्य आवासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू-दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा ।

5. बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक एफ.ए.आर. से मुक्त) का निर्माण सैट बैंक में 6.00 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा ।

6. तालिका-3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियां ।
7. शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वरा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, अनाच्छादित जीना तीनों तरफ से बिना घिरा हुआ हो, सिवाय 0.9 मीटर की ऊँचाई की रेलिंग/दीवार के और आकाश की ओर खुला हो, भवनों की छत पर ओवर हेड पानी टंकी, खुले हुए शाफ्ट, जल निकास पर पुलियां ।
8. खुली हुई ढलान जिसके नीचे कोई भी क्षेत्र घेरा न गया हो । यदि भवन में घुसने हेतु प्रयुक्त हो रहा हो, तब आवश्यकतानुसार ऊँचाई मान्य होगी । रैम्प के नीचे का स्थान किसी व्यावसायिक उपयोग हेतु प्रयुक्त नहीं किया जायेगा व इस स्थान को भू-दृश्य हेतु प्रयुक्त किया जा सकता है तथापि इस प्रकार के प्रकरणों का अनुमोदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी से प्राप्त किया जायेगा ।
9. ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढंकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

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

1. तालिका संख्या चार में यथा उल्लेखित केनोपी परिक्षेप के ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा । केनोपी, यदि प्रेक्षक के रूप में निर्मित है तथा 2.4mx4.5m आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू-आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी ।
2. अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान (Loft) ।
3. वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि।
4. चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर।
5. कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्ग मीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए)
6. अग्नि पलायन सोपान।
7. आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवरो), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह।
8. ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष ।
9. 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियां ।
10. 0.60 मीटर गहराई तथा 2.0 मीटर लम्बाई तक निर्गत खिड़की ।
11. एन.बी.सी.-2005 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र ।
12. सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इक्कठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं सब्जी स्थल, विद्यालय, क्रैच ।
13. आच्छादित रास्ते ।
14. आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवाएँ एवं सुविधाएँ ।

(V) दो अगल बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी

दो अगल बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी । 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी । तथापि अधिकतम दूरी नेशनल बिल्डिंग कोड.-2005 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी । यदि भवन खंडों के बन्द हिस्से वाले भाग आमने समाने हो तो भवन खंडों के बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी । तथापि आबंटी द्वारा दो भवन खंडों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है ।

(VI) जहाँ ऐसे भवन की चहारदीवारी की रेखा से डेढ़ किलोमीटर की त्रिज्या के भीतर कोई संरक्षित क्षेत्र, प्राचीन या ऐतिहासिक स्मारक हो, वहाँ प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह भवन के मंजिलों

(तलों) की संख्या और उसकी ऊँचाई की सीमा के बारे में कारणों का उल्लेख करते हुए ऐसे प्रतिबन्ध और सीमाएं आरोपित करे जैसा वह उचित समझे।

- (VII) भू-गेह की आंतरिक ऊँचाई (फर्श से छत तक) बीम के नीचे तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधिकतम 4.5 मीटर होगी, जहां पर विद्युत जेनरेटर, एयर कंडीशनर, फायर हार्डनेट आदि यंत्रों की ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक होगी वहां पर यंत्रों के ऊँचाई के आधार पर भू-गेह की अधिक ऊँचाई अनुमन्य की जा सकती है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा स्वचालित / अर्द्धस्वचालित / यांत्रिक पार्किंग सुविधाओं हेतु तकनीकी एवं स्थान की आवश्यकता के अनुसार भू-गेह की अतिरिक्त ऊँचाई अनुमन्य की जा सकेगी।
- (VIII) किसी भी बेसमेंट की ऊँचाई उसके स्लैब (छत) को मिलाकर नाली के ऊपरी सतह के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर होगी। बेसमेंट के भूमि की सतह के बराबर से होने की दशा में पर्याप्त प्रकाश और वातायन की व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।
- (IX) भूतल पर आगन्तुकों, परिचालकों आदि के लिये एक शौचागार, एक स्नानागार तथा 2 मूत्रालयों को मिलाकर एक प्रसाधन समूह का प्राविधान किया जायेगा।
- (X) लगाई गई लिफ्टों में कम से कम एक लिफ्ट माल ढोने की लिफ्ट के विनिर्देशों के अनुसार होनी चाहिए।
- (XI) **स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता:-** स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल पट्टा विलेख अथवा समझौता ज्ञापन के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगा।

क्रम सं०	भूखण्ड का आकार(वर्ग मीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल(अनुमन्य एफ.ए.आर. का प्रतिशत)
1.	4000 वर्ग मीटर तक	50%
2.	4000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	40%
3.	10000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	35%
4.	20000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	30%
5.	100000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	25%
6.	200000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	20%
7.	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

टिप्पणी

- (1) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया है तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा प्रलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है !
- (2) तथापि, न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच -पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है।
- (3) 40 हैक्टेयर या इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्ड वार अस्थाई अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्ग मीटर निर्मित हेतु अनुमन्य होगा,। निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(XII) **स्वीकृति/समापन हेतु न्यूनतम आवश्यकताएं**

समापन प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिये भवनों में निम्नलिखित मद होने आवश्यक हैं-

1. फर्श (फ्लोरिंग); सामान्य(common) क्षेत्रों तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श ।
2. विद्युत वायरिंग (तार-तंत्र)
3. नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण ।
4. वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू-दृश्यादि क्रमशः तालिका-6 और तालिका-7 के अथवा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।
5. नम्बरप्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।
6. आंतरिक तथा वाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)
7. चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।
8. भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में गृल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।
9. अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।
10. पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबंध ।
11. सम्पूर्ण परियोजना के समापन की दशा में सभी अस्थायी निर्माण हटा लिए जाएंगे। यदि पट्टा विलेख या समझौता ज्ञापन में कोई विशेष खण्ड का उल्लेख हो तो उसमें उल्लिखित अपेक्षाएं लागू होंगी।

24.7 यातायात

भू-आच्छादन, एफ.ए.आर और ऊँचाई

μÉ E0 °É Æ 0	ÉÉμÉEªÉÉªÉá	+ÉÉÉvÉBÉE iÉàÉ +ÉxÉÖàÉxªÉ £ÉÚ- +ÉÉSUÉnxÉ	+ÉÉÉvÉBÉ EiÉàÉ +ÉxÉÖàÉxª É A{ÉE.A.+ÉÉ ®	+ÉÉÉvÉ BÉEiÉàÉ +ÉxÉÖà ÉxªÉ >óÄSÉÉ <Ç (àÉÉÖ]® àÉá)
1	बस टर्मिनल, आई0एस0बी0टी0, लाइट रेल ट्रांजिट टर्मिनल, बस डिपो/वर्क शॉप, बुकिंग ऑफिस, ट्रांसपोर्ट नगर	30%	2.00	सीमा नहीं
2	कोई अन्य मद जो उपरोक्त तालिका में वर्णित नहीं है ।	प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जायेगा	प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जायेगा	प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जायेगा

24.7.1 अन्य उपबन्ध--

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

1. लिटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ) । इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।
2. समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।
3. निम्नलिखित प्रतिबन्धों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर--

4. भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।
5. चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मी. और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा--

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

6. अग्नि सुरक्षा वाहनों के लिए न्यूनतम 6.00 मीटर गलियारा छोड़ने के उपरान्त निम्नलिखित आकृतियों को अनुमन्य किया जायेगा।

- (क) विद्युत प्राधिकरण के मानको के अनुसार मीटर कक्ष।
- (ख) अनिवार्य सुरक्षा अपेक्षाओं को ध्यान में रखते हुए बिना किसी स्थायी घेराव के खुले ट्रांसफार्मर।
- (ग) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ।
- (घ) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वरा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, जल निकास पर पुलियाँ।
- (ङ) ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढंकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।
- (च) खुला हुआ जेनरेटर सेट, फिल्टरेशन संयंत्र (छनाई संयंत्र), विद्युत वितरण उपस्कर, पोषक खम्भे, टेलीफोन वितरण उपस्करों की अनुमति खुले सेटबैक में एक सेवा इकाई (यूटिलिटी) के रूप में दी जा सकती है, प्रतिबन्ध यह कि अग्निशमन कार्यालय से सम्यक रूप से अनापत्ति प्राप्त की गई हो।

(II) फर्श क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे -

- (i) बीच का तल (Mezzanine)
- (ii) लिफ्ट के लिए प्राविधानित शाफ्ट को केवल एक तल पर आच्छादन के गणना में सम्मिलित किया जाएगा तथा यह भू-आच्छादन की गणना में भी सम्मिलित होगी।
- (iii) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बंद किया गया हो तो एफ.ए.आर. में सम्मिलित किया जाएगा।
- (iv) विद्युत प्राधिकरण मानको के अनुरूप मीटर रूम।

(III) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे--

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

2. प्रत्येक फर्श पर सैट बैक लाईन के भीतर बेसमेंट, दोहरे बेसमेंट तक अनुमन्य होगा। तथापि बेसमेंट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा।
 - (अ) यदि बेसमेंट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन के बराबर होगा।
 - (ब) यदि बेसमेंट क्षेत्र / पॉडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा।
 - (स) यदि भूखण्ड 10000वर्ग मीटर से अधिक है तो बेसमेंट सैट बैक क्षेत्र तक, 6.00 मीटर सैट बैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।
 3. यदि बेसमेंट का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए है इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में जोड़ा जायेगा।
 4. बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर अन्य आवासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू-दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।
 5. बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक एफ.ए.आर. से मुक्त) का निर्माण सैट बैक में 6.00 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।
 6. तालिका-3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियां।
 7. शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वरा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, अनाच्छादित जीना (तीनों तरफ से बिना घिरा हुआ हो, सिवाय 0.9 मीटर की ऊँचाई की रेलिंग/दीवार के और आकाश की ओर खुला हो) भवनों की छत पर ओवर हेड पानी टंकी, खुले हुए शाफ्ट, जल निकास पर पुलियां।
 8. खुली हुई ढलान जिसके नीचे कोई भी क्षेत्र घेरा न गया हो। यदि भवन में घुसने हेतु प्रयुक्त हो रहा हो, तब आवश्यकतानुसार ऊँचाई मान्य होगी। रैम्प के नीचे का स्थान किसी व्यावसायिक उपयोग हेतु प्रयुक्त नहीं किया जायेगा व इस स्थान को भू-दृश्य हेतु प्रयुक्त किया जा सकता है तथापि इस प्रकार के प्रकरणों का अनुमोदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी से प्राप्त किया जायेगा।
 9. प्रांगण(atrium) को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू-आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य आकृति, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में जोड़ा जायेगा।
 10. ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढंकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।
 11. बहुमंजिली कार पार्किंग हेतु 10,000.00 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों पर 5% अतिरिक्त भू-आच्छादन का अनुमन्य किया जायेगा।
 12. बहुमंजिली इमारतों में चार तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा। एक भवन में अधिकतम तीन सेवा तल अनुमन्य होंगे। सेवा तल फर्शी अनुपात क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की ऊँचाई बीम तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी।
- (IV) विहित फर्श क्षेत्रफल अनुपात का 15% सामान्य क्षेत्रों के प्रति जोड़ा जाएगा जिसमें निम्नलिखित निर्मित भाग सम्मिलित होंगे। भूतल पर निर्मित भाग भू-आच्छादन में सम्मिलित किये जाएंगे।**
1. तालिका संख्या चार में यथा उल्लेखित केनोपी परिक्षेप जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षक के रूप में निर्मित है तथा 2.4मी. x 4.5मी. आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू-आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी।
 2. अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान।
 3. वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि।
 4. चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर।

5. कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्ग मीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए)
6. अग्नि पलायन सोपान।
7. आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवरों), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह।
8. ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष, ।
9. 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियां ।
10. एन.बी.सी.-2005 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकाली के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र ।
11. सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इकठ्ठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं सब्जी स्थल, विद्यालय, क्रैच ।
12. आच्छादित रास्ते ।
13. आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवाएँ एवं सुविधाएँ ।

(V) दो अगल बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी

दो अगल बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी । 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी । तथापि अधिकतम दूरी एन.बी.सी.-2005 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी । यदि भवन खण्डों के बन्द हिस्से वाले भाग आमने सामने हो तो भवन खण्ड की बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी । तथापि आबंटी द्वारा दो भवन खण्ड के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है ।

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

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

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

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

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

(XI) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता:- स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल पट्टा परिलेख अथवा ज्ञापन पत्र के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगा ।

क्रम सं०	भूखण्ड का आकार(वर्ग मीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल(अनुमन्य एफ.ए.आर. का प्रतिशत)
1.	4000 वर्ग मीटर तक	50%
2.	4000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	40%
3.	10000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्ग मीटर	35%

	से अधिक नहीं	
4.	20000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	30%
5.	100000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	25%
6.	200000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	20%
7.	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

टिप्पणी

- (1) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया है तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा प्रलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है !
- (2) तथापि, न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच-पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है।
- (3) 40 हैक्टेयर या इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्ड वार अस्थाई अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्ग मीटर निर्मित हेतु अनुमन्य होगा,। निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(XII) समापन प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिये भवनों में निम्नलिखित मदों का होना आवश्यक है-

1. फर्श (फ्लोरिंग); सामान्य(common) क्षेत्रों तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श।
2. विद्युत वायरिंग (तार-तंत्र)
3. नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण।
4. वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू-दृश्यादि क्रमशः तालिका-5 और तालिका-6 के अथवा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।
5. नम्बरप्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।
6. आंतरिक तथा वाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)
7. चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।
8. भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में गूल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।
9. अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।
10. पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबंध।
11. सम्पूर्ण परियोजना के समापन की दशा में सभी अस्थायी निर्माण हटा लिए जाएंगे। यदि पट्टा विलेख या समझौता ज्ञापन में कोई विशेष खण्ड का उल्लेख हो तो उसमें उल्लिखित अपेक्षाएं लागू होंगी।

24.8 प्रस्तर संख्या-24.1,24.2,24.3,24.4,24.5,24.6 एवं 24.7 में योजना हेतु भवन/परियोजनाओं के लिए सामान्य उपबंध।

- 1 (1) उपरोक्त परिशिष्टों में इंगित भवनों के प्रकार केवल सांकेतिक है। यदि विकास योजना/महायोजना की क्षेत्रीय(जॉनिंग) विनियामावली में कोई अन्तर/परिवर्तन है तो महायोजना के उपबन्ध प्रभावी होंगे।
- (2) मिश्रित उपयोग में भू-आच्छादन एवं फर्श तलीय अनुपात(एफ.ए.आर.) भूखण्ड के मुख्य उपयोग/ योजना में निर्धारित क्रिया के आधार पर निर्धारित होंगे।
- 2 निम्नलिखित को छोड़कर भवनों की कुल ऊँचाई नाली के शीर्ष तक भवन के शीर्ष तक नापी जायेगी:

- (1) प्रकाश युक्त बोर्ड ।
- (2) पानी की टंकिया, मस्टी एवं यांत्रिक कमरा ।
- (3) अनुपयोगी ऊँचाई वाले ऐसी अन्य संरचनायें ।
- 3 न्यूनतम सैट बैंक तालिका 1 व 2 के अनुसार होंगे । अगर पट्टा अभिलेख में कुछ नहीं इंगित है तो आवंटन के समय प्रचलित भवन विनियमावली लागू होगी ।
- 4 अधिकतम अनुमन्य घनत्व पट्टा अभिलेख के अनुसार होगा । ग्रुप हाऊसिंग में अधिकतम घनत्व -50%, तथा +5% की भिन्नता पर अनुमन्य होगा ।
- 5 उपरोक्त समस्त विनियम सामान्य प्रभाव हेतु होंगे ।
- 6 व्यवसायिक परियोजना हेतु प्राधिकरण द्वारा वास्तुकला डिजाइन (Design) नियंत्रित मानचित्र तैयार किये जायेंगे ।
- 7 इस विनियमावली में किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी, प्राधिकरण जहाँ ऐसा करना समीचीन समझता है, विकास योजना से संपृक्त किसी विशिष्ट क्षेत्र(जोन)/सेक्टर और मार्ग की चौड़ाई की विशेष बातों को ध्यान में रखते हुए, और लिखित में कारणों को देते हुए किसी भवन या भवन समूह के संबन्ध में ऐसे भू-आच्छादन , फर्शीतल अनुपात, ऊँचाई और सैटबैंक की अनुमति दे सकता है।
- 8 आई0टी0,आई0टी0ई0एस0 हेतु औद्योगिक क्षेत्र में भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., ऊँचाई, पार्किंग हेतु प्रावधान संस्थागत भूखण्डों में प्राविधानित आई0टी0 एवं आई.टी.ई.एस. भूखण्डों के अनुसार लागू होंगे यह प्रावधान उन भूखण्डों के लिए लागू होगा जिनका मूलतः आवंटन आई0टी0/आई0टी0ई0एस0 हेतु किया गया है था।
- 9 उपरोक्त प्रस्तर 24.1 से 24.7 में इंगित उपयोग के अतिरिक्त अन्य गतिविधियों हेतु भू-आच्छादन और एफ.ए.आर. समय-समय पर प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जाएगा ।
- 10 भवन की ऊँचाई 30.00 मीटर से अधिक होने पर आवेदक को भारत के उच्च्यन प्राधिकरण (इंडियन एयर पोर्ट अथॉरिटी) से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा । भवन की कुल ऊँचाई बाहरी नाली से भवन की ऊपरी सतह तक नापी जायेगी ।
- 11 उपरोक्त विनियम सामान्य प्रभाव के लिए है।
- 12 **विक्रय योग्य फर्शीय तल अनुपात केवल उन्ही आवंटियों के लिए उपलब्ध होगा जिनका आवंटन किसी विशिष्ट एफ.ए.आर. पर किया गया हो ।**
- 13 **बागवानी पौधशाला हेतु निम्न प्राविधान लागू होंगे :-**
 - (1) भूखण्ड क्षेत्र का अधिकतम 10% क्षेत्र ग्रीन हाऊस हेतु अनुमन्य होगा ।
 - (2) चौकीदार आश्रय स्थल विनियम 24.6.1 के खंड (पाँच) के अनुसार तथा सैट बैंक में भी अनुमन्य होंगे ।
 - (3) मीटर रूम विद्युत प्राधिकरण के अनुसार होगा एवं सैट बैंक में भी अनुमन्य होगा ।
 - (4) दूकान तथा समर्थन सुविधाएँ अनुमन्य भू-आच्छादन में 15.00 वर्ग मीटर की अधिकतम सीमा तक अनुमन्य होंगे ।
 - (5) सैट बैंक का प्राविधान तालिका (2) के अनुसार होगा ।
- 14 जो आवेदक 5000.00 वर्ग मीटर अथवा इससे अधिक के भूखण्ड पर ग्रीन भवन निर्मित करेगा उसको अनुमन्य एफ.ए.आर./उपलब्ध एफ.ए.आर. का 5% अतिरिक्त एफ.ए.आर (फर्शीय तल क्षेत्र अनुपात) निशुल्क अनुमन्य होगा (इस एफ.ए.आर. में सुविधाओं का 15% क्षेत्र सम्मिलित नहीं होगा), यदि वह निम्नलिखित शर्तें पूर्ण करता है :-
 - (1) भवन पूर्ण कर लिया गया है एवं लीड द्वारा भवन को गोल्ड या प्लैटिनम रेटिंग प्रदान की गई है ।
 - (2) भवन की संस्तुति ब्यूरो ऑफ इनर्जी एफिशियेंसी भारत सरकार द्वारा प्रदत्त है ।
 - (3) भवन द्वारा प्रचलित पार्किंग एवं भू-दृश्य के विनियमों का पालन किया गया है ।
 - (4) आवेदक ने अतिरिक्त एफ.ए.आर. के उपयोग के लिए प्राविधान किया गया है ।

टिप्पणी

आवेदक को ग्रीन भवन हेतु लीड/ब्यूरो ऑफ इनर्जी एफिशियेंसी द्वारा हर तीन वर्ष में आज्ञा पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रेषित करना होगा । अगर उसके द्वारा यह प्रमाण पत्र प्राधिकरण में प्रेषित नहीं किया जाता है तो

एक माह के नोटिस पर प्राधिकरण द्वारा उसको निशुल्क प्रदत्त एफ0ए0आर0 का प्रशमन शुल्क क्रय योग्य एफ.ए.आर. का 200% की दर से वसूल किया जा सकता है।

- 15 प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक मामले में कारणों का उल्लेख करते हुए फोकल पाइंट की अतिरिक्त ऊँचाई के लिये अनुमति दी जा सकती है।
- 16 किस भी प्रकार के भवन में बालकनी को घेरना अनुमन्य नहीं होगा या/और शमनीय नहीं होगा। बालकनी को घेरना गैर कानूनी निर्माण माना जायेगा।

24.9 अनौपचारिक वृत्तखंड

(1)	भूखण्डीय विकास			
	I.	भूखण्ड का आकार	:	20-25 (वर्ग मीटर)
	II.	भू-आच्छादन	:	80 प्रतिशत
	III.	फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	:	2.00
	IV.	ऊँचाई	:	10 मीटर अधिकतम
	V.	सैट बैक	:	1.5 मीटर अग्र भाग में
	VI.	सड़के	:	वाहनों के लिए मुख्य मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से कम नहीं होगी तथा भूखण्डों के लिए न्यूनतम 6.00 मीटर चौड़े मार्ग एवं रास्ते से पहुँच का प्राविधान किया जाएगा।
	VII.	खुले क्षेत्र	:	एक समूह के रूप में प्राविधान किया जा सकता है।
(2)	फ्लैटड विकास			
	I.	भू-आच्छादन	:	40 प्रतिशत
	II.	फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	:	2.00
	III.	सैट बैक	:	9.00 मीटर अग्र भाग में, 3.00 मीटर पृष्ठ भाग में तथा 3.00 मीटर पार्श्व में।
	IV.	ऊँचाई	:	कोई सीमा नहीं
	V.	बालकनी	:	0.9 मीटर चौड़ी
	VI.	सड़के	:	वाहनों के लिए मुख्य मार्ग 12.00 मीटर
	VII.	अन्य क्षेत्र	:	60 प्रतिशत (खुले+सड़के+पार्क)
VIII.	शौचालय का प्रतिशत प्राविधान पृथक से अथवा समूह में किया जा सकता है।			
(3)	शयनशाला			
	I.	भू-आच्छादन/फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	:	40 प्रतिशत /1.60
	II.	सैट बैक	:	9.00 मीटर अग्र भाग में तथा 3.00 मीटर पृष्ठ भाग में।
	III.	ऊँचाई	:	15 मीटर (अधिकतम)
	IV.	बालकनी	:	0.9 मीटर चौड़ी

विकास के लिए सामान्य सुविधाएं

1. शौचालय खण्ड
2. सड़क के किनारे प्रस्तावित वृक्षारोपण सदैव हरित वृक्षयुक्त होगा जो कि 10.00 मीटर की दूरी पर होंगे।
3. जनसंख्या की आवश्यकता के अनुसार क्रैच बालवाणी, स्वास्थ्य केन्द्र आदि सुविधाओं का प्रावधान किया जायेगा।
4. इकाई में जनसंख्या का आकार 2.5 व्यक्ति प्रति इकाई या जैसा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित होगा।
5. अनुमन्य आवासीय इकाईयों की संख्या पंजिकृत समिति में सदस्यों की संख्या के समतुल्य होगी अथवा जैसा कि अधिकतम ± 10 प्रतिशत विचलन के साथ प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया गया हो।

6. प्रकरण के आधार पर प्राधिकरण द्वारा नियोजन एवं विकास निर्देश निर्धारित किये जायेंगे ।

24.10 भू-विन्यास एवं भूमि का उप-विभाजन

1. सभी प्रावधान प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित महायोजना में सम्मिलित उप विभाजन विनियम के अनुसार होंगे । पट्टा विलेख में विशेष प्रावधान होने की स्थिति में पट्टा विलेख के प्रविधान व्याप्त होंगे।
2. उप विभाजित भूखण्ड पर अनुमन्य सैट बैक, एफ.ए.आर., भू-आच्छादन तथा ऊँचाई इस विनियमावली में भूखण्ड पर अनुमन्य अधिकतम सीमा के अन्तर्गत होंगे ।

24.11 समूह आवास परियोजनाओं के लिए सुविधाओं के मानक जनसंख्या के निम्नलिखित मानक के अनुसार होंगे:-

क्रम सं	उपयोग परिसर	प्रति इकाई सेवित जनसंख्या	न्यूनतम क्षेत्रफल प्रति इकाई (हैक्टेयर में)
क	शिक्षा क		
1.	नर्सरी स्कूल/क्रेच	10000	0.10
2.	सीनियर सैकेन्ड्री विद्यालय	20000-30000	0.80
3.	महाविद्यालय	80000-100000	1.0
ख	स्वास्थ्य		
1.	नर्सिंग होम/डिस्पेंसरी	15000-20000	0.10
2.	अस्पताल	100000	2.0
ग	सामाजिक सांस्कृतिक		
1.	सामुदायिक भवन एवं पुस्तकालय	25000	0.40
2.	मनोरंजन केन्द्र	100000	1.00
घ	दुकानें		
1.	सुविधाजनक दुकानें	समूह आवासीय के लिए अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का 1 प्रतिशत	
	स्थानीय/सेक्टर स्तरीय दुकानें		
ङ	अन्य सामुदायिक सुविधाएँ		
1.	दुग्ध स्थल	10000-15000	0.020
2.	धार्मिक भवन	25000-35000	0.100
च	मनोरंजन/हरित पार्क		
1.	पार्क एवं क्रीडा स्थल	भूखण्ड का 15 प्रतिशत	
छ	उपयोगिताएँ		
1.	ओवरहेड टैंक	आवश्यकता के अनुसार	
2.	विद्युत उपकेन्द्र	आवश्यकता के अनुसार	
3.	ओटो सह टैक्सी स्थल	25000	0.050
4.	पुलिस चौकी	25000	0.050
5.	पेट्रोलपम्प/गैस स्टेशन	50000-100000	0.200

टिप्पणी

- (एक) समूह आवास/आवासीय योजनाओं में इन सुविधाओं का प्रावधान अनिवार्य है तथापि, प्राधिकरण द्वारा किसी भी योजना के लिए अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के अन्तर्गत यथा आवश्यकता अनुसार सामाजिक/सामुदायिक सुविधाओं तथा अधिक क्षेत्रफल को अनुमन्य किया जा सकता है।
- (दो) नर्सरी स्कूल/क्रेच, नर्सिंग होम, डिस्पेन्सरी, सुविधाजनक दूकान इत्यादि उपयोग हेतु पृथक भूखण्डों का प्रावधान करने के बजाय समूह आवास खण्डों के भूतल पर या भू-आच्छादन की सीमान्तर्गत पृथक प्लॉक में प्रावधान किया जा सकता है। सुविधाओं का प्रावधान भूखण्ड अथवा भवन समूह में करने कि लिए आवंटी स्वतंत्र होगा।

24.12 सेक्टर स्तर (आवासीय क्षेत्र) पर सामाजिक/भौतिक अवस्थापना सुविधाओं का प्रावधान (यदि किसी एक समूह आवासीय पाकेट में सेक्टर स्तर के मानकों के अनुसार सुविधाओं का प्रावधान किया गया है तो प्रस्त-24.11 में उल्लेखित सुविधाएँ आवश्यक नहीं होंगी)।

क्रम सं०	उपयोग परिसर	सेवित जनसंख्या प्रति यूनिट	इकाई क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
(क)	शिक्षा		
1.	क्रेच एवं दैनिक देखभाल केन्द्र	5000-25,000	0.100
2.	नर्सरी स्कूल	5,000 – 7,500	0.100
3.	प्राथमिक विद्यालय	7,500-15,000	0.200
4.	सीनियर सैकेन्ड्री विद्यालय	15,000 — 25,000	0.800
(ख)	स्वास्थ्य		
1.	डिस्पेन्सरी	7,500 — 15,000	0.100
2.	नर्सिंग होम	5,000 – 7,500	0.100
(ग)	दुकानें		
1.	सुविधाजनक व्यवसायिक केन्द्र, सेक्टर स्तरीय व्यवसायिक सह सेवा केन्द्र	7,500 — 15,000	0.5000
2.	खोके/हॉकर क्षेत्र		
(घ)	अन्य सामुदायिक सुविधाएँ		
1.	सामुदायिक भवन	7,500 — 15,000	0.4000
2.	दुग्ध एवं सब्जी शॉप	5,000 – 7,500	0.020
(ङ)	मनोरंजन		
1.	पार्क एवं क्रीड स्थल	भूखण्ड/सेक्टर का 15 प्रतिशत	न्यूनतम क्षेत्रफल प्रति इकाई 0.2500

(च)	उपयोगिताएँ		
1.	विद्युत उप केन्द्र 11 के0वी0	आवश्यकतानुसार	0.050
2.	ओटो सह टैक्सी स्थल	आवश्यकतानुसार	0.050

24.13 टिप्पणी

विशेष परिस्थितियों में प्रकरण की विशेषताओं के आधार पर प्राधिकरण द्वारा जैसा कि प्राधिकरण उचित समझे इन विनियम में उल्लेखित प्रावधानों में छूट प्रदान की जा सकती है ।

24.14 टिप्पणी

वाहनों को खड़ा करने तथा भूदृश्य की आवश्यकताओं के लिए न्यूनतम प्रावधान क्रमशः तालिका 5 एवं तालिका 6 के अनुरूप होंगे । तथापि, यदि प्राधिकरण उचित समझे तो भविष्य में आवश्यक शर्तों के साथ उच्च प्रावधान कर सकता है तथा इस सम्बन्ध में दिशा निर्देश जारी कर सकता है ।

अध्याय - चार

25.0 संरचनात्मक सुरक्षा, अग्नि सुरक्षा तथा सेवाएं

25.1 अग्नि सुरक्षा आवश्यकताएं

- (क) भवन की योजना, अभिकल्पना तथा निर्माण इस प्रकार का होगा जिससे अग्नि से सुरक्षा सुनिश्चित हो और यह समय समय पर यथा संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता 2005 के भाग-चार 'फायर प्रोटेक्शन' के अनुसरण में किया जाएगा।
- (ख) 15 मीटर से अधिक ऊँचे बहु-मंजिला भवनों, तीन मंजिल से अधिक के भवनों, और 400 वर्ग मीटर से अधिक के भू-आच्छादन के भवन तथा औद्योगिक, भण्डारण, असेम्बली (संयोजन) के सभी अन्य भवनों तथा परिसंकटमय प्रकार की भवन योजनाओं की दशा में उत्तर प्रदेश अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा अधिनियम (अधिनियम संख्या 6, सन् 2005) के उपबन्ध लागू होंगे।

25.2 संरचनात्मक अभिकल्पना

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

25.3. सामग्री और कारीगरी की गुणवत्ता

समस्त सामग्रियाँ और कारीगरी लोक निर्माण विभाग, उत्तर प्रदेश, इण्डियन स्टैंडर्ड स्पेसिफिकेशन्स और समय समय पर यथा संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता 2005 के भाग-पाँच, भवन सामग्री तथा भाग-सात, निर्माण पद्धतियाँ और सुरक्षा में यथा-सम्मिलित संहिताओं में सामान्य रूप से स्वीकार्य मानकों के अनुरूप अच्छी गुणवत्ता की होंगी।

25.4. भवन सेवाएं

भवन में विद्युत संस्थापनाओं की स्थापना, वातानुकूलन, उष्माकरण कार्य, लिफ्ट एवं एस्केलेटर की स्थापना मानचित्र अभिकल्प समय समय पर यथा संशोधित भारतीय मानक संस्थान द्वारा तैयार किये गये राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग-आठ (भवन सेवाएं, धारा-2, विद्युत संस्थापनाएं, धारा-3, वातानुकूलन एवं उष्माकरण, धारा-5, लिफ्ट एवं एस्केलेटरों की स्थापना जैसी भी स्थिति हो) के अनुसरण में कराये जाएंगे।

25.5 प्लम्बिंग (नलसाजी कार्य)

भवनों में जल आपूर्ति, जल निकास तथा स्वच्छता और गैस आपूर्ति प्रणाली का मानचित्र अभिकल्प; निर्माण तथा संस्थापन समय समय पर यथा संशोधित भारतीय मानक संस्थान द्वारा तैयार कराये गये राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग-नौ (नलसाजी सेवाएं धारा-1, जल आपूर्ति धारा-2, जल निकास एवं स्वच्छता, धारा-3, गैस आपूर्ति, जैसी भी स्थिति हो) के अनुसरण में होगा।

25.6. जल आपूर्ति आवश्यकताएं

भवन में जल आपूर्ति की आवश्यकताएं राष्ट्रीय भवन संहिता के उपबन्धों के अनुसार होंगी।

25.7. स्वच्छता सम्बन्धी (सैनिटरी) फिटिंग्स

- (1) तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के उपबन्धों के अधीन रहते हुए किसी भवन में स्वच्छता सम्बन्धी (सैनिटरी) फिटिंग्स एवं संस्थापनाएं समय-समय पर यथा-संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता के उपबन्धों के अनुसार होंगी।
- (2) क्षेत्र में स्थित प्रत्येक फैक्टरी में ऐसे शौचालयों और मूत्रालयों का प्राविधान किया जाएगा जैसा कि समय-समय पर फैक्टरीज एक्ट 1948 के उपबन्धों के द्वारा या अधीन विहित किया जाए।

25.8. प्राकृतिक परिसंकट से संरक्षण हेतु संरचनात्मक सुरक्षा

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

25.9. शारीरिक रूप से विकलांगों के लिए प्रावधानः--

सभी भवनों में और जन-सामान्य द्वारा प्रयुक्त सुविधाओं में शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिए राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग तीन (परिशिष्ट-ड.) के उपबन्धों के अनुसरण में प्रावधान किए जाएंगे।

25.10. **टिप्पणी** भवनों में किये गये ऐसे सभी प्राविधान, जो इस विनियमावली में विनिर्दिष्ट रूप से उपबंधित नहीं है, समय-समय पर यथा संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता, राष्ट्रीय मानक संस्थान के उपबन्धों के अनुसार होंगे। लाइसेंसधारी तकनीकी व्यक्ति परिशिष्ट-4 के अनुसार उसे सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी होगा।

25.11 **टिप्पणी** स्वामी, लाइसेंसधारी तकनीकी व्यक्ति, खण्ड-25.1, 25.2, 25.3, 25.4, 25.5, 25.6, 25.7, 25.7, 25.8, 25.9 एवं 25.10 के अनुसरण में सभी प्रावधानों के पूर्ण कराने के लिए पूर्णतया उत्तरदायी होगा। इस आशय का प्रमाण-पत्र परिशिष्ट-4 के अनुसार दिया जाएगा।

अध्याय-पाँच

26.0 कृषि उपयोग जोन में फार्म हाउस भवनों के निर्माण हेतु

26.1 भूखण्ड का न्यूनतम आकार

फार्म हाउस के लिये भूखण्ड का न्यूनतम आकार 1.0 हेक्टेयर से कम नहीं होगा।

26.2 अधिकतम आच्छादन और फर्शी क्षेत्रफल अनुपात

क.	सभी प्रकार के क्रिया-कलापों के लिये अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन	10 प्रतिशत
ख.	अधिकतम अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	0.15
ग.	रक्षा प्रहरी/अनुरक्षण स्टॉफ का आवासीय स्थान	फ.क्षे.अ. का 15 प्रतिशत
घ.	अधिमतम ऊँचाई	10 मीटर
ड.	सेटबैक	सामने की ओर सड़क से लगी हुई 15.0 मी० एवं सभी अन्य ओर 9.0 मी०

26.3. अन्य उपबन्ध

- (क) अधिकतम अनुमन्य फर्शी क्षेत्र में बीच के तल्ले (मैजनाइन फ्लोर) का क्षेत्र भी सम्मिलित होगा।
- (ख) चहारदीवारी की अधिकतम ऊँचाई नाले की ऊपरी सतह से 3.0 मी० होगी।
- (ग) दीवार के किनारे-किनारे फैंली हुई लताएं या फूलों वाली लताएं लगायी जाएंगी।
- (घ) फार्म हाउस के कुल क्षेत्र का न्यूनतम 50 प्रतिशत वृक्षारोपण/कृष्याधीन होगा। प्रति हेक्टेयर कम-से-कम 100 पेड़ लगाये जाने हैं जिसमें से 50 प्रतिशत सदाबहार वृक्ष होंगे।
- (ड.) भवन की वाह्य दीवारों के अन्दर भू-आच्छादन के बराबर भू-गेह अनुमन्य होगा। भवन की वाह्य दीवारों के मध्य को खुला क्षेत्र होने की दशा में भू-आच्छादन दो गुना के बराबर भूगेह अनुमन्य किया जा सकता है।
- (च) स्वीकृति एवं पूर्णता के लिए न्यूनतम आवश्यकता अनुमन्य एफ.ए.आर. का 25% क्षेत्र होगा।

26.4. जल आपूर्ति, मल निकास एवं जल निकास

- (क) निवास इकाई वाले फार्म-हाउस के लिए भूखण्ड की दशा में फार्म हाउस में पीने योग्य पानी के लिए वैध व्यवस्था करने के लिए उसका स्वामी उत्तरदायी होगा।
- (ख) प्राधिकरण द्वारा यथा-अपेक्षित रूप से वर्षा जल के लिए उपयोग किए जाने हेतु फार्म हाउस में नालियों की व्यवस्था, और डेयरी फार्म के मामले में शेडों की सफाई हेतु खुली हुयी या बन्द सफाई नालियों की व्यवस्था के लिए स्वामी उत्तरदायी होगा।
- (ग) फार्म हाउस में अपने परिसर के भीतर मानव तथा पशु-अपशिष्ट के निस्तारण के लिए आवश्यक विसर्जन खाईयों सहित सेप्टिक टैंक की व्यवस्था के लिए स्वामी उत्तरदायी होगा।

26.5 विद्युतीकरण

फार्म हाउस का स्वामी विद्युत वितरण के लिए प्राधिकृत समुचित प्राधिकारी से सीधे विद्युत कनेक्शन की प्राप्ति अपनी स्वयं की लागत पर और ऐसे निबन्धनों एवं शर्तों पर करेगा जैसी कि समुचित प्राधिकारी द्वारा विनिश्चित की जाए।

26.6 अन्य उपबन्ध--

- (1) निम्नलिखित के सिवाय भवन सीमा से बाहर (सेटबैक पर) किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति न होगी:-
 - (एक) लिटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा । इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।
 - (दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश युक्त भूमिगत पानी की टंकी।
 - (तीन) निम्नलिखित प्रावधानों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर--
 - (चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।
 - (पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मी. और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा--

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

- (छः) अग्निशमन वाहन के लिए न्यूनतम 6.0 मी० खुला गलियारा छोड़ने के उपरान्त निम्नलिखित अनुमन्य होंगे-
 - (क) विद्युत प्राधिकरण के मानकों के अनुसार मीटर कक्ष।
 - (ख) अनिवार्य सुरक्षा अपेक्षाओं को ध्यान में रखते हुए बिना किसी स्थायी घेराव के खुले ट्रांसफार्मर।
 - (ग) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ।
 - (घ). शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वरा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, जल निकास पर पुलियां।
 - (ङ). ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढंकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

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

(2) **फर्श क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे -**

(एक) बीच का तल (Mezzanine)

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

(तीन) परगोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बंद किया गया हो तो एफ.ए.आर. में सम्मिलित किया जाएगा।

(चार) विद्युत प्राधिकरण मानको के अनुरूप मीटर रूम।

(3) **फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे--**

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

(दो) बेसमेंट क्षेत्र का उपयोग केवल सेवा कार्यों, भण्डारण तथा पार्किंग के लिए किया जायेगा। यह अनुमन्य भू-आच्छादन से अधिक नहीं होगा।

(तीन) यदि बेसमेंट क्षेत्र का प्रयोग उपरोक्त वर्णित उपयोग के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन के लिए किया जाता है तो इसकी गणना भवन के एफ.ए.आर. में की जायेगी।

(चार) बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर ऊंचा गैर-निवासीय स्टील तल जिसे पार्किंग या भू-दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।

(पाँच) बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक एफ.ए.आर. से मुक्त) का निर्माण सैट बैक में 6.00 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ते हुए किया जायेगा।

(छः) तालिका-3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ।

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

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

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

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

1. तालिका संख्या चार में यथा उल्लेखित केनोपी परिक्षेप के ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षक के रूप में निर्मित है तथा 2.4mx4.5m आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू-आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी।

2. अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान (Loft)।

3. वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि।

4. चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर।

5. कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्ग मीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए) ।
6. अग्नि पलायन सोपान।
7. आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवर्स), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह।
8. ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष ।
9. 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियां ।
10. 0.60 मीटर गहराई तथा 2.0 मीटर गहराई तक निर्मित खिड़की।
11. सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इक्कठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट ।
12. आच्छादित रास्ते ।
13. आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवाएँ एवं सुविधाएँ ।
- (5) जहाँ ऐसे भवन की चहारदीवारी की रेखा से डेढ़ किलोमीटर की त्रिज्या के भीतर कोई संरक्षित क्षेत्र, प्राचीन या ऐतिहासिक स्मारक हो, वहाँ प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह भवन के मंजिलों (तलों) की संख्या और उसकी ऊँचाई की सीमा के बारे में कारणों का उल्लेख करते हुए ऐसे प्रतिबन्ध और सीमाएँ आरोपित करे जैसा वह उचित समझे।
- (6) किसी भी बेसमेंट की ऊँचाई उसके स्लैब (छत) को मिलाकर नाली के ऊपरी सतह के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर होगी। बेसमेंट के भूमि की सतह के बराबर से होने की दशा में पर्याप्त प्रकाश और वातायन की व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।
- (7) पूर्णता समापन प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिये भवनों में निम्नलिखित मदों का होना आवश्यक है-
 (एक) फर्श (फ्लोरिंग) ; सामान्य क्षेत्रों के लिए कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श।
 (दो) विद्युत वायरिंग
 (तीन) नल संबंधी कार्य पूर्ण।
 (चार) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू-दृश्यादि क्रमशः तालिका-6 और तालिका-7 के अथवा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।
 (पाँच) नम्बरप्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।
 (छः) आंतरिक तथा वाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)
 (सात) चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।
 (आठ) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।
 (नौ) अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।
 (दस) पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबंध ।
 (ग्यारह). सम्पूर्ण परियोजना के समापन की दशा में सभी अस्थायी निर्माण हटा लिए जाएंगे। यदि पट्टा विलेख या समझौता ज्ञापन में कोई विशेष खण्ड का उल्लेख हो तो उसमें उल्लिखित अपेक्षाएँ लागू होंगी।

अध्याय-छह

27.0 कृषकों की अर्जित भूमि के सापेक्ष नियोजित ग्रामीण आबादी विस्तार अथवा सैक्टर में आवंटित भूखण्डों (5% या 6% या 7%) पर निर्माण

27.1 भू-आच्छादन, फर्श क्षेत्रफल अनुपात तथा सैटबेक निम्नलिखित तालिका के अनुसार होंगे:-

μÉÉ0°É Æ0	£ÉÚJÉhb BÉÉÉ FÉàjÉ{É EäÉ (´ÉMÉÇ àÉÉÉ00)	£ÉÚ- +ÉÉSUE nxÉ (±)	+ÉOE °Éà]αÉàB ÉE (àÉÉÉ00)	{Éß-~ °Éà]αÉàB ÉE (àÉÉÉ00)	{ÉÉ¶´ÉÇ °Éà]αÉàB ÉE (àÉÉÉ00)	+ÉÉÉVÉBÉÉi ÉàÉ A{ÉÉ.A.+ÉÉ ®
1	50 तक	75	1.5	1.5	-	1.8
2	51 से 75	75	1.5	2.0	-	1.8
3	76 से 120	75	2.0	2.4	-	1.8
4	121 से 200	75	3.0	2.4	-	1.8
5	201 से 300	75	3.5	3.0	-	1.8
6	301 से 400	65	4.0	3.0	3.0	1.8
7	401 से 500	65	4.5	3.5	3.0	1.8
8	501 से 750	60	5.0	3.5	3.0	1.5

टिप्पणी:-

- (एक) सभी आकार के भूखण्डों में अधिकतम ऊँचाई 15.0 मी० ।
- (दो) भवन की कुल ऊँचाई नाली के ऊपरी स्तर से भवन के ऊपरी स्तर तक बिना किसी उपवाद के नापी जायेगी।
- (तीन) अनुमन्य भू-आच्छादन सैटबेक के अन्दर उपलब्ध न होने की दशा में पूर्व श्रेणी के सैटबेक अनुमन्य किये जा सकते हैं । विशेष प्रकरण में जहाँ पर पूर्व श्रेणी में भी अनुमन्य भू-आच्छादन उपलब्ध नहीं होता है, वहाँ मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा सैटबेक में यथोचित सीमा तक छूट प्रदान की जा सकती है ।
- (चार) आवासीय भूखण्डों में पीछे के सैट बैक में किसी एक ओर/दोनों ओर अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू-आच्छादन के भीतर पीछे के सैट बैक के 40 प्रतिशत क्षेत्र के निर्माण की अनुमति दी जायेगी ।

27.2 टिप्पणी - भूगृह का निर्माण सैटबेक छोड़ते हुए भवन सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होगा।

भूगृह की आन्तरिक ऊँचाई (फर्श से छत तक) न्यूनतम 2.4 मी० तथा अधिकतम 4.5 मी० होगी । भूगृह का उपयोग केवल पार्किंग व भण्डारण हेतु किया जायेगा । भूगृह के निर्माण के लिए प्रस्तर 24.1 के उप विनियम (2) के खण्ड (आठ) के अनुसार औपचारिकताएँ पूर्ण करनी होगी ।

27.3 भूखण्ड का उपयोग:- नियोजित ग्रामीण विस्तार योजना अथवा सैक्टर में आवंटित भूखण्डों (5% या 6% या 7%)-

कुल अनुमन्य भू-आच्छादन के अधिकतम 50% भाग पर निर्धारित शुल्क के भुगतान के आधार पर गैर-आवासीय क्रियाएँ अनुमन्य की जायेगी तथा ये निम्नलिखित क्रियाकलापों का भाग होगी:-

1. धर्मशाला / रैनवसेरा / बारातघर
2. क्लीनिक/डिस्पेन्सरी/प्रयोगशाला
3. छात्रावास
4. अतिथि गृह / ठहरने का स्थान
5. मोटर गैराज तथा कार्यशाला
6. व्यासायिक कार्यालय हेतु जिसमें न्यूनतम 50% क्षेत्र केवल स्वयं के उपयोग हेतु
7. जलपान गृह

8. वेन्डिंग बूथ / क्योस्क
9. बैंक
10. डॉक घर
11. तार घर
12. क्रैच तथा डे-केयर सेन्टर
13. फुटकर दुकान
14. दूर संचार टॉवर केवल भूतल पर

उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य कोई क्रियाकलाप अनुमन्य नहीं होगा। इस श्रेणी के आबंटी को उपरोक्त क्रियाकलाप के सम्बन्ध में प्राधिकरण को पूर्व में सूचित करना होगा और एक वचन बंध देना होगा की उसका प्रस्ताव तत्समय प्रवृत्त उप विधियों और अन्य विनियमावली के अनुरूप है।

27.4 उपयोग परिवर्तन हेतु शुल्क:-

- (एक) 12 मी० चौड़ी सडकों के किनारे स्थित भूखण्डों पर - समय-समय पर पुनरीक्षित प्रचलित आवासीय दर।
- (दो) 12 मी० से 18 मी० चौड़ी सडको के किनारे स्थित भू-खण्डों पर - समय-समय पर पुनरीक्षित प्रचलित आवासीय दर का 1.25 गुना।
- (तीन) 18 मी० से 24 मी० चौड़ी सडको के किनारे स्थित भूखण्डों पर - समय-समय पर पुनरीक्षित प्रचलित आवासीय दर का 1.50 गुना।
- (चार) 24 मी० से 45 मी० तक चौड़ी सडको पर प्रचलित आवासीय आरक्षित दर का 2 गुना।
- (पाँच) कोने पर स्थित भूखण्डों पर 5 प्रतिशत अतिरिक्त शुल्क लिया जायेगा।

27.5 अन्य प्रावधान

- (एक) अग्निशमन सुरक्षा सम्बन्धी आवश्यकताएँ राष्ट्रीय भवन संहिता तथा उत्तर प्रदेश अग्नि निवारण एवं अग्निसुरक्षा अधिनियम, 2005 के अनुसार होगी।
- (दो) सैटबेक में अनुज्ञेय मदों और फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की गणना विनियम 24 के अनुसार की जायेगी।
- (तीन) पार्किंग, लादने, उतारने सम्बन्धी प्रावधान
 - (क) मोटर यानो के लिए उपलब्ध कराये जाने वाले पार्किंग स्थान क्षेत्रफल में 20.0 वर्ग मी० (अवस्थम के नीचे 30.0 वर्ग मी०)से कम नहीं होगा और स्कूटर एवं साइकिल के लिए उपलब्ध कराया गया पार्किंग स्थान क्रमशः 3 वर्ग मी० तथा 1.4 वर्ग मी० से कम नहीं होगा।
 - (ख) अन्य वाहनों के लिए पार्किंग स्थान तालिका पाँच के अनुसार प्रावधान किये जायेगे।
- (चार) चार दिवारी की ऊँचाई सम्बन्धी प्रावधान समय समय पर प्राधिकरण द्वारा जारी प्रचलित निर्देशों के अनुसार होगा।

27.6 भवन मानचित्रों की स्वीकृति एवं पूर्णता के लिए शुल्क -

मानचित्र परीक्षण शुल्क विनियम 10 के अनुसार होगा।

27.7 व्यवसायिक गतिविधियों के सम्बन्ध में -

- (1) 30.0 मी० अथवा इससे अधिक चौड़ी सडको पर स्थित भूखण्डों पर प्रस्तर 27.3 में उल्लिखित क्रियाओं के अतिरिक्त व्यवसायिक क्रियाएँ भी अनुमन्य की जा सकेगी।
- (2) उक्त उप विनियम(1) तथा विनियम 27.3 में उल्लेखित क्रियाएँ ऐसे कृषको को आवंटित भूखण्डों पर भी अनुमन्य की जायेंगी जिनकी अर्जित भूमि किसी विशेष परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा पट्टा वापस करने की (Lease back) नीति के अन्तर्गत वापस की गयी है।

अध्याय - सात

28.0 क्रय योग्य एफ.ए.आर.

- 28.1 टिप्पणी:-** क्रय योग्य एफ.ए.आर. का प्रावधान गुप हाऊसिंग, वाणिज्यक, संस्थागत, औद्योगिक, क्रीडा एवं मनोरंजन परिसर, मनोरंजन हरित एवं अल्प घनत्व क्रीडा भूखण्ड में भी किया जा सकता है, जहाँ --
- (क) 24.0 मी0 तथा अधिक चौड़ी सडक पर भूखण्ड स्थित हो ।
- (ख) निर्माण प्रारम्भ नहीं किया गया हो ।

अथवा

आवंटी अनुमन्य भू-आच्छादन सीमा के अन्तर्गत नये अतिरिक्त भवन का निर्माण करना चाहता हो ।

अथवा

आवंटी रिक्त भूखण्ड पर नये भवन का निर्माण करना चाहता हो ।

अथवा

आवंटी ने क्रय योग्य एफ.ए.आर. सीमा के अन्तर्गत निर्माण कर लिया हो ।

अथवा

18.0 मी0 एवं उससे अधिक चौड़ी सडकों पर संस्थागत एवं औद्योगिक उपयोग हेतु क्रय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य की जा सकती है ।

टिप्पणी:- भवन विनियमावली में उल्लिखित एफ.ए.आर. की अधिकतम सीमा के अन्तर्गत क्रय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य की जायेगी ।

28.2 क्रय योग्य एफ.ए.आर. निम्नलिखित प्रावधान / शर्तों के साथ अनुमन्य की जायेगी:-

- एक) अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन की सीमा से अधिक कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होगा ।
- (दो) पार्किंग की सुविधा भू-खण्ड के अन्दर ही भवन उप विधियों के उपबन्धों के अनुसार प्राविधानित की जायेगी ।
- (तीन) भवन की उँचाई के लिये भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण या सक्षम प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त किया जायेगा ।
- (चार) जहाँ अतिरिक्त तलों का निर्माण प्रस्तावित हो, वहाँ भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान/राष्ट्रीय प्रौद्योगिकी संस्थान/राजकीय इंजीनियरिंग महाविद्यालय द्वारा सम्यक रूप से जाँच किया गया एवं सत्यापित किया गया संरचना अभिकल्प, प्रस्ताव सहित प्रस्तुत किया जायेगा ।
- (पाँच) अग्निशमन सुरक्षा एवं पर्यावरणीय व्यवस्था हेतु सक्षम प्राधिकारियों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जायेगा ।

(छ) सुनियोजित और उपलब्ध भौतिक अवसंरचना के निर्धारण के आधार पर ही क्रय योग्य एफ.ए.आर. लागू होगा ।

सात) क्रय योग्य एफ.ए.आर. का उपयोग पट्टा विलेख की निबंधन एवं शर्तों द्वारा नियन्त्रित होगा ।

(आठ) क्रय योग्य एफ.आर. की अनुमति की दशा में आवश्यकतानुसार भवन की ऊचाई की अनुमति दी जायेगी ।

(नौ) ग्रुप हाऊसिंग भूखण्डों पर क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु अतिरिक्त समानुपाती आवासीय ईकाई की अनुमति दी जायेगी ।

टिप्पणी:-

(1) क्रय योग्य एफ.ए.आर. एक समर्थकारी उपबंध है । यह किसी आवेदक को अधिकार के रूप में अनुमन्य नहीं होगा ।

(2) यातायात घनत्व, पहुँच मार्ग की स्थिति, भौतिक अवसंरचना की उपलब्धता, संरक्षित क्षेत्र एवं विरासत स्थल से दूरी अथवा नियोजन के आलोक में प्राधिकरण ऐसे परिक्षेत्रों या क्षेत्रों की पहचान करेगा जहाँ क्रय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं होगा ।

(3) किसी भी पॉकेट / भूखण्ड पर मिश्रित भू-उपयोग अनुमन्य होने की दशा में-

(क) अनुमन्य एफ.ए.आर. क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित सन्दर्भित उपयोगों हेतु लागू की जायेगी ।

(ख) पॉकेट / भूखण्ड की अनुमन्य एफ.ए.आर. सीमा के अन्तर्गत कुल एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा ।

(ग) क्रय योग्य की गणना पॉकेट / भूखण्ड के पृथक उपयोगों के अनुसार की जायेगी ।

28.3 क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क दर हेतु गणना की पद्धति-

क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु दर निर्धारण की गणना अतिरिक्त निर्मित क्षेत्रफल हेतु भूमि की आवश्यकता के अनुपात में की जायेगी । भूमि के मूल्य के आंशिक भाग की वसूली निम्न पद्धति के आधार पर आवंटनी से की जायेगी-

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

C= शुल्क

Le= क्रय योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष अपेक्षित अनुपातिक भूमि अर्थात् एफ.पी. $\times 100$ / एफ.ए.आर.

एफ.पी. = क्रय योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)

एफ.ए.आर. = भवन विनियमावली के अनुसार अनुमन्य तल क्षेत्र अनुपात

आर.सी. = सम्बन्धित भूखण्ड का प्रचलित सैक्टर दर या उसका आवंटन दर (नीलामी/मुहरबंद बोली पर आधारित) जो भी अधिक हो ।

पी. = क्रय योग्य फ़ैक्टर जिसका मूल्य निम्नलिखित है-

सामुहिक आवास = 0.40

व्यवसायिक = 0.60

संस्थागत / संस्थगत हरित* = 0.30

औद्योगिक = 0.30

हरित /क्रीडा/मनोरंजल क्षेत्र = 0.20

28.4 टिप्पणी:-*

- (एक) संस्थागत हरित भूखण्ड में क्रय योग्य एफ.ए.आर. संस्थागत उपयोग हेतु ही अनुमन्य की जायेगी ।
- (दो) निर्मित भवन के ऊपर विशिष्ट उपयोग हेतु क्रय योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति अधिकतम एफ.ए.आर. अन्तर्गत दी जायेगी । यदि आबंटी स्वीकृति से पूर्व निर्माण कर लेता है तो अस्वीकृत क्षेत्रफल का प्रशमन शुल्क ₹ 200 प्रति वर्ग मी० की दर से देय होगा । यह प्रशमन शुल्क क्रय योग्य एफ.ए.आर. के शुल्क के अतिरिक्त होगा । यदि निर्माण क्रय योग्य एफ.ए.आर. की सीमा से अधिक होगा तब प्रथम आबंटी को अतिरिक्त निर्माण को हटाना होगा तदोपरान्त क्रय योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति प्रदान की जायेगी
- (तीन) 5000 वर्ग मी० से अधिक क्षेत्रफल के वाणिज्यक भूखण्डों पर अतिरिक्त शुल्क के आधार पर अतिरिक्त भू-आच्छादन, भू-आच्छादन की 40% सीमा तक क्रय योग्य एफ.ए.आर. के साथ अनुमन्य किया जायेगा । क्रय योग्य भू-आच्छादन हेतु अतिरिक्त शुल्क की गणना निम्नानुसार गणना की जायेगी:-

$$C = L \times 0.30 \times R$$

C= अतिरिक्त क्रय योग्य भू-आच्छादन का शुल्क

L= अतिरिक्त भू-आच्छादन हेतु भूमि की आवश्यकता

R= प्रति वर्ग मी० भूमि की दर (वर्तमान आरक्षित मूल्य या नीलामी /निविदा/आबंटन दर, जोकि अधिकतम हो)

क्रय योग्य भू-आच्छादन हेतु स्थिर गुणक 0.30 है । अतिरिक्त भू-आच्छादन सेटबेक क्षेत्र में अनुमन्य नहीं होगी ।

- (चार) इस विनियमावली के प्रारंभ होने के पूर्व औद्योगिक भूखण्डों में बढी हुई एफ.ए.आर. शुल्क रहित अनुमन्य की जायेगी । किन्तु इस विनियमावली में अधिसूचित बढी हुई एफ.ए.आर. क्रय योग्य के आधार पर अनुमन्य की जायेगी । औद्योगिक भूखण्डों में क्रय योग्य एफ०ए०आर० 2.0 एफ.ए.आर. तक अनुमन्य होगी ।

अध्याय - आठ

29.0 पार्किंग, लोडिंग तथा अनलोडिंग स्थान हेतु उपबन्ध

पार्किंग का उपबन्ध खुले स्थान, स्टिलट के नीचे अथवा भूतल के नीचे भू-गेह में अथवा पृथक से बहु मंजिली भवन पार्किंग की सुविधा यांत्रिक प्रकार से अथवा पारम्परिक रूप से किया जा सकता है। दूसरा अन्य विकल्प कुछ चिन्हित स्थानों पर पोडियम पार्किंग के रूप में किया जा सकता है। पार्क एवं खुले स्थानों में बिना हरित क्षेत्र को व्यवधानित किये हुए भूतल के नीचे प्रावधान विशिष्ट प्रकरणों में प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित नीति के आधार पर किया जायेगा। भूतल पर सैटबैक में पार्किंग इस शर्त के साथ अनुमन्य की जायेगी कि चारो तरफ 7.50 मीटर का खुला स्थान उपलब्ध हो तथा वृक्षारोपण के प्रावधानों का पालन किया गया हो।

29.1 अन्य उपबन्ध

(1) बहुतलीय पार्किंग

- (एक) बहु मंजिले पार्किंग सुविधा का विकास यथासम्भव चिन्हित पार्किंग स्थल/भूखण्ड पर किया जाना चाहिए।
- (दो) बहु मंजिले पार्किंग सुविधा जिनका विकास चिन्हित स्थल पर किया गया है पर होने वाले व्यय की क्षतिपूर्ति एवं शहरी क्षेत्र में पार्किंग स्थल हेतु बढ़ रही आवश्यकता को पूर्ण करने के लिए भूतल के आच्छादित क्षेत्रफल का अधिकतम 25 प्रतिशत का उपयोग व्यवसायिक किया जा सकता है। ऐसे भूखण्ड जिन्हें पार्किंग सुविधा विकसित करने हेतु चिन्हित किया गया है उन पर बचे हुए आच्छादित क्षेत्रफल को ऊपर के तलों पर कार्यालय के विकास हेतु उपयोग किया जा सकता है।
- (तीन) फर्शीय अनुपात क्षेत्र के अनुसार अधिकतम अनुमन्य पार्किंग की गणना के साथ साथ, तीन गुना अतिरिक्त स्थान अतिरिक्त पार्किंग प्राविधानित किया जा सकता है।
- (चार) अधिकतम भू-आच्छादन 70 प्रतिशत अनुमन्य होगा।
- (पाँच) बहु मंजिले पार्किंग सुविधा हेतु ऐसे प्रतिरूप का विकास किया जाये जिसमें बिना व्यवसायिक घटक के निजी क्षेत्र के पहल को बढ़ावा मिले।
- (छह) बहु मंजिले पार्किंग सुविधा सभी प्रकार के भूखण्डों पर अनुमन्य होगी।

(2) भू-गेह पार्किंग

- (एक) ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है उनमें भू-गेह न्यूनतम 6 मीटर सैटबैक के साथ अनुमन्य होगी। भू-गेह के तलों पर किसी प्रकार की रोक नहीं होगी यदि राष्ट्रीय भवन संहिता-2005 के अनुसार यांत्रिक संवातन, जल प्रतिरोधन एवं संरचनात्मक सुरक्षा का प्रावधान किया गया हो। सदाबहार वृक्षों का रोपण सैटबैक में भू-दृश्यकला के अनुसार किया जाना होगा।
- (दो) भू-गेह के प्रथम तल की ऊँचाई भूतल से 1.5 मीटर छत के नीचे होगी। जहाँ कहीं स्टिलट अथवा पोडियम पार्किंग अनुमन्य है प्रथम भू-गेह का छत भूतल से समतल हो सकता है तथा विस्तृत भू-गेह का क्षेत्रफल आवरण रेखा तक इस प्रकार से नियोजित किया जायेगा कि अग्निशमन की गाड़ियों का भार वहन कर सके।
- (तीन) भू-गेह की फर्श से छत तक की अधिकतम ऊँचाई 4.5 मीटर अनुमन्य होगी।
- (चार) सैटबैक में रेम्प का प्रावधान इस शर्त के साथ अनुमन्य होगा कि अग्निशमन की गाड़ी के संचालन हेतु खुला स्थान उपलब्ध होगा।
- (पाँच) अग्नि सुरक्षा, प्रकाश, संवातन एवं यांत्रिक रूप से हवा के बदलाव का समुचित प्रावधान राष्ट्रीय भवन संहिता-2005 के अनुसार होगा।
- (छह) भू-गेह का उपयोग पार्किंग सुविधा, अन्य सुविधायें जैसे अग्निक्ष इत्यादि एवं परिसंकट रहित सामान के भण्डारण हेतु अनुमन्य होगा।

(3) पोडियम पार्किंग

समुचित पार्किंग स्थल के प्रावधान हेतु पोडियम पार्किंग अधिकतम दो तलों तक आवरण रेखा के अन्दर पार्किंग एवं केवल पार्किंग के प्रावधान हेतु निम्न शर्त के साथ अनुमन्य की जा सकती है-

- (एक) न्यूनतम भूखण्ड का क्षेत्रफल = 10000 वर्गमीटर

- (दो) न्यूनतम सड़क की चौड़ाई= 18 मीटर
- (तीन) भूतल पर न्यूनतम सैटबैक 7.5 मीटर होगा यदि स्टिलट ओर उसके ऊपर एक तल पर पोडियम निर्मित है। अन्य तलों पर पोडियम पार्किंग अधिक सैटबैक के साथ अनुमन्य की जा सकती है।
- (चार) एक तल पर पोडियम की अधिकतम ऊँचाई 2.4 मीटर होगी जो कि फर्श से वीम के तल तक होगी।
- (पाँच) पोडियम के तल को बाहर से किसी भी द्रव्य से बंद नहीं किया जायेगा यद्यपि एक मीटर ऊँची धातु की जाली सुरक्षा हेतु अनुमन्य की जायेगी।
- (छह) राष्ट्रीय भवन संहिता-2005 के प्रावधानों के अनुरूप सेंचक, निकास, रेम्प, अग्निशमन का प्रावधान किया जाना होगा।
- (सात) संरचनात्मक सुरक्षा बी.आई.एस. कोड के अनुरूप एवं अग्निशमन वाहन की सुगमता से आवागमन का प्रावधान किया जायेगा।
- (आठ) पोडियम हेतु रेम्प सैटबैक में अनुमन्य नहीं होगा।
- (नौ) सुविधाओं एवं भण्डारण हेतु स्थल अधिकतम भू-आच्छादन की सीमा तक अनुमन्य होगा।

(4) यांत्रिक पार्किंग

बहुतलीय यांत्रिक पार्किंग निम्न शर्तों के साथ अनुमन्य होगी-

- (एक) न्यूनतम भूखण्ड का क्षेत्रफल = 1000 वर्गमीटर
- (दो) न्यूनतम सड़क की चौड़ाई= 18 मीटर
- (तीन) ई.सी.एस. = 18वर्गमीटर अथवा डिजाईन एवं तकनीकी के आधार पर
- (चार) स्पष्ट ऊँचाई एक तल की 2.1 मीटर
- (पाँच) यांत्रिक उपकरणों की सुरक्षात्मक व्यवस्था का प्रावधान
- (छह) स्वचालित जनरेटर से अवाधित विद्युत व्यवस्था का प्रावधान
- (सात) संस्था द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि संरचनात्मक उपकरणों का सही प्रकार से रखरखाव हो रहा है

(5) भूमिगत पार्किंग

पार्किंग की व्यवस्था खुले स्थान अथवा पार्क (हैरीटेज पार्क) क्रीडा स्थल के नीचे बिना हरित क्षेत्र को व्यवधानिक किये हुए प्रावधान किया जा सकता है।

उपरोक्त कार्य का जन सामान्य की सुनवाई के उपरान्त सम्बन्धित प्राधिकरण से अनुमोदन अनिवार्य होगा। क्षेत्र के अनुमोदन हेतु मुख्य बिन्दु निम्नवत है:-

- (एक) न्यूनतम खुले स्थान/पार्क/क्रीडा स्थल भूखण्ड का क्षेत्रफल = 5000 वर्गमीटर
- (दो) न्यूनतम सड़क की चौड़ाई= 18 मीटर
- (तीन) 50 प्रतिशत का क्षेत्रफल भूमिगत पार्किंग का न्यूनतम दो तलो तक प्रावधान किया जा सकता है।
- (चार) रेम्प की ढलान 1:10 से कम का प्रावधान नहीं होगा।
- (पाँच) अधिकतम ऊँचाई की सड़क के तल से 0.5 मीटर होगा जिसमें यांत्रिक सम्वातन एवं प्रकाश की व्यवस्था होगी।
- (छह) पार्क की चार दीवारी से न्यूनतम सैटबैक सीड़ी एवं रेम्प हेतु 1.5 मीटर होगा।
- (सात) अग्नि एवं संरचनात्मक सुरक्षा के प्रावधान राष्ट्रीय भवन संहिता 2005 के अनुरूप होंगे।
- (आठ) पौध एवं घास के रोपड़ हेतु मिट्टी की न्यूनतम गहराई 0.5 मीटर होगी।
- (नौ) पानी की सिंचाई की समुचित व्यवस्था एवं जल अवरोधक उपचार की व्यवस्था किया जाना अनिवार्य होगा।
- (दस) प्राधिकरण न्यूनतम क्षेत्रफल की सीमा को शिथिल करने हेतु किसी विशेष क्षेत्र पर आवश्यकतानुसार निर्णय ले सकता है।
- (क) जब पार्किंग का प्रावधान गाड़ियों हेतु किया जाना हो, तब उसका क्षेत्र खुले स्थान में 20 वर्गमीटर से और भू-गेह और स्टिल्ट में 30 वर्गमीटर से कम नहीं होगा और स्कूटर एवं साईकिल हेतु क्रमशः न्यूनतम तीन वर्ग मीटर और 1.40 वर्गमीटर रखा जायेगा ।
- (ख) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए पार्किंग के प्रावधान सारिणी संख्या-5 के अनुसार होंगे।

(6) विस्तारीकृत (भू-गेह):-

भू-गेह केवल सैटबैक क्षेत्र में पार्किंग हेतु भूखण्ड की चहारदीवारी से न्यूनतम 6 मीटर सैटबैक अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ते हुए अनुमन्य किया जायेगा। भू-गेह की ऊपरी छत को भूतल के समतल रखा जायेगा तथा इस प्रकार की छत को यांत्रिक संवातन की पर्याप्त व्यवस्था के साथ अग्नि वाहन के भार के लिए अभिकल्पित किया जायेगा।

संलग्नक: (1) तालिका-1 से 6 तक
(2) परिशिष्टियां-1 से 12 तक

(वी0एन0गर्ग)
प्रमुख सचिव

तालिका संख्या - 1 (विनियम 24.1 देखें)
आवासीय भूखण्डों में भू-आच्छादन, फर्श क्षेत्रफल अनुपात तथा सैटबेक

μÉÉ0°É Æ0	£ÉÚJÉhb BÉÉÉ FÉä]É{É EãÉ (´ÉMÉÇ àÉÉÒ0)	£ÉÚ- +ÉÉSUE nxÉ (±)	+É0É °Éä]°ÉäB ÉE (àÉÉÒ0)	{ÉB-~ °Éä]°ÉäB ÉE (àÉÉÒ0)	{ÉÉ¶ÉÇ °Éä]°ÉäB ÉE (àÉÉÒ0)	+ÉÉÉvÉBÉÉi ÉàÉ A{ÉÉ.A.+ÉÉ ®
1	50 तक	75	1.5	1.5	-	1.8
2	51 से 75	75	1.5	2.0	-	1.8
3	76 से 120	75	2.0	2.4	-	1.8
4	121 से 200	75	3.0	2.4	-	1.8
5	201 से 300	75	3.5	3.0	-	1.8
6	301 से 400	65	4.0	3.0	3.0	1.8
7	401 से 500	65	4.5	3.5	3.0	1.8
8	501 से 750	60	5.0	3.5	3.0	1.5

टिप्पणी:-

- (क) सभी आकार के भूखण्डों में अधिकतम ऊँचाई 15.0 मी0 ।
- (ख) भवन की कुल उँचाई नाली के ऊपरी स्तर से भवन के ऊपरी स्तर तक बिना किसी अपवाद के नापी जायेगी ।
- (ग) अनुमन्य भू-आच्छादन सैटबेक के अन्दर उपलब्ध न होने की दशा में पूर्व श्रेणी के सैटबेक अनुमन्य किये जा सकते हैं । विशेष प्रकरण में जहाँ पर पूर्व श्रेणी में भी अनुमन्य भू-आच्छादन उपलब्ध नहीं होता है, वहाँ मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा सैटबेक में यथोचित सीमातक छूट प्रदान की जा सकती है ।
- (घ) आवासीय भूखण्डों के अन्तर्गत पृष्ठ सैटबेक के 40 प्रतिशत के बराबर क्षेत्र में किसी भी दिशा में अनुमन्य एफ.ए.आर. तथा भू-आच्छादन के अन्दर निर्माण अनुमन्य किया जायेगा ।

तालिका संख्या - 2 (विनियम 24.2,24.3,24.4,24.5,24.6,24.7 देखें)

आवासीय भूखण्डों पर भवनों से भिन्न सभी भवनों के लिये

सेटबैक

क्र. सं.	भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	सामने (मीटर में)	पीछे (मीटर में)	एक पार्श्व (बगल) (मीटर में)	दूसरा पार्श्व (बगल) (मीटर में)
1.	150 तक	3.0	1.5	0	0
2.	151 से अधिक 300 तक	3.0	3.0	0	0
3.	301 से अधिक 500 तक	4.5	3.0	3.0	0
4.	501 से अधिक 2000 तक	6.0	3.0	3.0	3.0
5.	2001 से अधिक 6000 तक	7.5	6.0	4.5	4.5
6.	6001 से अधिक 12000 तक	9.0	6.0	6.0	6.0
7.	12001 से अधिक 20000 तक	12	7.5	7.5	7.5
8.	20001 से अधिक 40000 तक	15	9.0	9.0	9.0
9.	40001 से अधिक	16	12	12	12

टिप्पणी: (1) विशिष्ट सेट बैक, प्राधिकरण द्वारा तैयार किये गये योजना/तलपट/ जोनल प्लान के अनुसार होंगे जब भी ऐसे प्लान प्राधिकरण द्वारा तैयार किये जायें।

(2) सेटबैक के भीतर अनुमन्य आच्छादन न प्राप्त किये जाने की दशा में पूर्ववर्ती श्रेणी के सेटबैकों का अनुसरण किया जा सकता है।

तालिका संख्या -3

(विनियम 24.2,24.3,24.4,24.5,24.6,24.7 देखें)

भूखण्डों के सेटबैक में अग्निशमन वाहन हेतु 6 मीटर स्थल छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य आकृतियाँ

क्र.सं.	आकृतियाँ	वर्णन
1.	अलंकारिक स्तम्भ	सेटबैक में विशुद्ध रूप से अलंकारिक न कि भार वाहक स्तम्भों की अनुमति होगी। ऐसे स्तम्भ की किसी भी सामग्री और कितनी भी संख्या में अनुमति होगी किन्तु ऐसे प्रत्येक स्तम्भ का अधिकतम आकार 300 मिलीमीटर x 300 मिली मीटर से अधिक न होगा।
2.	आलम्ब (बटरेसेस)	सेट बैक में किसी भी संख्या में 750 मिली मीटर चौड़ाई के आलम्ब (बटरेसेस) अनुमन्य होंगे।
3.	मोल्डिंग, ढलाई कंगर और भित्तिचित्र (मोल्डिंग कार्निंस और मुराल)	भित्ति चित्र, ढलाई (मोल्डिंग) एवं कंगर (कोर्निसें), यदि किन्हीं प्रक्षेपों के साथ या उसके नीचे दिये गये हों तो किसी प्रक्षेप या सायवान के अधिकतम अनुमन्य आकार के ऊपर 150 मिली मीटर अधिकतम चौड़ाई तक अनुमन्य होगी।
4.	गमले रखने की जगह (प्लान्टर) एवं सन कण्ट्रोल (सूर्यताप नियंत्रण) उपाय	सेटबैक में अधिकतम 750 मिली मीटर चौड़ाई तक के गमले रखने की जगह (प्लान्टर), कैंटिलिवर फिन, ऐगक्रेट के रूप में प्रक्षेप और अन्य सूर्य (ताप) नियंत्रण, उपायों की अनुमति होगी। ऐसे प्लान्टरों की अधिकतम गहराई 600 मिली मीटर से अधिक न हो।
5.	जाली	प्रक्षेपों के ऊपर किसी भी सामग्री की जाली, जो कि मुख्यतया विन्डो ए.सी. (खिड़की वातानुकूलक) इकाईयों तथा डेसर्ट कूलर को ढकने के आशय से होती है तथा ऐसी जालियों की अधिकतम चौड़ाई 75 मिली मीटर होगी।
6.	वर्षा जल पाइप को ढकने के लिये केसिंग /एन्क्लोजर	सेटबैक में वर्षा जल पाइप को ढकने के लिये किसी भी सामग्री की केसिंग/एन्क्लोजर जो अधिकतम 500 मिली मीटर की गहराई का और अधिकतम 750 मिली मीटर चौड़ाई का होगा।

तालिका-4 (विनियम 24.2, 24.3, 24.4, 24.5, 24.6, 24.7 देखें)

भूखण्डों पर व्यक्तिगत आवासीय भवनों से भिन्न भवनों पर सायवान के अधीन क्षेत्र

क्र.सं.	भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सायवान के अधीन अधिकतम क्षेत्र (वर्ग मी0 में)
1.	150 तक	शून्य
2.	150 से अधिक, 300 तक	12 वर्ग मीटर (केवल पार्श्व सेटबैक में)
3.	300 से अधिक 500 तक	25
4.	500 से अधिक 2000 तक	40
5.	2000 से अधिक 4000 तक	55
6.	4000 से अधिक 10000 तक	70
7.	10000 से अधिक 20000 तक	85
8.	20000 से अधिक 40000 तक	100
9.	40000 से अधिक	115

टिप्पणी: सायवान की न्यूनतम चौड़ाई 1.8 मीटर होगी।

तालिका संख्या - 5
पार्किंग अपेक्षाओं हेतु प्रावधान

क्र.सं.	भवन / भूखण्ड	पार्किंग स्थान
1.	(क) सामूहिक आवास (ख) लॉज, अतिथि गृह, होटल	अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 80 वर्ग मी. क्षेत्र पर एक पार्किंग स्थल प्रत्येक 2 अतिथि कक्षों के लिये एक पार्किंग स्थल
2.	शैक्षिक भवन (क) आई.टी. / आई.टी. ई.एस, ऑफिस एवं संस्थागत (ख) प्रेक्षागृह (ग) बस (घ) आफ स्ट्रीट पार्किंग (ड) आवासीय क्षेत्र की पार्किंग	अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 100 वर्ग मी. क्षेत्र पर एक पार्किंग स्थल अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 50 वर्ग मी. क्षेत्र पर एक पार्किंग स्थल प्रति 15 सीटों (कुर्सियों) के लिए 1 पार्किंग स्थल आच्छादित क्षेत्र के प्रति 750 वर्गमीटर पर बस खड़ा करने का स्थल उच्चतर माध्यमिक विद्यालय के लिए सम्पूर्ण फ्रन्टेज में 4.5 फीट ऑफ स्ट्रीट पार्किंग गहराई के साथ पीछे की ओर खिसकाई गई चहारदीवारी तथा सामने का सेटबैक सम्पत्ति रेखा से माना जाएगा तथा अन्य संस्थाओं में प्लॉट के सामने की चौड़ाई के आधे में 4.5 फीट तक आफ स्ट्रीट पार्किंग देने के लिये अपेक्षित होगा। 112 वर्ग मी0 तथा इससे अधिक बड़े भूखण्डों पर अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 150 वर्ग मी0 क्षेत्रफल एक कार पार्किंग स्थल ।
3.	चिकित्सकीय	(क) अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 65 वर्ग मी. क्षेत्र पर एक पार्किंग स्थल (ख) अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 375 वर्ग मी. क्षेत्र पर एक एम्बुलेंस
4.	वाणिज्यिक	अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 30 वर्ग मी. क्षेत्र पर एक पार्किंग स्थल
5.	औद्योगिक	अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 100 वर्ग मी. क्षेत्र पर एक पार्किंग स्थल
6.	भण्डारण	अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 100 वर्ग मी. क्षेत्र पर एक पार्किंग स्थल

क्र.सं.	भवन / भूखण्ड	पार्किंग स्थान
7.	औद्योगिक एवं भण्डारण भवनों के लिये लोडिंग (लदाई कार्य) तथा अनलोडिंग (उतराई) स्थान	अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 100 वर्ग मी. क्षेत्र पर एक पार्किंग स्थल
8	सिनेमा / मल्टीप्लेक्स / मल्टीप्लेक्स	प्रत्येक 15 सीट पर एक पार्किंग स्थल
9	धार्मिक	अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 100 वर्ग मी. क्षेत्र पर एक पार्किंग स्थल
10	युटिलिटी (उपयोगिताएं) दमकल स्टेशन, पुलिस स्टेशन, डाकघर, टैक्सी स्टैण्ड	अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 100 वर्ग मी. क्षेत्र पर एक पार्किंग स्थल
11.	मनोरंजन केन्द्र	अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 50 वर्ग मी. क्षेत्र पर एक पार्किंग स्थल
12.	एक ई.सी.एस.	13.75 वर्ग मी0
13.	क्षेत्र की आवश्यकता	भूगोह /स्टिल्ट /आच्छदित पार्किंग में प्रत्येक ई.सी.एस. के लिए 30.0 वर्ग मी0 तथा खुले क्षेत्र में धरातलीय पार्किंग के लिए 20.0 वर्ग मी0 ।

- टिप्पणी: 1. इस विनियम में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी मुख्य कार्यपालक अधिकारी जहाँ किसी एक विशेष सैक्टर तथा किसी भवन/भूखण्ड के सामने के सामने की मार्ग की चौड़ाई तथा महायोजना के सन्दर्भ में ऐसा करना हितकर समझें तो सभी मुख्य परियोजनाओं में किसी विशेष के लिए विस्तृत वास्तुकलात्मक नियन्त्रण मानचित्र तैयार करने के लिए आदेशित कर सकता है। विशेषतः इस प्रकार की गैर आवासीय प्रकृति की योजनाओं के लिए जो कि इस विनियमावली के प्राविधानों से आंशिक रूप से अथवा पूर्ण रूप से भिन्न हो इस उद्देश्य के लिए मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा एक कमेटी का गठन किया जा सकता है जो अन्तिम निर्णय के लिए अपनी आख्या मुख्य कार्यपालक अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करेगी।
2. विमान पतन प्राधिकरण की अनुमति के आधार पर तथा आई.आई.टी./एन.आई.आई.टी से स्ट्रक्चरल सुरक्षा की अनापत्ति के उपरान्त 60मीटर से अधिक से उँचे भवनों पर हैलीपैड अनुमन्य किया जा सकता है।
3. प्रस्तावित चरण वृद्धय विकास के आधार पर समानुपातिक रूप में वाहनों को खड़ा करने की सुविधाएँ विकसित करने की अनुमति प्रदान की सकती है तथापि वाहनों को खड़ा करने की सुविधाओं का प्राविधान अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. के आधार पर करना होगा।
4. वाहनों को खड़ा करने का मानक समय समय पर पुनरीक्षित किये जाते हैं नये प्रस्तावित निर्माण के लिए वाहनों को खड़ा करने का प्राविधान पुनरीक्षित मानको के आधार करना होगा। पुराने मानकों के आधार पर पुराने निर्माण के लिए विकसित की गयी वाहन खड़ा करने की सुविधाएं जारी रखना अनुमन्य किया जा सकता है यदि वाहनों को खड़ा करने के लिए कोई सुविधा विकसित नहीं की गयी है, पूर्ण पुराने तथा प्रस्तावित निर्माण के लिए नए मानको के आधार पर वाहनों को खड़ा करने की सुविधा का प्राविधान करना होगा।

तालिका - 6
भू-दृश्यावली के लिये प्रावधान

- 1 (क)** संस्थागत, वाणिज्यिक, कार्यालय/औद्योगिक इकाइयाँ/सामूहिक आवास (फ्लैटदार), फार्म हाउस में अपने-अपने परिसर में आधोलिखित रूप से न्यूनतम संख्या में वृक्षों को लगाने की अपेक्षा की जाएगी--

भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	अपेक्षित पेड़ों की संख्या	भू-दृश्यावली हेतु छोड़ा गया न्यूनतम खुला स्थान
2000 तक	खुले स्थान के प्रति 100 वर्ग मीटर में एक वृक्ष का रोपण होगा जिसमें से न्यूनतम 50 प्रतिशत पेड़ सदाबहार श्रेणी के होंगे ।	खुले क्षेत्र का 25 प्रतिशत। औद्योगिक भूखण्डों की दशा में कोई कोमल भू-दृश्यावली की अपेक्षा न होगी।
2000 से 12000 तक	खुले स्थान के प्रति 100 वर्ग मीटर में एक वृक्ष का रोपण जिसमें से न्यूनतम 50 प्रतिशत वृक्ष सदाबहार श्रेणी के होंगे ।	खुले क्षेत्र का 25 प्रतिशत
12000 से अधिक	खुले स्थान के प्रति 100 वर्ग मीटर पर एक वृक्ष का रोपण जिसमें से न्यूनतम 50 प्रतिशत वृक्ष सदाबहार वृक्षों की श्रेणी में होंगे ।	खुले क्षेत्र का 50 प्रतिशत

- (ख)** सामूहिक आवास में प्लाटदार विकास की दशा में वृक्षारोपण प्रावधान भू-दृश्यावली महायोजना के अनुसार होगा और निम्नलिखित मानकों का अनुसरण किया जाएगा--

- (एक) 18 मीटर एवं 24 मीटर चौड़ी सड़कों पर क्रमागत रूप से सदाबहार एवं सजावटी वृक्ष लगाये जायेंगे जिनके मध्य एक के केन्द्र से दूसरे के केन्द्र तक 7.5 मीटर की दूरी होगी।
- (दो) 12 मीटर चौड़ी सड़क पर, प्रत्येक पॉकेट में केन्द्र से केन्द्र तक 5 मीटर की दूरी के हिसाब से एकल प्रजाति के सजावटी वृक्ष रोपित किये जायेंगे।
- (ग) मनोरंजनात्मक, संस्थागत हरित (इन्स्टीट्यूशनल ग्रीन) : खण्ड 1(क) में यथा-उल्लिखित आवश्यकता के साथ-साथ विस्तृत भू-दृश्यावली योजना को प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भू-दृश्यावली महायोजना और भू-दृश्यावली मैनुअल के विनिर्देशों के अनुसार प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित कराना होगा।

(2) सामूहिक आवास (फ्लैटदार) से भिन्न अन्य आवासीय भूखण्ड

- 120 वर्ग मीटर तक के आकार के भूखण्ड हेतु प्रत्येक भूखण्ड में एक वृक्ष।
- 120 वर्ग मीटर से अधिक 300 वर्ग मीटर तक के आकार के भूखण्ड हेतु प्रत्येक भूखण्ड में दो वृक्ष।
- 300 वर्ग मीटर से ऊपर के भूखण्ड के प्रत्येक अतिरिक्त 100 वर्गमीटर में एक अतिरिक्त वृक्ष ।

3. अधिभोग के समय पौधे की न्यूनतम ऊँचाई 3.6 मी0 होनी चाहिए ।

- * **सदाबहार वृक्ष**:-वह वृक्ष जो वर्ष के अधिकांश भाग में हरा रहता है तथा पूरे वर्ष धीरे-धीरे पत्ते झाडता है । वृक्ष की ऊँचाई भली-भाँति अलग तने के साथ 2.0 मीटर से अधिक होगी ।

परिशिष्ट-1
(विनियम संख्या 5 देखें)

किसी भवन के परिनिर्माण, पुनः परिनिर्माण गिराये जाने या इसमें महत्वपूर्ण फेर-बदल करने हेतु प्रथम आवेदन का प्रपत्र

सेवा में,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण,
नोएडा, उत्तर प्रदेश ।

महोदय,

मैं एतद्वारा आवेदन करता हूँ कि नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण विकास क्षेत्र भवन विनियमावली तथा नियोजन एवं विकास निर्देशों के अनुसार सैक्टर..... के भूखण्ड संख्या..... पर स्थित भवन में परिनिर्माण/पुनः परिनिर्माण करने/ गिराये जाने या महत्वपूर्ण फेरबदल करना चाहता हूँ और मैं इस आवेदन से संलग्न चैकलिस्ट-1 क/1-ख/1-ग/ 1-घ के अनुसार दस्तावेज इसके साथ संलग्न कर रहा हूँ ।

1. आवेदक के हस्ताक्षर.....
2. आवेदक का नाम (स्पष्ट अक्षरों में).....
3. आवेदक का पता
4. दिनांक.....

टिप्पणी: जो लागू न हो उसे काट दिया जायेगा ।

चेकलिस्ट - 1-क (व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों पर भवनों के लिये)

- (1) स्वामित्व के दस्तावेज: आवंटन पत्र की प्रतियां (अंतरण की दशा में अंतरण पत्र) कब्जा प्रमाण पत्र, पट्टा विलेख (अंतरण की दशा में अंतरणविलेख) और प्राधिकरण द्वारा जारी किया गया परिमाण योजना ।
- (2) परिनिर्माण, पुनः परिनिर्माण, गिराये जाने, या भवन में महत्वपूर्ण फेर-बदल हेतु प्रथम आवेदन का प्रपत्र (परिशिष्ट-1) ।
- (3) तकनीकी व्यक्ति द्वारा पर्यवेक्षण करने के लिए परिशिष्ट-2 में विहित प्रमाण-पत्र निर्माण कार्य के दौरान तकनीकी कार्मिक के किसी परिवर्तन की सूचना मुख्य कार्यपालक अधिकारी को लिखित रूप में दी जायेगी ।
- (4) परिशिष्ट-3 के अनुसार वास्तुविद/संरचनात्मक अभियन्ता से संरचनात्मक स्थिरता प्रमाण पत्र।

- (5) परिशिष्ट-4 के अनुसार भवन योजना की स्वीकृति हेतु प्रमाण पत्र ।
- (6) जहाँ बेसमेंट का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है वहाँ परिशिष्ट-5 के अनुसार नोटरी द्वारा सम्यक रूप से अनुप्रमाणित 100/- के स्टाम्प पेपर पर क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र ।
- (7) परिशिष्ट-6 के अनुसार प्रस्तावित भवन की विनिर्दिष्टियाँ ।
- (8) परिशिष्ट-7 के अनुसार परिसर के जल निकास हेतु आवेदन ।
- (9) परिशिष्ट-12 के अनुसार तकनीकी व्यक्ति के पंजीकरण की सम्यक रूप से अधिप्रमाणीकृत फोटो कॉपी उस प्लॉट संख्या सहित जिसके लिए वह प्रस्तुत की गयी हैं ।
- (10) विद्यमान भवन गिराये जाने की स्थिति में भवन की फोटों ।
- (11) सी0डी0 में ड्राइंगों की साफ्ट कापी ।
- (12) {ÉÖxÉ&´ÉèVÉÉÒBÉE®hÉ iÉiÉÉ {ÉÖxÉ®ÉÒFÉhÉ BÉEà àÉÉàÉäÉÉà àÉà àÉÚäÉ °´ÉÉÒBÉEËÉiÉ ªÉÉäVÉxÉÉ VÉàÉÉ BÉE®ÉxÉÉÒ cÉäMÉÉÒ *
- (13) जमा की गयी फीस और ऐसे अन्य प्रभारों की, यदि कोई हो, जो प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर अपेक्षित हों, रसीदों की फोटो कॉपी ।
- (14) लाइसेन्सधारी तकनीकी व्यक्ति तथा स्वामी द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित आलेखनो की तीन प्रतियाँ जिसमें एक कपडे की जिल्द हो ।
- (15) कोई अन्य दस्तावेज जिनकी प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर अपेक्षा की जाए ।

चेकलिस्ट-1-ख (व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों से भिन्न भवनों के लिए)

- (1) स्वामित्व के दस्तावेज:- आवंटन पत्र, कब्जा प्रमाण पत्र, पट्टाभिलेख (अन्तरण की दशा में अन्तरण अभिलेख) तथा प्राधिकरण द्वारा निर्गत परिमाण योजना की प्रतियाँ ।
- (2) परिनिर्माण, पुनः परिनिर्माण, गिराये जाने, या भवन में सारवान फेरबदल करने के लिए प्रथम आवेदन पत्र का प्रपत्र (परिशिष्ट-1)।
- (3) तकनीकी व्यक्ति द्वारा पर्यवेक्षण का जिम्मा लेने के लिए परिशिष्ट-2 में चिन्हित प्रमाण-पत्र। निर्माण कार्य के दौरान तकनीकी कार्मिक के किसी परिवर्तन की सूचना मुख्य कार्यपालक अधिकारी को लिखित में दी जायेगी ।
- (4) परिशिष्ट-3 के अनुसार वास्तुविद/संरचनात्मक अभियन्ता से संरचनात्मक स्थिरता प्रमाण-पत्र ।
- (5) परिशिष्ट-4 के अनुसार भवन योजना की स्वीकृति हेतु प्रमाण-पत्र ।
- (6) जहाँ बेसमेंट/तहखाने का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है वहाँ परिशिष्ट-5 के अनुसार नोटरी द्वारा सम्यक रूप से अनुप्रमाणित 100/- के स्टाम्प पेपर पर क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र ।
- (7) परिशिष्ट-6 के अनुसार प्रस्तावित भवन की विनिर्दिष्टियाँ ।
- (8) परिशिष्ट-7 के अनुसार परिसर के जल निकास हेतु आवेदन ।
- (9) परिशिष्ट-12 के अनुसार तकनीकी व्यक्ति के पंजीकरण की फोटो कॉपी जिसे उस प्लॉट संख्या सहित विधिवत प्रमाणीकृत किया जाएगा जिसके लिए वह जमा की गयी है।
- (10) जमा की गयी फीस और ऐसे अन्य प्रभारों की, जो प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर अपेक्षित हों, रसीदों की फोटो कॉपी।
- (11) तकनीकी व्यक्ति तथा स्वामी द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित ड्राइंग्स की तीन प्रतियाँ जिसमें एक कपडे पर मढ़ी होगी ।
- (12) परिशिष्ट-8 (क), 8(ख), 8(ग) के अनुसार भवन को भूकम्प प्रतिरक्षण (प्रतिरोध) के सम्बन्ध में पंजीकृत स्ट्रक्चरल अभियंता तथा स्वामी का प्रमाण पत्र, जहाँ लागू हो ।
- (13) राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार अग्नि सुरक्षा के लिए प्रावधानों का विवरण देते हुए रेखांकन (ड्राइंग) की दो प्रतियाँ ।

- (14) परिसंकटमय भवनो की दशा में सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन ।
- (15) कम्पैक्ट डिस्क में ड्राइंग की साफ्ट प्रतियाँ ।
- (16) वैध समय विस्तारण, यदि लागू हो ।
- (17) उड़डयन प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण पत्र यदि भवन की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हो।
- (18) कुल आच्छादित क्षेत्रफल 20000 वर्गमीटर से अधिक होने की दशा में पर्यावरण मंत्रालय का अनापत्ति प्रमाण पत्र ।
- (19) प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर यथा अपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज ।
- (20) पुनरीक्षण तथा पुनः विधिमान्यीकरण की दशा में मूल स्वीकृत योजना समर्पित करनी होगी ।

चैकलिस्ट - 1- ग (अभिन्यासों तथा भूखण्डों के उप विभाजन हेतु)

- (1) स्वामित्व के दस्तावेज:- आवंटन पत्र (अन्तरण की दशा में अन्तरण अभिलेख) कब्जा पत्र, पट्टा प्रलेख तथा प्राधिकरण द्वारा निर्गत परिमाप-योजना की प्रति ।
- (2) परिनिर्माण, पुनः परिनिर्माण, गिराये जाने या, भवन में सरवान फेरबदल करने के लिए प्रथम आवेदन पत्र का प्रपत्र (परिशिष्ट-1)।
- (3) तकनीकी व्यक्ति द्वारा पर्यवेक्षण का जिम्मा लेने के लिए परिशिष्ट-2 में चिन्हित प्रमाण-पत्र। निर्माण कार्य के दौरान तकनीकी कार्मिक के किसी परिवर्तन की सूचना मुख्य कार्यपालक अधिकारी को लिखित में दी जायेगी ।
- (4) परिशिष्ट-3 के अनुसार वास्तुविद/संरचनात्मक अभियन्ता से संरचनात्मक स्थिरता प्रमाण-पत्र ।
- (5) परिशिष्ट-4 के अनुसार तलपट योजना की स्वीकृति हेतु प्रमाण-पत्र ।
- (6) परिशिष्ट-6 के अनुसार तलपट विकास की विनिर्दिष्टियाँ ।
- (7) परिशिष्ट-7 के अनुसार परिसर के जल निकास हेतु आवेदन ।
- (8) परिशिष्ट-12 के अनुसार तकनीकी व्यक्ति के पंजीकरण की फोटो कॉपी जिसे उस प्लॉट संख्या सहित विधिवत प्रमाणीकृत किया जाएगा जिसके लिए वह जमा की गयी है।
- (9) जल और सीवर (मल निकास) कनेक्शन हेतु आवेदन प्रपत्र ।
- (10) जमा की गयी फीस और ऐसे अन्य प्रभारों की, जो प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर अपेक्षित हों, रसीदों की फोटो कॉपी।
- (11) लाइसेन्सधारी तकनीकी व्यक्ति तथा स्वामी द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित ड्राइंग्स की तीन प्रतियाँ जिसमें एक कपडे पर मढ़ी होगी ।
- (12) परिशिष्ट- 8 (क)/ 8 (ख)/ 8 (ग) के अनुसार भवन को भूकम्प प्रतिरक्षण (प्रतिरोधन) के सम्बन्ध में पंजीकृत स्ट्रक्चरल अभियंता तथा स्वामी का प्रमाण पत्र, यदि लागू हो ।
- (13) राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार अग्नि सुरक्षा के लिए प्रावधानों का विवरण देते हुए ड्राइंग की तीन प्रतियाँ ।
- (14) कम्पैक्ट डिस्क में ड्राइंग की साफ्ट कॉपी प्रतियाँ ।
- (15) विधिमान्य समय विस्तारण, यदि लागू हो ।
- (16) प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर यथा अपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज ।
- (17) पुनरीक्षण तथा पुनः विधिमान्यीकरण की दशा में मूल स्वीकृत योजना समर्पित करनी होगी ।

चैकलिस्ट -1-घ (अस्थायी निर्माणों के लिए)

- (1) स्वामित्व के दस्तावेज:- आवंटन पत्र, (अन्तरण की दशा में अन्तरण अभिलेख) कब्जा प्रमाण पत्र, पट्टाभिलेख तथा प्राधिकरण द्वारा निर्गत परिमाप-योजना की प्रति ।
- (2) परिनिर्माण, पुनः परिनिर्माण, गिराये जाने, या भवन में सरवान फेरबदल करने के लिए प्रथम आवेदन पत्र का प्रपत्र (परिशिष्ट-1)।

- (3) तकनीकी व्यक्ति द्वारा पर्यवेक्षण का जिम्मा लेने के लिए परिशिष्ट-2 में चिह्नित प्रमाण-पत्र। निर्माण कार्य के दौरान तकनीकी कार्मिक के किसी परिवर्तन की सूचना मुख्य कार्यपालक अधिकारी को लिखित में दी जायेगी ।
- (4) परिशिष्ट-4 के अनुसार भवन योजना की स्वीकृति हेतु प्रमाण-पत्र ।
- (5) परिशिष्ट-6 के अनुसार प्रस्तावित भवन की विनिर्दिष्टियाँ ।
- (6) परिशिष्ट-12 के अनुसार तकनीकी व्यक्ति के पंजीकरण की फोटो कॉपी जिसे उस प्लॉट संख्या सहित विधिवत प्रमाणीकृत किया जाएगा जिसके लिए वह जमा की गयी है।
- (7) जल और सीवर (मल निकास) कनेक्शन हेतु आवेदन प्रपत्र ।
- (8) जमा की गयी फीस, और ऐसे अन्य प्रभारों की, जो प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर अपेक्षित हों, रसीदों की फोटो कॉपी।
- (9) लाइसेन्सधारी तकनीकी व्यक्ति तथा स्वामी द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित ड्राइंग्स की तीन प्रतियाँ जिसमें एक कपड़े पर मढ़ी होगी ।
- (10) विधिमान्य समय निस्तारण, यदि लागू हो ।
- (11) प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर यथा अपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज ।
- (12) पुनरीक्षण और पुनः विधिमान्यीकरण की दशा में मूल स्वीकृत योजना समर्पित की जायेगी।

परिशिष्ट-2
(परिशिष्ट-1 चेकलिस्ट 1क, 1ख, 1ग, 1घ देखिये)
भवन निर्माण कार्य के पर्यवेक्षण के लिए प्रपत्र

सेवा में,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण,
नोएडा, उत्तर प्रदेश ।

महोदय,

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि सैक्टर..... के भूखण्ड संख्या..... पर भवन/स्थल में निर्माण/पुनर्निर्माण और महत्वपूर्ण परिवर्तन/ढहाने का कार्य मेरे पर्यवेक्षण में किया जाएगा और मैं प्रमाणित करता हूँ कि सभी सामग्री (प्रकार और श्रेणी) और कारीगरी सामान्य तथा साथ में प्रस्तुत किये गये सामान्य और विस्तृत विनिर्दिष्टियों के अनुसार होंगे और यह कि निर्माण कार्य स्वीकृत योजना के अनुसार किया जायेगा ।

1. तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर.....
2. तकनीकी व्यक्ति का नाम.....
3. तकनीकी व्यक्ति की अनुज्ञप्ति संख्या.....
4. तकनीकी व्यक्ति का पता.....

दिनांक

टिप्पणी जो लागू न हो उसे काट दिया जाए ।

परिशिष्ट-3

(परिशिष्ट-1 चेकलिस्ट 1क, 1ख, 1ग, देखिये)
संरचनात्मक स्थायित्व प्रमाण पत्र के लिये

सेवा में,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण,
नोएडा, उत्तर प्रदेश ।

महोदय,

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि सेक्टर... ..के भूखण्ड संख्या....., के भवन का संरचनात्मक अभिकल्प मेरे/हमारे द्वारा तैयार किया जायेगा और भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता अद्यतन संशोधित के संरचनात्मक अभिकल्प खण्ड चार के अनुसार कराया जाएगा ।

1. तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर.....
2. तकनीकी व्यक्ति का नाम.....
3. तकनीकी व्यक्ति की अनुक्षप्ति संख्या.....
4. तकनीकी व्यक्ति का पता.....

दिनांक

परिशिष्ट-4
(विनियम 25.10 एवं 25.11 देखिये)
अभिन्यास योजना/भवन योजना की स्वीकृति का प्रमाण पत्र
(परिशिष्ट-12 के अनुसार तकनीकी व्यक्ति द्वारा दिया जायेगा)

प्रमाणित किया जाता है कि सैक्टर..... के भूखण्ड संख्या..... पर भवन निर्माण हेतु अनुमोदन के लिये प्रस्तुत की गई योजनाएँ और सभी अन्य रेखांकन (ड्राइंग्स) यथा प्रयोज्य नवीन ओखला औद्योगिक क्षेत्र विकास विनियमावली 2010 तथा नियोजन एवं विकास निर्देशनों (यथा अद्यतन संशोधित) , राष्ट्रीय भवन संहिता, इंडियन स्टैन्डर्ड इंस्ट्रूशन्स कोड तथा अध्याय पांच में दिये गए सभी अन्य उपबंधों के अनुसार तैयार किये गए हैं ।

तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर.....
तकनीकी व्यक्ति का नाम.....
पंजीकरण संख्या.....
तकनीकी व्यक्ति का पता.....

संलग्नक:- तकनीकी व्यक्ति के पंजीकरण प्रमाण पत्र की सत्यापित फोटोप्रति
भवन निर्माण योजना तथा सभी अन्य विहित दस्तावेज ।

दिनांक:-
स्थान:-

परिशिष्ट-5
(परिशिष्ट-1 में चेकलिस्ट 1 क, 1ख एवं 1ग देखें)
क्षतिपूर्ति बंध पत्र

इस बात के प्रतिफलस्वरूप कि नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण, जो कि उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या-6 सन् 1976) की धारा-3 के साथ गठित धारा-2 (घ) के अधीन एक निकाय है, (जिसे आगे “ वचनगृहीता” कहा गया है और जिस पद को जब तक कि प्रसंग में इस प्रकार से अस्वीकार न किया जाए, उसके उत्तराधिकारी और समनुदेशिती भी सम्मिलित होंगे) ने उत्तर प्रदेश के जिला गौतमबुद्ध नगर में नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र में स्थित सैक्टर..... के औद्योगिक/आवासीय/संस्थागत/वाणिज्यिक/ रिक्रियेशनल प्लॉट संख्या..... पर निर्मित किये जाने वाले भवनो की भवन योजना के अंतर्गत तहखाने के निर्माण की स्वीकृति दी है । श्री..... पुत्र..... आयु लगभग..... निवासी..... (जिसे आगे "वचनदाता" कहा गया है और जिस पद में जब तक प्रसंग में इस प्रकार से अस्वीकार न किया जाए उसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, प्रतिनिधि और अनुज्ञापित समनुदेशिती भी सम्मिलित होंगे) द्वारा उपयुक्त निर्दिष्ट तहखाने के निर्माण के सम्बन्ध में हुई किसी हानि या क्षति सम्बन्धी वचन को कार्यान्वित करने के लिए क्षतिपूर्ति बंध पत्र प्रस्तुत करने पर वचनदाता यह क्षतिपूर्ति बंध पत्र निष्पादित करने के लिये सहमत है ।

अतएवं अब यह विलेख निम्नलिखित का साक्षी है:-

इस बात के प्रतिफलस्वरूप कि वचनगृहीता द्वारा जिला गौतमबुद्ध नगर के नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र में स्थित सैक्टर..... के औद्योगिक/आवासीय/संस्थागत/वाणिज्यिक/रिक्रियेशनल भूखण्ड संख्या..... पर निर्मित किये जाने वाले भवन की भवन योजना में तहखाने के निर्माण की स्वीकृति दे दी है और वचनगृहीता नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण को क्षतिपूर्ति करने के लिये "वचनदाता सहमत है और उपयुक्त तहखाने के निर्माण के कारण आस-पास के भवन/भवनों को होने वाली सभी हानि और क्षति के लिये हमेशा स्वयं उत्तरदायी होगा और अग्रसर वचनवद्ध है कि वह वचनगृहीता (नवीन ओखला.औद्योगिक विकास प्राधिकरण) को वह पूरी धनराशि अदा करेगा जो वचनगृहीता द्वारा आस पास के भवन/भवनों में अधिकार रखने वाले व्यक्ति/व्यक्तियों को उक्त तहखाने के निर्माण के कारण से मुआवजे या अन्यथा रूप में भुगतान करनी हो या की जानी अपेक्षित हो और अग्रवर वह सभी लागतो और व्ययो का भी भुगतान करेगा जो वचनगृहीता जो न्यायालय में इससे संबन्धित किसी कार्यवाही की प्रतिरक्षा में व्यय करनी पड़ी हो ।

साक्ष्य में वचनदाता ने यह क्षतिपूर्ति बंधपत्र नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र, जिला गौतमबुद्ध नगर में दिनांक..... माह..... वर्ष..... को निष्पादित किया ।

(वचनदाता)

साक्षी:-

1.

2.

परिशिष्ट-6

सामान्य विनिर्दिष्टियों का प्रत्रक (विनियम 6-1,6.2,6.3,6.4 देखें) नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

प्रस्तावित भवन की विनिर्दिष्टियां

1. कुल भूखण्ड क्षेत्र..... वर्ग मीटर ।
विद्यमान तहखाना..... वर्गमीटर/प्रस्तावित तहखाना..... वर्गमीटर ।
विद्यमान भूतल..... वर्गमीटर/प्रस्तावित भूतल..... वर्गमीटर ।
2. विद्यमान प्रथम तल..... वर्गमीटर/प्रस्तावित प्रथम तल..... वर्गमीटर ।
विद्यमान द्वितीय तल..... वर्गमीटर/प्रस्तावित द्वितीय तल..... वर्गमीटर ।
3. विद्यमान मियानी तल (मैजेनाइने)..... वर्गमीटर /प्रस्तावित मियानी तल..... वर्गमीटर ।
4. प्रयोजन जिसके लिये भवन का प्रयोग तात्पर्यित है.....
5. निम्नलिखित के निर्माण में प्रयोग होने वाली विनिर्दिष्टि :-
(एक) नींव.....
(दो) दीवारें.....
(तीन) तल.....
(चार) छतें.....
6. मंजिलो की संख्या जो भवन में होगी.....
7. व्यक्तियों की अनुमानित संख्या जिन्हे स्थान दिया जाना प्रस्तावित
8. उपलब्ध कराये जाने वाले शौचालयों की संख्या.....
9. क्या स्थल पर पहले निर्माण हुआ है अथवा नहीं.....
10. निर्माण के लिये प्रयोग किये जाने वाले पानी का स्रोत.....

आवेदक के हस्ताक्षर.....
पूरा नाम (स्पष्ट अक्षरो में).....
पता.....

परिशिष्ट-7

(परिशिष्ट-1, चेकलिस्ट 1-क, 1-ख, एवं 1-ग देखें)

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

(दो प्रतियों में प्रस्तुत किया जायेगा)
परिसर के जल-निकास के लिये आवेदन

सेवा में,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण,
नोएडा उत्तर प्रदेश ।

महोदय,

मैं/ हम अधोहस्ताक्षरी एतद्द्वारा सैक्टर के भूखण्ड संख्या..... पर परिसर में नाली की अनुज्ञा के लिये आवेदन करता हूँ/करते हैं । परिसर के लिये स्वच्छता प्रबन्ध और नालियों को संलग्न योजनाओं और उनके अनुभागों को तीन प्रतियों में दिखाया गया है और परिशिष्ट-7 में वर्णित है (दो प्रतियों में प्रस्तुत) और परिसर नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा निरीक्षण के लिए खुला है । मैं/हम वचन देते हैं कि कार्य को नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण भवन विनियमावली-2010 के प्रावधानों के अनुसार कार्य किया जायेगा और प्राधिकरण को सीवर से जोड़ने की लागत शुल्क योजना की दर के अनुसार भुगतान की जायेगी ।

आवेदक के हस्ताक्षर.....

पूरा नाम (स्पष्ट अक्षरों में)

पता.....

कार्य को करने वाले तकनीकी व्यक्ति का नाम.....

पंजीकरण संख्या.....

तकनीकी व्यक्ति का पता.....

दिनांक:-

परिशिष्ट-8 (क)
(विनियम संख्या 25.2 देखें)

कृपया उन सुसंगत संहिताओं (कोड) को चिन्हित (✓) करें जिनका अनुसरण किया गया है।

भवनों की संरचनात्मक सुरक्षा और प्राकृतिक परिसंकट से संरक्षण: भवनों आदि की संरचनात्मक सुरक्षा तथा प्राकृतिक परिसंकटों से संरक्षण के लिये निम्नलिखित भारतीय मानकों, संहिताओं (कोड) तथा दिशा निर्देशों और अन्य दस्तावेजों में विनिर्दिष्ट अपेक्षाओं का पालन किये जाने की आवश्यकता है:-

(क) सामान्य संरचनात्मक सुरक्षा हेतु:-

1. आई.एस. 1905-1987 “कोड आफ प्रैक्टिस फार स्ट्रक्चरल सेफ्टी आफ बिल्डिंग्स; मेसनरी वाल्स”, इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन, मार्च, 1981
2. आई.एस 1904-1978 “कोड आफ प्रैक्टिस फार स्ट्रक्चरल सेफ्टी आफ बिल्डिंग्स; फाउन्डेशन”, इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन
3. आई.एस. 456-2000 “कोड आफ प्रैक्टिस फार प्लेन एंड रीइंफोर्सड कांक्रीट”, इंडियन स्टैंडर्डस इंस्टीट्यूशन, सितम्बर 2000
4. आई.एस. 800-1984 “कोड आफ प्रैक्टिस फार जनरल कंस्ट्रक्शन इन स्टील”, इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन, फरवरी 1985
5. आई.एस. 883-1966 “कोड आफ प्रैक्टिस फार डिजाइन आफ स्ट्रक्चरल टिम्बर्स इन बिल्डिंग्स”, इंडियन स्टैंडर्डस इंस्टीट्यूशन, मार्च 1967
इसके अतिरिक्त, किसी अन्य सुसंगत इंडियन स्टैंडर्ड का भी संदर्भ लिया जा सकता है।

(ख) भूकम्प से बचाव के लिये -

1. आई.एस 1893-1984, “क्राइटेरिया फार अर्थक्वेक रेसिस्टेंट डिजाइन आफ स्ट्रक्चर्स (फोर्थ रिवीजन) जून 1986
2. आई.एस 13920-1993, “डक्टाइल डिटेल्डिंग आफ रीइंफोर्सड कांक्रीट स्ट्रक्चर्स सबजेक्टेड टू सीस्मिक फोर्सस-कोड आफ प्रैक्टिस नवम्बर 1993
3. आई.एस 4326-1993 “अर्थक्वेक रेसिस्टेंट डिजाइन एंड कंस्ट्रक्शन आफ बिल्डिंग्स-कोड आफ प्रैक्टिस (संकेन्द रीवजन), अक्टूबर 1993
4. आई.एस 13828, 1993 “ इम्पूविंग अर्थक्वेक रेजीस्टेंस आफ लो स्ट्रेथ मेसनरी बिल्डिंग्स गाइड लाइन्स अगस्त 1993
5. आई.एस 13827-1993, “इम्पूविंग अर्थक्वेक रेजिस्टेंस आफ अर्थक्वेक बिल्डिंग्स गाइडलाइन्स ”, अक्टूबर 1993
6. आई.एस 13935-1993 “रिपेयर एंड सीस्मिक स्ट्रेथनिंग आफ बिल्डिंग्स- गाइडलाइन्स”, नवम्बर 1993
7. “इम्पूविंग अर्थक्वेक रेजीस्टेंस आफ बिल्डिंग्स- गाइडलाइन्स”, द्वारा विशेषज्ञ समूह, भारत सरकार, मिन्स्ट्री आफ अरवन अफेयर्स एंड एम्प्लायमेंट, बिल्डिंग मेटीरियल एंड टेक्नोलोजी प्रमोशन कउन्सिल द्वारा प्रकाशित, 1998
8. राष्ट्रीय भवन संहिता आफ इंडिया, 1983

9. “वल्नरेबिलिटी एटलस आफ इंडिया” द्वारा विशेषज्ञ समूह भारत सरकार, मिनिस्ट्री आफ अरबन अफेयर्स एंड एम्पलायमेंट, बिल्डिंग मैटेरियल एंड टेक्नालोजी प्रमोशन काउन्सिल द्वारा प्रकाशित, 1997

टिप्पणी:-

1. ऊपर निर्दिष्ट मानको और दस्तावेजों में से किसी में जैसे और जब भी कोई पुनरीक्षण किया जाता है तो उसके बाद के भवनो की डिजाइन और निर्माण को, प्राधिकरण द्वारा भवन योजना के अनुमोदन के लिये नवीनतम पाठ (संस्करण) के संतोषानुरूप होना आवश्यक होगा ।
उपर्युक्त सूचना वास्तव में सही है । निर्माण का पर्यवेक्षण करने वाले अभियंता
स्वामी के दिनांक सहित हस्ताक्षर के हस्ताक्षर (परिशिष्ट-12 में यथा
उल्लेखित अर्हता और अनुभव के साथ)

नाम (स्पष्ट अक्षरों में)

नाम (स्पष्ट अक्षरों में)

पता.....

पता.....

पठनीय सील (पता सहित).....

तकनीकी व्यक्ति के

हस्ताक्षर जो निर्माण कार्य

का पर्यवेक्षण करेगा

नाम (स्पष्ट अक्षरों में)

पंजीकरण संख्या.....

पता सहित पठनीय सील.....

परिशिष्ट-8 ख
(विनियम संख्या 25.2 को देखें)
4.1 भवन निर्माण सूचना अनुसूची

1.	भवन का पता.....	प्लॉट संख्या.....	सैक्टर	नगर:नोएडा
2.	भवन कार्यकलाप एवं अवस्थिति			
2.1	उपयोग	संस्थागत	वाणाज्यिक	औद्योगिक *
2.2	महत्व	साधारण	महत्वपूर्ण	परिसंकटम्य *
2.3	भूकम्पीय क्षेत्र			
	प्रयुक्त डिजाइन इंटेसिटी पांच (नौ) चार (आठ) तीन (सात) दो (छः) आई.एस:1893			
3.	अभिकल्पना भूकंप घटक	$\alpha 0 = \dots$	$1 = \dots$	$\beta = \alpha h =$ आई.एस-1893
1.	नीव			
4.1	स्थल पर मृदा का प्रकार	पथरीला/स्टिफ मीडियम/नरम लिक्विफियेबल खर्चीला	आई.एस1904	(टिप्पणी-2) (वहन क्षमता)
4.2	नीव का प्रकार स्ट्रिप व्यष्टिगत स्तंभ, फुटिंग्स/राफ्ट बियरिंग पाइल्स प्रिबेशन पाइल्स आईएस1893			
5.	लोड बियरिंग वाल बिल्डिंग्स			
5.1	भवन श्रेणी A ($\alpha h < 05$) बी ($\alpha h = .05$ से $.06$) सी ($\alpha h < .06$ से $.08$) डी (αh से 08 से < 9.12) ई ($\alpha h > 0.12$) आई.एस 4326			
5.2	बियरिंग वाल ईट पत्थर	टोसखंड	खोखला खंड	एडोब
5.3	मोरटार (नोट -4) सी:एस=1.....	सी:एल:एल=1.....	एल:एस=1.....	क्लेमड *
5.4	फ्लोर (फर्श) आर.सी. स्लैब	शहवीर (जोएस्ट) पर पत्थर	प्रीफैब फ्लोरिंग	* एलेमेंट
5.5	छत आकृति आर.सी.स्लैब	फ्लैट सदृश फर्श/गद्देदार	ट्रस्स/रेफ्टर्ड/एफ्रेम/ढालदार	
5.6	छत आवरण	सी.जी.आई शीट	एस्बेटस शीट	क्लेटाइल्स/स्लेट वुडशिगल *
5.7	दीवारों में छिद्र	आकारो का नियन्त्रण	अवस्थिति पर नियंत्रण	आस-पास का सुदृदीकरण आई.एस-4326
	(खुली जगह) प्रयोग?		प्रयोग?	
	आई.एस-13028			
5.8	हां/ना/लागू नहीं	हां/ना/लागू नहीं	हां/ना/लागू नहीं	
	दिये गए बैंड प्लिन्थ बैड	लिटल बैड	रुफ/इव बैंड	गोबल/बैंड रिज बैंड
5.9	हां/ना/लागू नहीं	हां/ना/लागू नहीं	हां/ना/लागू नहीं	
	वर्टिकलबार	कमरो के कोनो पर	खुली जगह के जैम्ब पर	
		हां/ना/लागू नहीं	हां/ना/लागू नहीं	
6.	स्टील/रीइन्फोर्सड कांकरीट फ्रेमयुक्त भवन			

- 6.1 भवन आकार दोनो एक्सेस लगभग समहब एक धुरी लगभग समरुप/समरुप नही (एठन को विचार कर)
- 6.2 इमफिल/पार्टिशन आऊट आफ प्लेन स्थिरता की जांच ? हां/नही इनप्लेन दृढता विचारित हां/नही आई.एस 1893, आईएस 4326
- 6.3 डेक्टाईल डिटेल्स बीम? कालम (स्तंभ)? बीम का जोड ? शीयर वाल ?
आईएस13920
- | | | | |
|---|---------|---------|--------------|
| रीइन्फोर्सड कांकरीट फ्रेम | हां/नां | हां/नां | हां/ना |
| 6.4 डेक्टाईल डिटेल्स आफ एस.पी-6 (6) स्टील फ्रेम | बीम | कालम | बीम/कालम जोड |
| | हां/नही | हां/नही | हां/नही |
-

टिप्पणी:-

1. लागू आंकडा बिन्दु गोंलांकित करें या सूचना प्रविष्ट करे ।
2. स्टिफ (दृढता) एन > 30 मीडियम एन=10.3 साफ्ट एन < 10 द्रवयोग्य

निम्न श्रेणी वालू के साथ एन 15 अन्डर वाटर टेबल (आईएस-1893) में तालिका 1 की टिप्पणी-5 देखे

जहां एन स्टैन्डर्ड पेनेट्रेशन (1:213-1981)

* का तात्पर्य कोई अन्य, विनिदिष्ट करें

सी- सीमेन्ट, एस-बालू, एल-चूना

उपयुक्त सूचना वास्तव में सही है ।

दिनांक सहित स्वामी के हस्ताक्षर

निर्माण का पर्यवेक्षण करने वाले अभियंता के हस्ताक्षर

(परिशिष्ट-12 में उल्लिखित अर्हता और अनुभव के साथ)

नाम (स्पष्ट अक्षरो में).....
पता.....

नाम (स्पष्ट अक्षरो में).....
पता.....
पठनीय सील
(पता सहित)

निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण करने वाले तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर

नाम (स्पष्ट अक्षरों में).....
पंजीकरण संख्या.....
पठनीय सील
(पता सहित)

परिशिष्ट-8 ग
विनियम संख्या 25.2 को देखे
प्रमाण-पत्र

भवन रेखाकन (ड्राइंग्स) और भवन सूचना अनुसूची सहित भवन अनुज्ञा हेतु आवेदन के साथ में प्रस्तुत किया जाने वाला प्रमाण पत्र ।

1. प्रमाणित किया जाता है कि भवन योजना, जो अनुमोदन के लिये प्रस्तुत किया गया है वह भूकंप सुरक्षा जागरुकता के सम्बन्ध में परिशिष्ट 8 (क) में विनिर्दिष्ट इंडियन स्टेन्डर्ड, कोड, दिशानिर्देशों तथा दस्तावेजों में यथा नियत सुरक्षात्मक अपेक्षाओं के सतोषानुरूप है, और संलग्न भवन सूचना अनुसूची में दी गई सूचनाए मेरी सर्वोत्तम जानकारी और समझ के अनुसार वास्तव में सही है ।
2. यह भी प्रमाणित किया जाता है कि, प्राकृतिक परिसंकटों और भूकंप से बचाव को सम्मिलित करते हुए संरचनात्मक अभिकल्पना को सम्यक रूप से अर्ह सिविल अभियंता द्वारा परिशिष्ट-12 में यथा उल्लिखित अर्हता एवं अनुभवों के साथ तैयार किया गया है ।

3. भवन की अवस्थिति/ पता:-

भूखण्ड संख्या.....

सैक्टर.....

नगर:नोएडा.....

4. भवन का विवरण:-

भूमि आच्छादन (वर्गमीटर में)

कुल आच्छादित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)

भूमि के ऊपर तलों की संख्या

स्वामी के हस्ताक्षर..... अभियंता के हस्ताक्षर (परिशिष्ट-12 में यथा उल्लिखित अर्हता एवं अनुभव सहित)

नाम (स्पष्ट अक्षरो में).....

पता.....

नाम (स्पष्ट अक्षरो में).....

पता.....

(पता सहित) पठनीय सील

निर्माण का पर्यवेक्षण करने वाले

तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर

नाम (स्पष्ट अक्षरो में).....

पंजीकरण संख्या.....

(पता सहित) पठनीय सील.....

परिशिष्ट-8 घ
विनियम संख्या 25.2 को देखे
प्रमाण-पत्र

अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये आवेदन के साथ जमा किया जाएगा ।

1. प्रमाणित किया जाता है कि भवन योजना, जिसकी कार्य समापन योजना जो अनुमोदन के लिये प्रस्तुत की गयी है वह विशेषकर भूकम्प को सम्मिलित करते हुए प्राकृतिक परिसंकटों और सामान्यतया संरचनात्मक सुरक्षा के सम्बन्ध में परिशिष्ट 8 क में दिये गए सुसंगत इंडियन स्टैन्डर्ड कोड तथा राष्ट्रीय भवन संहिता में यथा निर्दिष्ट अपेक्षाओं की संपुष्टि में है ।
2. यह भी प्रमाणित किया जाता है कि भवन का निर्माण संरचना-अभियंता द्वारा उपलब्ध करये गये अनुमोदित नीव और संरचनात्मक अभीकल्पनाओं के अनुसार किया गया है और प्रमाणित किया जाता है कि ऊपर निर्दिष्ट सुसंगत इंडियन स्टैन्डर्ड कोड और राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार है और यह कि भवन अधिभोग के लिये सुरक्षित है ।

3. भवन की अवस्थिति/पता

भूखण्ड संख्या.....
सैक्टर.....
नगर:नोएडा.....

4. भवन का विवरण

भूमि आच्छादन (वर्ग मीटर में)
कुल आच्छादित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
भूमि के ऊपर नलों की संख्या

स्वामी के दिनांक सहित हस्ताक्षर
.....

नाम स्पष्ट अक्षरों में.....
पता.....

निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण करने वाले
अभियंता का हस्ताक्षर (परिशिष्ट-12)
में यथा उल्लेखित अर्हता एवं अनुभव सहित
नाम स्पष्ट अक्षरों में.....
पता.....

पठनीय सील पता सहित

निर्माण का पर्यवेक्षण करने वाले
तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर

नाम स्पष्ट अक्षरों में.....
पंजीकरण संख्या.....
पठनीय सील.....
पता सहित.....

परिशिष्ट - 9

(विनियम संख्या 20 देखें)

भवन निर्माण के समापन प्रमाण-पत्र हेतु प्रपत्र

सेवा में,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण
नोएडा, उत्तर प्रदेश।

महोदय,

मैं एतद्द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि सेक्टरके भूखण्ड संख्या में/पर भवन के परिनिर्माण/पुनः परिनिर्माण/मूलभूत परिवर्तन/ध्वस्तीकरण सम्बन्धी कार्य मेरे पर्यवेक्षण में किया गया है और इसके साथ अपेक्षित दस्तावेजों सहित समापन योजना संलग्न की गयी है। योजनायें पत्र संख्या दिनांक द्वारा स्वीकृत की गयी थीं और निर्माण कार्य मेरे पूर्ण सन्तोष के अनुसार हुआ है। कर्म-कौशल और प्रयुक्त सभी सामग्री पूर्णतः सामान्य, विस्तृत विनिर्दिष्टियों के अनुसार है। विनियमावली के किसी उपबन्ध, निर्देशों, अधियाचनाओं, विहित शर्तों या उसके अधीन जारी आदेश को निर्माण के दौरान बदला नहीं गया है। भूमि ऐसे निर्माण के लिए, जिसके लिए वह विकसित या पुनः विकसित की गयी है, उपयुक्त है।

तकनीकी व्यक्ति का नाम -----

तकनीकी व्यक्ति का पता -----

दिनांक -----

टिप्पणी: जो शब्द लागू न हों उन्हें काट दें।

जाँच सूची-9क (व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों पर भवनों के लिए)

- (एक) रेखांकन की 3 प्रतियाँ (एक सेट कपड़ा की जिल्दयुक्त) जो लाइसेंस प्राप्त तकनीकी व्यक्ति और स्वामी द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित हों।
- (दो) समापन शुल्क।
- (तीन) विधिमान्य समय विस्तारण प्रमाण-पत्र, यदि लागू हो।
- (चार) सामने और पार्श्व के सेटबैक्स से भवन का फोटोग्राफ।
- (पाँच) योजना और परिशिष्ट पर हस्ताक्षर करने वाले तकनीकी व्यक्ति के पंजीकरण की फोटोप्रति।
- (छः) पानी/सीवर संयोजन प्रभार, मीटर प्रभार और प्राधिकरण द्वारा यथा अपेक्षित किन्हीं अन्य प्रभारों के भुगतान की रसीद की प्रतिलिपि।
- (सात) प्रस्तुत की गयी भवन योजना की सी.डी.।
- (आठ) प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्धारित दस्तावेज।

जाँच सूची-9 ख (व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों से भिन्न भू-खण्डों पर भवनों के लिए)

- (एक) रेखांकन की 3 प्रतियाँ (एक सेट कपड़ा की जिल्दयुक्त) जो लाइसेंस प्राप्त तकनीकी व्यक्ति और स्वामी द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित हों।
- (दो) समापन शुल्क।
- (तीन) विधिमान्य समय विस्तारण प्रमाण-पत्र, यदि लागू हो।
- (चार) सामने और पार्श्व के सेटबैक्स से भवन का फोटोग्राफ।
- (पाँच) योजना और परिशिष्ट पर हस्ताक्षर करने वाले तकनीकी व्यक्ति के पंजीकरण की फोटोप्रति।
- (छः) मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र, जहाँ भी लागू हो।
- (सात) विस्फोटक विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र, जहाँ भी लागू हो।
- (आठ) परिशिष्ट 8क/ 8ख /8घ के अनुसार भवन के भूकम्प प्रतिरोध से सम्बन्धित संरचना अभियन्ता और स्वामी से प्रमाण-पत्र, यदि लागू हो।
- (नौ) पावर कम्पनी लि0 में जमा शुल्क की रसीद की प्रतिलिपि।
- (दस) पानी/सीवर संयोजन प्रभार, मीटर प्रभार के भुगतान की रसीद की प्रति, यदि योजना के अनुमोदन के समय जमा न किया गया हो, और प्राधिकरण द्वारा यथा-अपेक्षित किन्हीं अन्य प्रभारों के भुगतान की रसीद की प्रतिलिपि।
- (ग्यारह) प्रस्तुत की गयी भवन योजना की सी.डी.।
- (बारह) प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्धारित दस्तावेज।
- (तेरह) पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र, यदि लागू हो।
- (चोदह) रेन वाटर हॉरवेस्टिंग से सम्बन्धित शपथ पत्र।
- (पंद्रह) भवन/स्थल के समस्त प्रपत्र आवेदक द्वारा स्वतः प्रमाणित होने चाहिए।

जाँच-सूची 9 ग (भवनों, अभिन्यास और भूमि के उप-प्रभाग के लिए)

- (एक) रेखांकन की 3 प्रतियाँ (एक सेट कपड़ा के जिल्दयुक्त) जो लाइसेंस प्राप्त तकनीकी व्यक्ति और स्वामी द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित हो।
- (दो) समापन शुल्क।
- (तीन) विधिमान्य समय विस्तारण शुल्क, यदि लागू हो।
- (चार) सभी तरफ से स्थल का फोटोग्राफ।
- (पाँच) योजना और परिशिष्ट पर हस्ताक्षर करनेवाले तकनीकी व्यक्ति के पंजीकरण की फोटोप्रति ।
- (छः) मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र, जहाँ भी लागू हो।
- (सात) विस्फोटक विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र, जहाँ भी लागू हो।
- (आठ) परिशिष्ट 8क/ 8ख/ 8घ के अनुसार भवन के भूकम्प प्रतिरोध से सम्बन्धित संरचना अभियन्ता और स्वामी से प्रमाण-पत्र, यदि लागू हो।
- (नौ) पावर कम्पनी लि० में जमा शुल्क की रसीद की प्रतिलिपि।
- (दस) पानी/सीवर संयोजन प्रभार, मीटर प्रभार के भुगतान की रसीद की प्रति, यदि योजना के अनुमोदन के समय जमा न किया गया हो, और प्राधिकरण द्वारा यथा अपेक्षित किन्हीं अन्य प्रभारों के भुगतान की रसीद की प्रतिलिपि।
- (ग्यारह) प्रस्तुत की गयी भवन योजना की फ्लोपीज/सी.डी.
- (बारह) प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्धारित दस्तावेज ।
- टिप्पणी:-** समस्त प्रपत्र एवं फोटो ग्राफ आवेदक/आवंटी द्वारा स्वतः प्रमाणित होने चाहिए।

परिशिष्ट संख्या-10
(विनियम संख्या 20.1 देखें)

भवन अनुज्ञा पत्र की स्वीकृति या अस्वीकृति के लिए प्रपत्र

प्रेषक,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण
नोएडा, उत्तर प्रदेश।

सेवा में,

महोदय,

आपके आवेदन-पत्र संख्या ----- दिनांक ----- जो सेक्टर -----
में भूखण्ड संख्या ----- पर भवन के परि-निर्माण/पुनः परिनिर्माण/मूलभूत परिवर्तन/
ध्वस्तीकरण के लिए अनुज्ञा-पत्र की स्वीकृति के सन्दर्भ में है, मुझे आपको यह सूचित करना है कि प्राधिकरण
द्वारा निम्नलिखित शर्तों पर आपके आवेदन-पत्र पर स्वीकृति प्रदान की गयी/आपका आवेदन पत्र अस्वीकृत कर
दिया गया।

1-

2-

3-

4-

कार्यालय मुहर

हस्ताक्षर-

कार्यालय संप्रेषण संख्या-----

अधिकारी का नाम -----

अधिकारी का पदनाम-----

दिनांक -----

टिप्पणी: जो लागू न हो उसे काट दें।

परिशिष्ट-11
(विनियम 20.1 देखें)
(अधिभोग प्रमाण-पत्र हेतु प्रपत्र)

प्रेषक,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण
नोएडा, उत्तर प्रदेश।

सेवा में,

महोदय,

मैं एतद्द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि सेक्टर ----- में भूखण्ड संख्या ----- पर भवन के परिनिर्माण/पुनः परिनिर्माण/परिवर्तन/ध्वस्तीकरण सम्बन्धी कार्य लाइसेंस प्राप्त तकनीकी व्यक्ति, ----- के पर्यवेक्षण में पूरा किया गया है, उसका निरीक्षण प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा किया गया है और घोषित करता हूँ कि संरचनात्मक सुरक्षा, जो सम्बन्धित तकनीकी कार्मिक द्वारा प्रस्तुत संरचनात्मक उपयुक्तता प्रमाण-पत्र और समापन प्रमाण-पत्र पर आधारित है, अग्नि सुरक्षा, आन्तरिक और आस-पास की स्वास्थ्य और स्वच्छता की दशा का सम्बन्ध है, भवन सभी प्रकार से विनियमावली की अपेक्षाओं के अनुरूप है और अधिभोग के लिए उपयुक्त है।

हस्ताक्षर -----

नाम -----

पदनाम -----

दिनांक -----

परिशिष्ट-11-क
(विनियम 20.4 देखें)
अस्थाई अधिभोग हेतु प्रमाण पत्र

प्रेषक,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण
नोएडा, उत्तर प्रदेश।

सेवा में,

महोदय,

मैं एतद् द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि लाईसेंस प्राप्त वास्तुकार/अभियन्ता/नक्शानवीस/सामूहिक लाईसेंस संख्या.....के पर्यवेक्षण के अधीन पूर्ण किये भूखण्ड संख्या.....सैक्टर के परिनिर्माण /पुर्नपरिनिर्माण/सारभूत परिवर्तन / विध्वंस का निरीक्षण मेरे द्वारा /प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा किया गया है और यह घोषणा करता हूँ कि उक्त भवन अद्यतन रूप से तथा संशोधितविनियमों/निर्देशों की उपेक्षाओं के निमित्त निम्नलिखित बिन्दुओं के अनुरूप है:-

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

तथापि यह अन्तिम अधिभोग प्रमाण पत्र अवधि तक के लिए इस शर्त के अधीन जारी किया जा रहा है कि ऊपर उल्लेखित त्रुटियों /विसंगतियों को सुधार लिया जायेगा और अग्रतर आवश्यक कार्यवाही के लिए नया कार्य समापन प्रमाण पत्र मुख्य कार्यपालक अधिकारी को प्रस्तुत किया जायेगा।

कार्यालय मोहर.....

हस्ताक्षर.....

कार्यालय(पत्र व्यवहार).....

नाम और कार्यालय.....

पदनाम.....

नोट- जो लागू न हो उसे काट दिया जाये।

परिशिष्ट-12

भवन अनुज्ञा पत्र और पर्यवेक्षण के लिये योजना बनाने के लिये तकनीकी कार्मिकों की अर्हताएं--

(एक) प्राधिकरण द्वारा भवन अनुज्ञा और पर्यवेक्षण हेतु विभिन्न कार्य करवाने के लिये तकनीकी कार्मिकों की अर्हताएं और उनकी सक्षमता वह होगी जिसे इसमें इसके पश्चात् इंगित किया गया है।

(दो) वास्तुविद

2.1 अर्हता-- लाइसेंस प्राप्त करने के लिए वास्तुविद् अर्हता इन्डियन इन्स्टीट्यूट आफ आर्किटेक्ट्स की सहयुक्त सदस्यता या ऐसी डिग्री या डिप्लोमा होगी जो उसे ऐसी सदस्यता के लिये पात्र बनाती है जो वास्तुविद अधिनियम 1972 की अनुसूची चौदह में उल्लिखित अर्हता और वास्तुविद अधिनियम 1972 में यथा-उपबन्धित वास्तुविद परिशिष्ट में पंजीकृत हो।

2.2 वास्तुविद्, भवन अनुज्ञा-पत्र से संबंधित निम्नलिखित कार्य कराने के लिये और प्रस्तुत करने के लिये सक्षम होगा:--

(एक) भवन अनुज्ञा पत्र से संबंधित सभी योजनाएं और सुसंगत सूचनाएं।

(दो) 500 वर्ग मीटर तक के तथा चार मंजिल ऊँचाई तक के भूखण्डों पर भवनों के लिये संरचनात्मक विवरण और संगणनाएं।

(तीन) सभी भवनों के लिये पर्यवेक्षण का प्रमाण-पत्र।

(चार) दो हेक्टेअर तक के तलपट मानचित्र।

(तीन) **अभियन्ता**

3.1 अर्हता--अभियन्ताओं के लाइसेंस देने हेतु अर्हता होगी-- इंस्टीट्यूट ऑफ इंजीनियर्स की सहयुक्त/निगमित सदस्यता (सिविल) या सिविल, म्यूनिसिपल, वास्तुशास्त्रीय या संरचनात्मक अभियांत्रिकी में ऐसी डिग्री/डिप्लोमा होगी जो उसे ऐसी सदस्यता के लिये पात्र बनाती हो या जो सहायक अभियन्ता के पद के लिये उत्तर प्रदेश लोक सेवा आयोग द्वारा मान्यता प्राप्त हो। अभियन्ता भवन अनुज्ञा पत्र से सम्बन्धित निम्नलिखित कार्य कराने के लिये और प्रस्तुत करने के लिए सक्षम होगा:-

(एक) 1000 वर्गमीटर तक भूखण्डों के भवन मानचित्र

(दो) सभी भवनों के लिये संरचनात्मक विवरण और सेवा विवरण और संगणनाएं।

(तीन) सभी भवनों के लिये पर्यवेक्षण का प्रमाण-पत्र।

(चार) समस्त उल्लिखित भवनों के लिये संरचनात्मक संगणना तथा विवरण निम्नलिखित के अनुसार होगा-

क्र. सं.	भवनों के प्रकार	संरचनात्मक अभिकल्पना तथा पर्यवेक्षण हेतु संरचना अभियन्ता के लिये अनुभव के वर्षों की संख्या		अन्य विवरण
		स्नातक अभियन्ता	सिविल स्नातकोत्तर संरचना अभियन्ता	
1.	बहुमंजिला/महत्वपूर्ण सुविधायुक्त भवन जो कि 4 मंजिल तक या 12 मीटर ऊँचे हों या 2500 वर्ग मी. आच्छादित क्षेत्र के हों	5 वर्ष	3 वर्ष	---
2.	बहुमंजिला/महत्वपूर्ण सुविधायुक्त भवन, जो कि 8 मंजिल तक या	9 वर्ष	7 वर्ष	

	24 मीटर ऊँचे हों या 5000 वर्ग मीटर आच्छादित क्षेत्र के हों			
3.	बहुमंजिला/महत्वपूर्ण सुविधायुक्त भवन जो कि 8 मंजिल से अधिक हों या 24 मीटर ऊँचाई से अधिक हों या 5000 वर्ग मीटर क्षेत्र से अधिक आच्छादित क्षेत्र के हो।	10 वर्ष	8 वर्ष	संरचनात्मक अभिकल्पना की प्रतिलिपि इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ टेक्नॉलाजी/एन0 आई0टी0 या किसी अन्य मान्यता प्राप्त तकनीकी संस्था के संरचनात्मक अभिकल्पना के प्रोफेसर द्वारा हस्ताक्षरित की जाएगी।

(चार) नगर योजनाकार (टाउन प्लानर) अभिविन्यास योजनाओं के लिये-
नगर योजनाकार के लिये न्यूनतम अर्हता इंस्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स ऑफ इण्डिया की सहयुक्त सदस्यता के साथ टारुन एण्ड कण्ट्री प्लॉनिंग (नगर एवं ग्राम्य नियोजन) /नगर नियोजन में स्नातकोत्तर उपाधि या डिप्लोमा, या जो सहायक नगर योजनाकार के पद हेतु लोक सेवा आयोग से मान्यता प्राप्त हो।

नगर योजनाकार, भवन अनुज्ञा-पत्र से संबंधित कार्यों को करने के लिये और भू-विन्यास योजना को प्रस्तुत करने के लिए सक्षम होगा--

(पाँच) समूह या अभिकरण
जब, अर्ह वास्तुविद/अभियन्ता/नगर योजनाकार को समाविष्ट करते हुए कोई समूह या अभिकरण व्यवसायरत (कार्यरत) हो, तब कार्य की अर्हता और सक्षमता, ऊपर पैरा 2,3 एवं 4 के अधीन दी गई व्यक्तिगत अर्हताओं तथा सक्षमताओं का सम्मिलित रूप होगा।