Inspection Procedure for Construction Permit

(Business Reform Action Plan 2017 बिन्दु संख्या–100)

➢ **प्राधिकरण की योजनाओं के अतिरिक्त अन्य क्षेत्रों में**

विकास क्षेत्रों एवं आवास विकास परिषद के क्षेत्र में निर्माण अनुज्ञा हेतु प्राप्त होने वाले आवेदन (मानचित्र स्वीकृति) के निस्तारण हेतु किये जाने वाले निरीक्षणों का कार्यक्रम

1. शासनादेश संख्या–एम.एस–35/8–3–16–36विविध/16 दिनांक 02 जून, 2016 के अन्तर्गत यह निर्देश दिये गये हैं कि मानचित्र स्वीकृति हेतु अन्य विभागों, जिनसे प्राधिकरण द्वारा अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जाता है, यह सुनिश्चित किया जायेगा सम्बन्धित विभाग द्वारा संयुक्त रूप से निरीक्षण किया जाये तथा इसकी सूचना आवेदक को भी दी जायेगी।

इस सम्बन्ध में निम्न कार्यक्रम निर्धारित हैः–

- आवेदन प्राप्त होने की तिथि पर ही सम्बन्धित विभागों को 15वे दिन निरीक्षण किये जाने हेतु तिथि एवं समय निर्धारित कर प्रेषित किया जायेगा।
- निरीक्षण के पश्चात 03 कार्य दिवसों में सम्बन्धित विभाग की आख्या/अनापत्ति प्रेषित की जायेगी। इस सम्बन्ध में सम्बन्धित विभाग को तद्नुसार व्यवस्था हेतु सूचित किया जायेगा।

2. प्राधिकरण स्तर पर ऐसे स्थलों का निरीक्षण सम्बन्धित अवर अभियन्ता एवं सहायक अभियन्ता द्वारा मानचित्र प्राप्त होने के सात दिनों के अन्दर पूर्ण किया जायेगा।

3. विभिन्न विभागों से प्राप्त अनापत्ति के आधार पर सम्बन्धित अधिकारी द्वारा मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में विस्तृत रिपोर्ट 20 दिनों के अन्दर सक्षम अधिकारी के सम्मुख अनिवार्य रूप से प्रस्तुत किया जायेगा।

➢ **प्राधिकरण की योजनाओं के अन्तर्गत**

- विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा आवंटित 300 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर पंजीकृत वास्तुविद द्वारा तैयार एवं प्रस्ताव के नियमों के अन्तर्गत होने सम्बन्धी प्रमाण–पत्र होने की दशा में किसी भी निरीक्षण की आवश्यकता नहीं होगी एवं मानचित्र प्राप्त होने की तिथि पर ही स्वीकृति मानचित्र निर्गत किया जायेगा।
- 300 वर्ग मीटर से अधिक आवासीय भूखण्डों के अतिरिक्त अन्य श्रेणी के प्रस्तावों पर सम्बन्धित अवर अभियन्ता/सहायक अभियन्ता द्वारा 03 दिनों में स्थल निरीक्षण कर, निरीक्षण आख्या उपलब्ध करा दी जायेगी। सम्बन्धित अधिकारी द्वारा उक्त के आधार पर एवं अन्य विभागों से अनिवार्य रूप से प्राप्त की जाने वाली आख्या/निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में एक सप्ताह में आख्या सक्षम अधिकारी के सम्मुख प्रस्तुत करेंगे।

मानचित्र जमा योजना

स्वतः स्वीकृति (300 sqm. तक) एकल आवासीय

योजनागत् –

1. 300 sqm. तक के मानचित्र स्वतः स्वीकृति काउण्टर से जमा वाले दिन स्वीकृत किये जाते हैं।

2. संलग्नकों की जांच (काउण्टर पर तैनात लिपिक द्वारा की जाती है।)
   - भू–स्वामित्व (मानचित्र जमा करने वाले के नाम भू–स्वामित्व का प्रमाण/रजिस्ट्री)
   - लेबर सेस का गणना प्रपत्र
   - शुल्कों की जांच
   - वास्तुविद के लाइसेंस की वैधता की जांच
   - शपथपत्रों की जांच
   - आवेदन के पत्र की जांच
   - यदि मानचित्र के कुछ भाग निर्मित है तो उसके वैधता प्रपत्र एवं नामान्तरण की जांच

3. मानचित्र की तकनीकी जांच (उक्त जांच अवर अभियन्ता द्वारा की जाती है।)
   - एफ. ए. आर. की जांच
   - भू–आच्छादन की जांच
   - सेट बैंक नियमानुसार (ले–आउट के अनुसार)
   - भवन के ऊंचाई की जांच
   - तलों के क्षेत्रफल की जांच
   - भवन उपविधि में प्राविधानित विशिष्टियों की जांच

   महायोजना के अनुसार नियोजित विकास के उद्देश्य हेतु प्राधिकरण को राजस्व की प्राप्ति हेतु।

मानचित्र जमा
योजनान्तर्गत एवं गैर योजनागत एवं 300 वर्गमी0 से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय एवं व्यवसायिक एवं अन्य मानचित्र।

1. इस प्रकार के मानचित्रों हेतु अलग आवेदन फार्म सामान्य काउण्टर पर उपलबधि हैं।
2. मानचित्र शुल्क क्षेत्रफल के आधार पर जांचोपरान्त जमा किया जाता है, बैंक की रसीद की प्राप्ति उपरान्त कम्प्यूटर आई0डी0 बना कर पोर्टल पर मानचित्र जमा किया जाता है।
3. काउण्टर पर जमा होने के उपरान्त मानचित्र को उसी दिन मानचित्र सेल को रिसीव करा दिया जाता है।
4. अधिशासी अभियन्ता द्वारा संबंधित सहायक अभियन्ता/अवर अभियन्ता को मार्क कर दिया जाता है।
5. सहायक अभियन्ता एवं अवर अभियन्ता द्वारा संलग्न प्रपत्रों की जॉच की जाती है।
    - जिस भूखण्ड पर मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, उससे सम्बन्धित स्वामित्व प्रपत्र है कि नहीं।

मानचित्र का तकनीकी परीक्षण

तकनीकी परीक्षण भवन उपविधि एवं महायोजना के अनुसार–

क्यों और कैसे किया जाता है ?

- नियोजित विकास, अवैध निर्माण के रोकथाम हेतु
- भवन उपविधि एवं समय–समय पर शासनादेशों के अनुपालनार्थ।
    - आवासीय एवं अन्य भवन जिसमें अग्निशमन की आपत्ति आवश्यक नहीं है, उन मानचित्रों का निस्तारण जॉचोपरान्त आवास आयुक्त महोदय द्वारा प्रतिनिधायन अधिकारी द्वारा स्वीकृत किया जाता है।
    - तलपट मानचित्रों, समूह आवास एवं 15 मी0 से ऊॅचे (चार मंजिल) अथवा 500 वर्गमी0 से अधिक भू–आच्छादन जिसमें अग्निशमन और अन्य विभागों की अनापत्तियों वांछित है वे सभी प्रकरण उपविधि के प्रस्तर (3.1.3.3) के प्राविधान के अनुसार आवास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में तकनीकी समिति के समक्ष परीक्षणोपरान्त निस्तारण किये जाते हैं।

अध्याय–1

1.1 संक्षिप्त नाम एवं प्रसार

1.1.1 ये उपविधि **उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद** भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 कहलाएगी।

1.1.2 ये उपविधि सम्पूर्ण **उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद** के विकास क्षेत्र में लागू होगी।

1.2 परिभाषाएं

1.2.1 **''अधिनियम''** का तात्पर्य उत्तर प्रदेश **उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद** अधिनियम 1965 से है।

1.2.2 **''परिषद''** का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूप भेदों सहित भूमि में, उस पर उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, इंजीनियरिंग, खनन या अन्य क्रियाएं अथवा किसी भवन या भूमि में कोई महत्वपूर्ण परिवर्तन करना से अभिप्रेत है और इसके अन्तर्गत पुनर्विकास भी शामिल है।

1.2.3 **परिवर्तन अथवा परिवर्द्धन** का तात्पर्य संरचनात्मक परिवर्तन द्वारा मानव निवास के लिए मूल रूप से निर्मित किए गए भवन का परिवर्तन, ऐसे स्थान पर एक भवन के रूप में मूलतः निर्मित भवन का मानव निवास हेतु एक से अधिक स्थानों में परिवर्तन तथा मानव निवास के लिए दो अथवा अधिक स्थानों का ऐसे अधिक स्थानों में परिवर्तन है। इसके अन्तर्गत किसी भवन का ऐसा परिवर्तन, जो उसकी नाली अथवा सफाई व्यवस्था को प्रभावित करता हो, अथवा उसकी सुरक्षा को तात्विक रूप से प्रभावित करता है, किसी भवन के किसी कक्ष, निर्माण, गृह अथवा अन्य संरचनाओं का परिवर्द्धन तथा किसी सड़क से संलग्न दीवार अथवा दीवार के स्वामी से असम्बद्ध भूमि में, ऐसी सड़क अथवा भूमि में, दरवाजा खोलना आदि सम्मिलित है।

1.2.4 **'अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति'** का तात्पर्य ऐसे 'प्रोफेशनल' से है जो **उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद** अधिनियम, 1965 के अधीन प्रभावी **उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद** की भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अधीन पंजीकृत हो अथवा किसी अधिनियम के अधीन गठित किसी निकाय जिसके अधीन उक्त प्रोफेशन अधिशासित है, के अधीन पंजीकृत हो। 'प्रोफेशनल' के पंजीकरण हेतु अपेक्षाएं **अनुलग्नक–1** के अनुसार होंगी। ऐसे सिविल इन्जीनियर्स, जो इन्स्टीटयूशन आफ इन्जीनियर्स के साथ पजीकृत हैं, को नेशनल बिल्डिंग कोड–2005 में निर्धारित कार्य क्षमता एवं क्षमता के अधीन प्राइवेट प्रैक्टिस करने का अधिकार होगा तथा उन्हें पंजीकरण से छूट होगी।

1.2.5 **''बेसमेन्ट''** का तात्पर्य भू–तल के नीचे या अंशतः भू–तल के नीचे के निर्माण से है।

1.2.6 **''स्टिल्ट फ्लोर''** का तात्पर्य प्लिन्थ से खम्भों (पिलर्स) पर बनी हुई संरचना जो न्यूनतम तीन तरफ से खुली हो एवं पार्किंग के प्रयोजनार्थ अभिप्रेत हो, से है।

1.2.7 **''आच्छादित क्षेत्रफल''** का तात्पर्य कुर्सी तल के ऊपर आच्छादित तल क्षेत्र से है जिसके ऊपर भवन निर्माण हो। निम्नलिखित संरचनाएं आच्छादित क्षेत्रफल के अन्तर्गत शामिल नही होंगीः–

(क) बाग, राकरी, कुआं एवं कुएं से सम्बन्धित कोई संरचना, प्लान्ट नर्सरी, वाटरपूल, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, पेड़ के चारो ओर प्लेटफार्म, टैंक, फाउन्टेन, बैंच, खुला चबूतरा।

(ख) ड्रेनेज कल्वर्ट, कैच–पिट, गलीपिट, चैम्बर, गटर, आदि।

(ग) चहारदीवारी, प्रवेश द्वार, मंजिल रहित पोर्च एवं पोर्टिको, कैनोपी, स्लाइड, झूला, अनाच्छादित सीढ़ी, अनाच्छादित रैम्प, आदि।

(घ) वाचमैन बूथ, पम्प–हाउस, गारबेज शाफ्ट, विद्युत केबिन/सब–स्टेशन एवं विभिन्न सेवाओं से सम्बन्धित ऐसे अन्य 'यूटीलिटीज स्ट्रक्चरर्स'।

1.2.8 **''तल क्षेत्रफल''** (फ्लोर एरिया) का तात्पर्य भवन के किसी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल से है।

1.2.9 **''तल क्षेत्रफल अनुपात''** (एफ.ए.आर.) का तात्पर्य किसी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है।

1.2.10 **''क्रय–योग्य एफ.ए.आर''** (पर्चेज़ेबल एफ.ए.आर.) का तात्पर्य महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है, जो आवेदक द्वारा विहित शुल्क का भुगतान करने पर क्रय किया जा सके।

1.2.11 **''प्रतिपूरक एफ.ए.आर''** (कम्पनसेटरी एफ.ए.आर.) का तात्पर्य 'राईट–आफ–वे'/सड़क विस्तारीकरण अथवा जनसुविधाओं हेतु भू–स्वामी द्वारा निजी भूखण्ड से **परिषद** को निःशुल्क हस्तान्तरित की जानी वाली भूमि की क्षतिपूर्ति हेतु अवशेष भूखण्ड पर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है।

1.2.12 **''निवास योग्य कमरे''** का तात्पर्य अधिभोग के लिए अध्यासित अथवा अभिकल्पित कमरे से है, चाहे यह अध्ययन, रहने, शयन, खाने हेतु हो, किन्तु इसमें रसोईघर, स्नानगृह, शौचालय, बर्तन साफ करने व रखने की जगह और स्टोर रूम, कारीडोर, बेसमेन्ट, बरसाती (अटिक) तथा अन्य स्थान जो प्रायः रहने हेतु प्रयुक्त नहीं किए जाते हैं, सम्मिलित नहीं होंगे।

1.2.13 **''लाफ्ट''** का तात्पर्य दो तलों के बीच मध्यवर्ती ऐसे तल या किसी ढालदार छत (पिच्ड रुफ) के बचे हुए स्थान से है जो साधारणतया भूतल से ऊपर हो और जिसे भण्डारण के प्रयोजनार्थ बनवाया गया हो।

1.2.14 **''मेजनाइन तल''** का तात्पर्य भूतल के ऊपर किन्ही दो तलों के मध्यवर्ती तल से है जिस पर निचले तल से पहुँचा जा सके।

1.2.15 **''उपयोग समूह''** (यूज ग्रुप) का तात्पर्य अधिभोग के अनुसार भवन के वर्गीकरण के प्रयोजन के लिए मुख्य उपयोग से है, जिसके लिए भवन या भवन का कोई भाग प्रयुक्त किया जाता है या प्रयुक्त किए जाने के लिए अभिप्रेत हो। अधिभोग में अनुषंगी अधिभोग भी सम्मिलित है। अधिभोगों का वर्गीकरण निम्नानुसार है :–

(I) **''आवासीय भवन''** के अर्न्तगत वे भवन सम्मिलित होंगे जिनमें सामान्यतः आवासीय प्रयोजन के प्राविधान सहित शयन सुविधा के साथ खाना बनाने तथा शौचालय की सुविधा हो। इसमें 'एक' अथवा 'एक से अधिक' आवासीय इकाई शामिल हैं।

(II) **''शैक्षिक भवन''** के अन्तर्गत वे भवन सम्मिलित होंगे जिनमें स्कूल, कालेज या प्रतिष्ठान जहॉ शिक्षा या प्रशिक्षण हेतु लोग एकत्र होते हों।

(III) **''संस्थागत भवन''** के अन्तर्गत वे सभी भवन या भवनों के भाग सम्मिलित होंगे, जो ऐसे प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त हों यथा चिकित्सालय, नर्सिग होम, स्वास्थ्य केन्द्र या अन्य उपचार या भौतिक, शारीरिक एवं मानसिक रूप से पीड़ित व्यक्तियों की देखभाल या दुर्बल शिशुओं की देखभाल, आरोग्य प्राप्ति के इच्छुक व्यक्तियों के रहने, वृद्ध व्यक्तियों अथवा दण्डात्मक रूप में या सुधार हेतु निरूद्ध व्यक्तियों के रहने का स्थान भी सम्मिलित हो। संस्थागत भवन में अस्पताल, सैनीटोरियम, अभिरक्षा सम्बन्धी संस्थाएं और दण्डात्मक संस्थाएं यथा जेल, कारागार, मानसिक–चिकित्सालय, सुधार गृह, अनुसंधान संस्थाएं एवं अन्य उच्च स्तरीय संस्थाएं भी सम्मिलित होंगी।

(IV) **"असेम्बली भवन"** के अन्तर्गत वे भवन या भवन का वह भाग सम्मिलित होगा जो जन समुदाय के लिए आमोद–प्रमोद, मनोरंजन, सामाजिक, धार्मिक, देशभक्ति, सिविल, ट्रैवल, तथा तत्सम्बन्धी प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त होता हो, उदाहरणस्वरूप नाट्यशाला, छविगृह, सामुदायिक भवन, प्रेक्षागृह, प्रदर्शनी भवन, पूजा स्थल, संग्रहालय, स्केटिंग, व्यायामशाला, नृत्य गृह, क्लब, यात्री स्टेशन, वायु, थल अथवा अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाओं के टर्मिनल्स, मनोरंजन पार्क, क्रीड़ा–स्थल, आदि।

(V) **"व्यवसायिक/वाणिज्यिक भवन"** के अन्तर्गत वे भवन या भवन का वह भाग जो दुकानों, भण्डारण, बाजार, व्यवसायिक वस्तुओं के प्रदर्शन, थोक या फुटकर बिक्री, व्यवसाय से सम्बन्धित कार्य–कलाप, होटल, पेट्रोल पम्प, कन्वीनिएन्स स्टोर्स एवं सुविधाएं जो व्यवसायिक माल की बिक्री से अनुषांगिक हों और उसी भवन में स्थित हों, सम्मिलित होंगे।

(VI) **"कार्यालय भवन"** के अन्तर्गत वह भवन या भवन का कोई भाग सम्मिलित होगा जो किसी अभिकरण, संस्था, एवं प्रतिष्ठान के प्रशासनिक कार्यो के सम्पादन तथा लेखों एवं अभिलेखों के अनुरक्षण के लिए प्रयुक्त होता हो।

(VII) **"औद्योगिक भवन"** के अन्तर्गत वह भवन या भवन का वह भाग या संरचना सम्मिलित होंगे जिनमें किसी प्रकार के उत्पाद या सामग्री बनाई जाती हो, संयोजन किए जाते हों या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) किए जाते हों।

(VIII) **"संग्रहगार भवन"** के अन्तर्गत ऐसे भवन या भवन के वह भाग सम्मिलित होंगे जो मुख्यतः माल के संग्रहण या भण्डारण हेतु प्रयोग में आते हों, उदाहरणार्थ; वेयरहाउस, शीतगृह, फ्रीट डिपो, ट्रान्जिट शेड्स, स्टोर हाउस, हेंगर, ग्रेनएलीवेटर, धान्यागार (बार्न) और अस्तबल, आदि।

(IX) **"संकटमय भवन"** के अन्तर्गत भवन या भवन के वह भाग सम्मिलित होंगे जिनमें अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक सामग्री या उत्पाद का संग्रहण, वितरण, उत्पादन या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) का कार्य होता हो या जो अत्याधिक ज्वलनशील हो या जो ज्वलनशील भाप या विस्फोटक पैदा करता हो या जो अत्यधिक कारोसिव, जहरीली या खतरनाक क्षार, तेजाब हो या अन्य द्रव्य पदार्थ, रासायनिक पदार्थ जिनमें ज्वाला, भाप पैदा होती हो, विस्फोटक जहरीले इरीटेन्ट या कारोसिव गैसें पैदा होती हों या जिनमें धूल के विस्फोटक मिश्रण पैदा करने वाली सामग्री या जिनके परिणामस्वरूप ठोस पदार्थ छोटे–छोटे कणों में विभाजित हो जाता हो और जिनमें तत्काल ज्वलन प्रक्रिया प्रारम्भ हो जाती हो, के संग्रहण, वितरण या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) के लिए प्रयुक्त किया जाता हो।

(X) **"ग्रुप हाउसिंग"** के अन्तर्गत समूह या बहुमंजिले भवन, जिसमें प्रत्येक तल पर एक से अधिक स्वतन्त्र आवासीय इकाईयॉ हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन के रास्ते की भागीदारी एवं सह–स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे।

(XI) **"बहुमंजिला भवन"** का तात्पर्य भूतल सहित चार मंजिले से अधिक भवन अथवा 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन से है।

(XII) **"मल्टीप्लेक्स"** का तात्पर्य ऐसे भवन परिसर से है जो न्यूनतम दो सिनेमा हाल के साथ–साथ वाणिज्यिक, सांस्कृतिक एवं मनोरंजनात्मक गतिविधियों के प्रयोजन के लिए अभिप्रेत हो।

1.2.16 **"खुले स्थान"** का तात्पर्य ऐसे स्थान से है जो भूखण्ड का अभिन्न भाग हो और आकाश तक खुला हो।

1.2.17 **''स्वामी''** का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जिसका किसी भूमि या भवन पर विधिक अधिकार हो अथवा किराया प्राप्त करता हो अथवा परिसर किराए पर होने की दशा में किराया प्राप्त करने का हकदार हो एवं इसमें निम्न भी शामिल होंगेः–

(I) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता हो।

(II) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति जो किराया प्राप्त करता हो या जिसे किसी भूमि या भवन का प्रबन्ध सुपुर्द किया गया हो जो धार्मिक या धर्मार्थ प्रयोजन के लिए हो।

(III) किसी सक्षम प्राधिकार युक्त न्यायालय द्वारा नियुक्त कोई रिसीवर या प्रबन्धक जिसे परिसर में स्वामी के अधिकारों का प्रयोग करने का प्रभार / अधिकार दिया गया है।

1.2.18 **''कुर्सी''** (प्लिन्थ) से तात्पर्य किसी संरचना के उस भाग से है जो चारों ओर की भूमि की सतह से ठीक ऊपर हो तथा भूतल के फर्श तक हो।

1.2.19 **''कुर्सी का क्षेत्रफल''** से तात्पर्य वह निर्मित क्षेत्रफल है जो बेसमेंट, भूतल अथवा किसी मंजिल के फर्श तल पर नापा जाए।

1.2.20 **''सर्विस लेन''** का तात्पर्य ऐसी गली से है जो भूखण्ड के पीछे या पार्श्व में सर्विस के प्रयोजन के लिए हो।

1.2.21 **''सैट–बैक लाइन''** का तात्पर्य भूखण्ड की सीमाओं के समानान्तर रेखा से है जो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्दिष्ट की गई हो और जिसके बाहर भूखण्ड की सीमाओं की ओर कोई निर्माण करना अनुमन्य न हो।

1.2.22 **'बिल्डिंग इन्वेलप'** का तात्पर्य किसी भूखण्ड हेतु निर्धारित सेट–बैक छोड़ने के उपरान्त अवशेष क्षेत्र से है, जिसके अन्दर नियमानुसार निर्माण अनुमन्य है।

1.2.23 **''भूखण्ड''** का तात्पर्य भूमि के उस भाग से है जो चारों ओर निश्चित सीमाओं से घिरा हो।

1.2.24 **''कोने का भूखण्ड''** का तात्पर्य उस भूखण्ड से है जो दो या अधिक परस्पर काटने / मिलने वाली सड़कों पर स्थित हो।

1.2.25 **''मंजिल''** का तात्पर्य भवन के उस भाग से है, जो किसी तल की सतह और इसके ऊपर के अनुवर्ती तल के बीच हो और यदि इसके ऊपर कोई तल न हो, तो वह स्थान जो तल और इसके ऊपर की छत के मध्य हो।

1.2.26 **''सड़क''** (स्ट्रीट) का तात्पर्य–स्ट्रीट, गली, लेन, पाथ–वे, संकरी गली (ऐले), रास्ते (पैसेज), कैरियर–वे, पगडण्डी (फुट–वे), स्क्वायर, खुले पुल, चाहे वह सार्वजनिक मार्ग हों या न हों, या जिसके ऊपर जनसाधारण को विकास कार्य के पूरा होने के बाद बिना किसी रोक–टोक के चलने, गुजरने का या आने–जाने का अधिकार हो, चाहे वह किसी योजना में विद्यमान हो या प्रस्तावित हो। उसमें सब प्रकार के बन्धे, स्टार्म वाटर ड्रेन, वर्षा जल के नाले, पुलिया, साइड वाल, ट्रैफिक आइलैण्ड, रिटेनिंग वाल, बैरियर एवं रेलिंग, जो 'राइट–आफ–वे' के भीतर हों, शामिल होंगे।

1.2.27 **''सड़क का तल या ढाल''** से तात्पर्य सड़क की मध्य रेखा पर अधिकृत रूप से स्थापित उँचाई या ढाल से है जिस पर किसी भूखण्ड का 'फ्रन्टेज' हो और यदि अधिकृत रूप से स्थापित कोई ढाल न हो, तो सड़क के मध्य बिन्दु पर विद्यमान ढाल माना जाएगा।

1.2.28 **''सड़क रेखा''** से तात्पर्य वह रेखा है जिसकी ओर किसी सड़क की पार्श्व सीमाएं निर्धारित होती हैं।

1.2.29 **''सड़क की चौड़ाई''** का तात्पर्य सड़क की कुल चौड़ाई अथवा 'राइट–आफ–वे' से है।

1.2.30 **''बरामदा''** से तात्पर्य ऐसे आच्छादित क्षेत्रफल से है जिसमें कम से कम एक पार्श्व बाहर की ओर खुला हो एवं ऊपर के तलों में खुले पार्श्व की ओर अधिकतम एक मीटर उॅचाई तक के पैरापिट का प्राविधान हो।

1.2.31 **''निर्मित क्षेत्र''** से तात्पर्य ऐसे सघन आबादी क्षेत्र से है जिसका अधिकॉश भाग व्यवसायिक, औद्योगिक या निवास क्षेत्र के रुप में विकसित है तथा आवश्यक सुविधाओं से युक्त है एवं महायोजनान्तर्गत निर्मित क्षेत्र के रुप में परिभाषित किया गया है अथवा **परिषद** द्वारा इस रूप में सीमांकित किया गया है। निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत नियोजित रूप से विकसित कालोनी/क्षेत्र शामिल नही होगा।

1.2.32 **''विकसित क्षेत्र''** का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जहॉ आन्तरिक एवं बाह्य विकास से सम्बन्धित अवस्थापना सुविधाएं यथा–सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, जल–मल निकास, विद्युत–आपूर्ति तथा पार्क एवं खुले क्षेत्र, आदि उपलब्ध हैं।

1.2.33 **''नए/अविकसित क्षेत्र''** का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जहां **परिषद** द्वारा निर्धारित कट–ऑफ–डेट को किसी भी एजेन्सी/संस्था/विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत से अधिक विकास/निर्माण कार्य न हुआ हो। उक्त मापदण्ड के आधार पर **परिषद** द्वारा नए/अविसित क्षेत्रों को चिन्हीकृत करते हुए घोषित किया जाएगा।

1.2.34 **विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' (एस.ई.जेड.)** का तात्पर्य प्रत्येक ऐसे विशेष आर्थिक परिक्षेत्र से है, जो 'स्पेशल इकोनेमिक जोन' अधिनियम, 2005 की धारा–3 की उपधारा (4) एवं धारा–4 की उपधारा(1) (जिसमें फ्री–ट्रेड एवं वेयर हाउसिंग जोन भी शामिल हैं), के प्राविधानों के अधीन अधिसूचित किया गया हो एवं उसके अन्तर्गत विद्यमान विशेष आर्थिक परिक्षेत्र भी शामिल है।

1.2.35 **''बाजार स्ट्रीट''** का तात्पर्य सडक के किनारे पंक्तिबद्ध (लीनियर) रूप में मिश्रित निर्माण/महायोजना में इस रूप में चिन्हित क्षेत्र से है, जिसमें सामान्यतः भूतल पर व्यवसायिक एवं अनुवर्ती तलों पर आवासीय/अन्य उपयोग हो।

1.2.36 **''सेक्टर/नेबरहुड''** का तात्पर्य नियोजन की उस इकाई से है, जिसका क्षेत्रफल लगभग 200 एकड़ हो और जहां पर उस क्षेत्र की जनसंख्या हेतु आवासीय, वाणिज्यिक, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा अन्य सामुदायिक सुविधाएं उपलब्ध।

1.2.37 **''उप नगर केन्द्र/ज़ोनल शापिंग सेन्टर''** का तात्पर्य ज़ोन के स्तर पर महायोजना में चिन्हित व्यवसायिक केन्द्र से है।

1.2.38 **''सिटी सेन्टर''** का तात्पर्य नगर स्तर पर महायोजना में चिन्हित व्यवसायिक केन्द्र से है।

1.2.39 **'भवन की ऊॅचाई'** से तात्पर्य आस–पास की भूमि के औसत सतह से भवन के अन्तिम तल के टेरेस तक की ऊॅचाई से है एवं ऊंचाई की गणना में भवन के आर्किटेक्चरल फीचर्स, जो सिर्फ सजावट के उद्देश्य से हों, सम्मिलित नही होंगे।

1.2.40 **'कन्वीनिएन्ट'** स्टोर्स का तात्पर्य ऐसे परिसर से है जहां समुदाय के लिए दैनिक उपयोग की आवश्यक वस्तुएं एक ही छत के नीचे उपलब्ध हों।

1.2.41 **'सर्विस फ्लोर'** का तात्पर्य किन्ही दो मंजिलों के बीच 1.75 मीटर की ऊंचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाए, से है।

1.2.42 **'एट्रियम'** का तात्पर्य किसी भवन के आन्तरिक आंगन (Court)/प्रवेश हाल (Entrance Hall) से है, जो 'स्काईलाइटेड' (Sky lighted) हो अथवा टेरेस फलोर पर पारदर्शी स्थाई संरचना से ढका हआ हो।

1.2.43 **'परिषद'** का तात्पर्य **उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद** से है।

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

1.3 उपविधियों की प्रयोज्यता

(I) यह उपविधियॉ किसी भू–खण्ड के विकास, पुनर्विकास, उप–विभाजन अथवा भवन के निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तन किए जाने पर यथास्थिति समस्त भवन अथवा स्वसम्पन्न भाग पर गिराने के बाद अवशेष भाग पर तथा भू–उपयोग परिवर्तन की स्थिति में प्रभावित भवन के समस्त भाग के लिए प्रयोज्य होंगी।

(II) विकास एवं निर्माण सम्बन्धी ऐसी अपेक्षाएं / प्राविधान जो इस उपविधि में नही हैं, के सम्बन्ध में नेशनल बिल्डिंग कोड तथा आई.एस. / बी.आई.एस. के प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा।

अध्याय–2

2.1 विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं

2.1.1 **अनुज्ञा हेतु आवेदन**

(I) विकास अनुज्ञा के लिये निर्धारित प्रपत्र **(परिशिष्ट–1)** पर आवेदन पत्र की दो प्रतियॉ, मानचित्रों के चार सेट / कम्प्यूटरीकृत ड्राइंग (.dwg या समकक्ष फार्मेट में) सी.डी. में नियत शुल्क अदा करने की रसीद सहित जमा किए जाएंगे।

(II) जमा किये जाने वाले मानचित्रों में, 'की प्लान', 'महायोजना में स्थिति का मानचित्र', 'साइट प्लान', 'तलपट मानचित्र' और 'सर्विसेज प्लान' भी शामिल होंगे।

(III) मानचित्र पर अनुज्ञा प्रदत्त हो जाने पर एक सेट **परिषद** में अभिलेख हेतु रखा जाएगा।

(IV) समस्त मानचित्र अनुज्ञापित व्यक्ति द्वारा तैयार किए जाएंगे और उनके द्वारा नाम, पता, योग्यता और **परिषद** की अनुज्ञप्ति संख्या दर्शाते हुए हस्ताक्षर किए जाएंगे। इसके अतिरिक्त भू / भवन स्वामी के हस्ताक्षर भी होंगे।

2.1.2 **सूचनाएं एवं दस्तावेज**

2.1.2.1 **परिषद योजना में**

आवेदन पत्र, यथास्थिति निम्नलिखित सूचनाओं और दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगाः–

(I) कब्जा पत्र तथा लीज / लाइसेन्स डीड के साथ जारी साइट प्लान की प्रतिलिपि।

(II) भू–खण्ड के स्वामित्व समर्थक दस्तावेज की प्रति।

2.1.2.2 **अन्य क्षेत्रों / योजनाओं में**

आवेदन पत्र यथास्थिति निम्नलिखित सूचनाओं और दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगाः–

(I) आवेदक के स्वामित्व समर्थक दस्तावेज की प्रति या रजिस्ट्रीकृत विलेख।

(II) साइट प्लान (जिसमें भू–खण्ड संख्या और क्षेत्रफल / भवन की संख्या, गॉव, मोहल्ला का नाम, आदि का उल्लेख होगा)।

(III) नजूल अथवा इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट की भूमि होने की दशा में सम्बन्धित विभाग से फ्री–होल्ड डीड अथवा अनापत्ति प्रमाण–पत्र।

2.1.2.3 **'की–प्लान'**

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

2.1.2.4 **साइट प्लान**

(I) आवेदक के स्वामित्व की भूमि के सजरा संख्या या अन्य स्थानीय प्राविधानों सहित सीमावर्ती भूमि के विवरण दिए जाएंगे।

(II) सीमावर्ती भूमि आवेदक के स्वामित्व में होने पर तथा पूर्व में उप–विभाजन स्वीकृत होने पर उसमें उपलब्ध सुविधाओं और प्रस्तावित स्थल हेतु विद्यमान पहुॅच मार्गों का भी उल्लेख होगा।

(क) प्रस्तावित उप–विभाजन में स्थल से मुख्य सड़क या मार्ग तक पहुॅचने के स्थान की वर्तमान दूरी, सड़क का नाम एवं चौड़ाई के उल्लेख सहित दर्शाए जाएंगे।

(ख) समस्त विद्यमान संरचनाओं और 'फीचर्स' की स्थिति जैसे हाईटेंशन लाइन, टेलीफोन / बिजली के खम्भे, अण्डर ग्राउण्ड पाइप लाइनें, पेड़, भवन, रेलवे लाइन, आदि जो स्थल की सीमा से 30 मीटर के भीतर हों, दर्शाई जाएंगी।

(ग) भूखण्ड की समस्त मुख्य भौतिक विशेषताएं जिनके अन्तर्गत किसी जलाशय की स्थिति और लगभग आकार, बाढ़ग्रस्त क्षेत्र और स्थल का ढाल (1:20 से अधिक होने पर 0.3 मीटर के अन्तराल पर समोच्च रेखाएं (कन्टूर) सहित) दर्शाई जाएंगी।

(घ) महायोजना / जोनल प्लान में स्थल की स्थिति।

(ड.) प्रयुक्त पैमाना और उत्तर दिशा–सूचक।

2.1.2.5 **उप–विभाजन तलपट मानचित्र** उप–विभाजन तलपट मानचित्र 10 हेक्टेयर तक के भूखण्डों हेतु 1:500, 10 हेक्टेयर से 50 हेक्टेयर तक के भूखण्डों हेतु 1:1000 तथा 50 हेक्टेयर से अधिक के भूखण्डों हेतु 1:2000 के पैमाने पर होगा तथा उसमें निम्नलिखित विवरण दर्शाये जाएंगेः–

(I) पैमाना तथा उत्तर दिशा–सूचक।

(II) स्थल के अन्दर समस्त प्रस्तावित एवं विद्यमान सड़कों की चौड़ाई।

(III) भूखण्डों के माप सहित सैट–बैक लाइन्स तथा भूखण्डीय विकास की पद्धति यथा 'रो–हाउसिंग', 'सेमी–डिटेच्ड' अथवा डिटेच्ड।

(IV) सर्विसेज़ प्लान जिसमें नालियॉ, वाटर–सप्लाई नेटवर्क, सीवर, इलैक्ट्रिक लाइन्स, सामुदायिक सुविधाएं एवं सेवाएं, आदि एवं इनकी वाह्य विद्यमान / प्रस्तावित सुविधाओं के साथ संयोजन की व्यवस्था दर्शायी गयी हो।

(V) तालिका जिसमें उप–विभाजन तलपट मानचित्र के अन्तर्गत समस्त भूखण्डों के आकार, क्षेत्रफल और उपयोग का विवरण दिया गया हो।

(VI) तालिका जिसमें स्थल का सम्पूर्ण क्षेत्र, सड़कें, खुले स्थान, विभिन्न उपयोगों के भूखण्ड यथा आवासीय, व्यवसायिक, सामुदायिक सुविधाएं तथा अन्य सार्वजनिक उपयोग (जो उप–विभाजन में प्रस्तावित हो), के सम्पूर्ण क्षेत्रफल के प्रतिशत का विवरण।

(VII) निर्मित क्षेत्र में स्थित भूखण्डों हेतु प्रस्तावित उप–विभाजन की दशा में उपर्युक्त (I) से (VI) तक वर्णित विवरण के अतिरिक्त विद्यमान सड़क से पहुॅच मार्ग की सुविधा भी दर्शाई जाएगी।

(VIII) लैण्डस्केप प्लान (वृक्षारोपण सहित)।

(IX) ग्राउन्ड वाटर के संरक्षण एवं रिचार्जिंग हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निम्न प्राविधान सुनिश्चित कराए जाएंगेः–

(क) नयी योजना बनाने से पूर्व क्षेत्र का जियोलॉजीकल / हाइड्रोलॉजीकल / हाइड्रोजियोलॉजीकल सर्वेक्षण कराया जाए एवं भू–जल की रिचार्जिंग हेतु स्थानीय आवश्यकतानुसार उपयुक्त पद्धति को अपनाया जाए।

(ख) 20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले–आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत कुल योजना क्षेत्र की लगभग 5 प्रतिशत भूमि पर भू–जल की रिचार्जिंग हेतु जलाशय का निर्माण किया जाए, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल एक एकड़ होगा। जलाशय के निर्माण के पूर्व सम्बन्धित योजना के अन्तर्गत वर्षा जल के प्राकृतिक कैचमेन्ट एरिया को चिन्हित करते हुए वर्षा जल के आयतन, क्षेत्र के हाइड्रोजियोलॉजीकल, टोपोग्राफी, लीथॉलाजी, मृदा गुणों तथा प्रस्तावित जलाशय में वर्षा जल के सम्भावित ठहराव (रिटेन्शन) व ''स्टेगनेशन' का अध्ययन एवं तत्सम्बन्धी फिजिबिलिटी का आंकलन किया जाय और उसके अनुसार ही जलाशय की गहराई निर्धारित की जाए, परन्तु जलाशय की गहराई किसी भी दशा में 03 मीटर से अधिक न रखी जाए। इसके अतिरिक्त जलाशय में केवल उसी योजना के 'सरफेस–रन–आफ' को निस्तारित करने की व्यवस्था की जाए तथा प्रदूषित जल एवं उत्प्रवाह को उसमें न मिलाया जाए।

(ग) 20 एकड़ से कम क्षेत्रफल की योजनाओं में भी उपरोक्तानुसार जलाशय बनाए जाए एवं पार्क व खुले क्षेत्र के अन्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार एक कोने में रिचार्ज पिट/रिचार्ज शैफ्ट बनाए जाएं। ऐसे रिचार्ज पिट/रिचार्ज शैफ्ट तथा जलाशय का निर्माण क्षेत्रीय हाइड्रोजियोलॉजी के अनुरूप एवं भू–जल के ढलान की दशा में किया जाए।

(घ) पार्कों में पक्का निर्माण, पक्के पेवमेन्ट सहित 5 प्रतिशत से अधिक न किया जाए तथा फुटपाथ एवं ट्रैक्स यथासम्भव 'परमीएबिल' या 'सेमी परिमीएबिल परफोरेटेड ब्लाक्स' के प्रयोग से ही बनाए जाएं। वर्षा जल के अधिकतम भूमिगत रिसाव को पार्क एवं खुले क्षेत्रों में प्रोत्साहित किया जाए।

(ङ) सड़कों, पार्कों तथा खुले स्थान में ऐसे पेड़ पौधो का वृक्षारोपण किया जाएगा जिनको जल की न्यूनतम आवश्यकता हो तथा जो कम जल ग्रहण करके ग्रीष्म ऋतु में भी हरे भरे रह सकें।

(च) शासकीय अभिकरणों/निजी विकासकर्ताओं/सहकारी आवास समितियों द्वारा प्रस्तावित नई योजनाओं के ले–आउट प्लान्स में दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग को छोड़कर अवस्थापना सुविधाओं यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज एवं सीवरेज के नेटवर्क के साथ–साथ रूफ टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग के माध्यम से भू–जल की सामूहिक रिचार्जिंग हेतु अन्य पृथक नेटवर्क का प्राविधान किया जाए, जिससे व्यक्तिगत भूखण्डों/भवनों हेतु रिचार्जिंग पिट से लेकर उपयुक्त स्थलों पर रिचार्जिंग स्ट्रक्चर्स की व्यवस्था हो।

(छ) शासकीय अभिकरणों/निजी विकासकर्ताओं/सहकारी समितियों द्वारा विकसित येाजनाओं में 100 वर्ग मीटर अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल के सभी प्रकार के भूखण्डों में रेन वाटर हार्वेस्टिंग पद्धति की स्थापना किया जाना अनिवार्य होगा। किन्तु 300 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर निर्मित होने वाले भवन के सम्बन्ध में मात्र यह बाध्यता होगी कि भवनों की छत से वर्षा जल का सामूहिक रिचार्ज योजना के नेटवर्क में ही प्रवाहित किया जाए, जबकि 300 वर्ग मीटर अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में यदि सामूहिक रिचार्ज नेटवर्क नहीं हो, तो भवन स्वामी को स्वयं ही इस पद्धति की स्थापना करना अनिवार्य होगा।

2.1.2.6 **विशिष्टियॉं** भूखण्ड के उप–विभाजन की अनुज्ञा हेतु निम्नलिखित विशिष्टियॉं व विवरण प्रस्तुत किये जाएंगे :–

(I) प्रस्तावित समस्त विकास कार्यो यथा सड़कों और गलियों की सामान्य विशिष्टियॉं, उनके ढाल और पेविंग, नालियॉं (साइड ड्रेन), पेयजल आपूर्ति का प्राविधान, मल व कूड़ा निस्तारण का प्रबन्ध, मार्ग–प्रकाश, खेल के मैदान, पार्क और सामुदायिक उपयोग विकास के विवरण।

(II) स्थल के समीप उपलब्ध वाह्य अवस्थापना सुविधाएं यथा सीवेज निस्तारण स्थल, जल–निकासी व्यवस्था (नाला आदि), मुख्य सड़क, विद्युत–आपूर्ति व्यवस्था, जलापूर्ति हेतु स्त्रोत, इत्यादि।

(III) औद्योगिक इकाईयों की स्थिति में उत्सर्गों के प्रकार एवं मात्रा।

2.1.3 **विकास अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना** **परिषद** द्वारा विकास अनुज्ञा हेतु जमा कराये जाने वाले शुल्क (विकास शुल्क एवं अन्य निर्धारित शुल्क की गणना से सम्बन्धित विवरण आवेदक को अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराया जाएगा जिसमें शुल्क लिए जाने का आधार (अर्थात् सम्बन्धित शासनादेश / **परिषद** आदेश का संदर्भ) स्पष्ट रूप से दिया गया हो।

2.1.4 **विकास अनुज्ञा हेतु अनुबन्ध** विकास अनुज्ञा जारी करने से पूर्व **परिषद** द्वारा निर्धारित शर्तो के अनुसार आवेदक के साथ विकास अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा।

2.1.5 **विकास अनुज्ञा–पत्र की वैधता**

(I) एक बार दी गई अनुज्ञा अधिकतम पॉच वर्ष के लिए वैध होगी। उक्त अवधि में आवेदक द्वारा पूर्णता सम्बन्धी प्रमाण–पत्र **परिषद** से निर्धारित प्रक्रियानुसार प्राप्त किया जाएगा।

(II) प्रार्थी के आवेदन पर उक्त अवधि में **परिषद** द्वारा निर्धारित शुल्क लेकर एक–एक वर्ष की अवधि हेतु अधिकतम तीन बार वृद्धि दी जा सकती है।

2.1.6 **विकास के प्रारम्भ की सूचना** अनुज्ञा के अधीन विकास प्रारम्भ करने पर आवेदक द्वारा उसकी सूचना विहित प्रपत्र (**परिशिष्ट–2**) में दी जाएगी।

2.1.7 **विकास के समय विचलन** विकास के दौरान यदि स्वीकृत प्लान में कोई विचलन है या विचलन किया जाना अभिप्रेत है, तो प्रस्तावित विचलन निष्पादित करने के पूर्व **परिषद** से अनुज्ञा प्राप्त की जाएगी।

2.1.8 **पूर्णता प्रमाण–पत्र** विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात् अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति निर्धारित प्रारूप (**परिशिष्ट–3**) में सूचना देगा और उसके साथ मानचित्र की प्रति / कम्प्यूटरीकृत ड्राइंग (.dwg या समकक्ष फार्मेट में) सी.डी. में जमा करेगा, जिसके आधार पर **परिषद** द्वारा पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी किया जाएगा। पूर्णता प्रमाण–पत्र की सम्पूर्ण प्रक्रिया **अनुलग्नक–2** के अनुसार होगी।

2.2 खुले स्थान

2.2.1 ले–आउट प्लान स्तर

(I) आवासीय भू–उपयोग आवासीय तलपट मानचित्र में खुले स्थानों हेतु ले–आऊट के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 15 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जायेगी जिसे 'टाट–लाट', पार्क तथा खेल के मैदान के रूप में प्रस्तावित किया जा सकेगा।

(II) अनावासीय भू–उपयोग अनावासीय क्षेत्र के तलपट मानचित्र में पार्क एवं हरित पट्टिकाएं और पारिस्थितिकी का सन्तुलन बनाए रखने के लिये खुले स्थान का क्षेत्रफल ले–आउट के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत होगा, जिसे पार्क, ग्रीनरी / ग्रीन बैल्ट, इत्यादि के रूप में विकसित किया जायेगा।

टिप्पणी: उपर्युक्त प्रस्तर–2.2.1 के (I) तथा (II) के अन्तर्गत अपेक्षित खुले स्थान महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थान के अतिरिक्त होंगे अर्थात महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थान को सम्मिलित करते हुए तलपट मानचित्र प्रस्तुत किए जाने की स्थिति में भी उपर्युक्त प्रस्तर–2.2.1 के (I) एवं (II) की अपेक्षानुसार खुले स्थान का अलग से प्राविधान किया जाना अनिवार्य होगा। रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु अपेक्षित भूमि की गणना इसी प्रतिशत में सम्मिलित की जा सकती है।

2.2.2 खुले स्थान के मानक

(I) खुले स्थान की न्यूनतम औसत चौड़ाई 7.5 मीटर होगी। परन्तु स्थल की भौतिक आकृति के दृष्टिगत **परिषद** द्वारा भिन्न आकार में खुले स्थान इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य किए जा सकेंगे कि उनसे समुदाय की आवश्यकताओं की पूर्ति सुनिश्चित हो ।

(II) खुले स्थान की सीमा यथास्थिति भूखण्ड की सीमा / बिल्डिंग लाइन से न्यूनतम 3 मीटर की दूरी पर होगी।

2.2.3 लैण्डस्केप प्लान

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

(I) 9 मीटर तथा इससे अधिक परन्तु 12 मीटर से कम चौड़ी सड़कों के एक ओर तथा 12 मीटर चौड़ी सड़कों के दोनों ओर अधिकतम 10–10 मीटर की दूरी पर वृक्षारोपण किया जाएगा। अधिक चौड़ाई की सड़कों में डिवाइडर, फुटपाथ एवं ब्लैक टॉप के अलावा खाली छोड़ी जा रही समस्त भूमि पर वृक्षारोपण किया जाएगा।

(II) औद्योगिक विकास मानचित्र के साथ लैण्डस्केपिंग प्लान का अनुमोदन भी आवश्यक होगा जिसमें कुल खुले स्थल के भाग में प्रति हेक्टेयर 125 पेड़ की दर से पेड़ लगाए जाएंगे।

(III) बड़े प्रदूषणकारी उद्योग को आवासीय क्षेत्र से सघन वृक्षारोपण द्वारा पृथक किया जायेगा जो औद्योगिक क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत होगा।

(IV) वाणिज्यिक योजना में कुल खुले स्थल के न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग पर 'ग्रीनरी' होगी जहॉ प्रति हेक्टेयर न्यूनतम 50 पेड़ की दर से पेड़ लगाये जायेंगे।

(V) संस्थागत, सामुदायिक सुविधाएं, क्रीड़ास्थल / खुले क्षेत्रों तथा पार्क के न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग पर 'ग्रीनरी' होगी जहॉ न्यूनतम 125 पेड़ प्रति हेक्टेयर की दर से वृक्षारोपण किया जाएगा।

(VI) आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, मलिन बस्ती सुधार योजना में प्रति 50 परिवार पर न्यूनतम 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के स्थल पर समूह के रूप में पेड़ लगाए जाएंगे।

2.3 सड़कें

2.3.1 **आवासीय भू–उपयोग**

आवासीय भू–उपयोग के विकास में सड़कों एवं नालियों का नियोजन निम्नवत् किया जाएगा :–

(I) 200 मीटर तक लम्बे पहुॅच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी, तथा 201–400 मीटर तक 12 मीटर, 401–600 मीटर तक 18 मीटर एवं 601–1000 मीटर तक 24 मीटर तथा 1000 मीटर से अधिक लम्बे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 30 मीटर होगी।

(II) 'लूप–स्ट्रीट' की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर तथा अधिकतम लम्बाई 400 मीटर होगी।

(III) पार्क/खुले स्थल से सटी हुई सर्विस रोड तथा ऐसी सड़क जिसके केवल एक ओर ही भूखण्ड प्रस्तावित हों, की चौड़ाई 7.5 मीटर रखी जा सकती है, जिसकी अधिकतम लम्बाई 200 मीटर होगी।

(IV) 9 मीटर चौड़ा मार्ग जो सीधा हो तथा एक छोर से बन्द हो (डेड–एण्ड–स्ट्रीट), वहॉ मोड़ के लिए न्यूनतम 7.5 मीटर के अर्द्ध व्यास वाले पर्याप्त क्षेत्र की व्यवस्था की जाएगी और ऐसी सड़क की अधिकतम लम्बाई 100 मीटर होगी। परन्तु 25 मीटर तक लम्बाई की 'डेड–एण्ड–स्ट्रीट' में 'कल–डी–सैक' की आवश्यकता नही होगी।

(V) बल्क सेल के रूप में आवंटित भूमि का क्षेत्रफल 50 एकड तक होने पर पहुॅच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 24 मी. एवं 50 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल होने पर पहुॅच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 30 मी. होगी तथा योजनान्तर्गत आन्तरिक मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मी. होगी।

टिप्पणीः

(I) उप–विभाजन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर से कम होने पर पहुॅच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी।

(II) दुर्बल/अल्प आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु विशिष्ट आवासीय योजनाओं में उक्त आय वर्गो के आवासों के निर्माण हेतु **परिषद** द्वारा विकास अनुज्ञा दिए जाने पर वाहनों के उपयोग में आने वाले मार्ग न्यूनतम 6 मीटर चौड़े होंगे। पैदल मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई मार्ग के एक ओर भूखण्ड तथा दूसरी ओर खुला स्थान होने पर 3 मीटर तथा दोनों ओर भूखण्ड होने पर न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर होगी। 3 मीटर चौड़े मार्ग की अधिकतम लम्बाई 50 मीटर तथा 4.5 मीटर चौड़े मार्ग की अधिकतम लम्बाई 80 मीटर होगी। कोई भी आवासीय इकाई 9 मीटर चौड़े मार्ग से 150 मीटर से अधिक दूरी पर नहीं होगी।

(III) अन्य मार्गो की चौड़ाई महायोजना/जोनल प्लान में निर्धारित चौड़ाई के अनुसार होगी।

2.3.2 **अनावासीय भू–उपयोग**

(I) अनावासीय क्षेत्र यथा व्यवसायिक, कार्यालय एवं औद्योगिक भू–उपयोग में किसी भी सड़क की चौड़ाई 12 मीटर से कम नही होगी, जिसकी लम्बाई अधिकतम 200 मीटर होगी। 201 से 400 मीटर लम्बी सड़क की चौड़ाई 18 मीटर होगी और 401 से 1000 मीटर तक लम्बी सड़क की चौड़ाई 24 मीटर होगी तथा 1000 मीटर से अधिक लम्बी सड़क की चौड़ाई 30 मीटर होगी ।

(II) अन्य मार्गो की चौड़ाई महायोजना/जोनल प्लान में निर्धारित चौड़ाई के अनुसार होगी।

2.3.3 **सड़कों के संगम**

(I) यथा सम्भव सड़कें समकोण पर मिलाई जायेंगी तथा क्रास जंक्शन पर समस्त सड़कों की मध्य रेखाओं का 'एलाइन्मेंट' एक सीध में होगा।

(II) 30 डिग्री से कम के कोण पर प्रस्तावित सड़कों की अनुज्ञा तभी दी जाएगी, जब यातायात के परिचालन की समुचित व्यवस्था सुनिश्चित हो और आवश्यक 'वीबिंग लेन्थ' उपलब्ध हो।

(III) सड़कों के जंक्शन्स इन्डियन रोड कांग्रेस के मानकों के अनुसार होंगे।

(IV) 18 मीटर तक चौड़ी सड़कों (मेटल भाग) के मिलन बिन्दु पर न्यूनतम 4.5 मीटर

तथा इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर न्यूनतम 6 मीटर के अर्द्ध–व्यास की गोलाई होगी।

(V) 18 मीटर से कम चौड़ी सड़कों में दो 'टी–जंक्शन' के मध्य न्यूनतम दूरी, जंक्शन पर मिलने वाली अधिक चौड़ी सड़क (वाइडर रोड) की चौड़ाई का ढाई गुना होगी।

(VI) 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर जंक्शन के मध्य परस्पर न्यूनतम दूरी निम्नानुसार होगीः–

(क) 18 मीटर से 24 मीटर तक 150 मीटर,

(ख) 24 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क तक 300 मीटर।

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

2.3.5 **ब्लाक लेन्थ** भूखण्डीय विकास में ब्लाक की अधिकतम लम्बाई 200 मीटर होगी।

2.3.6 **ड्रेनेज व्यवस्था** ड्रेनेज व्यवस्था हेतु नालियॉ सड़क का अभिन्न अंग होंगी तथा उनमें पर्याप्त ढाल होगा, ताकि जल की निकासी स्वतः हो सके।

2.3.7 **अन्य अपेक्षाएं** सड़कों के किनारे यथासम्भव कच्चे रखे जाएंगे अथवा ''ब्रिक–ऑन–एज''/''लूज स्टोन पेवमेन्ट'' का प्राविधान किया जाएगा, ताकि ग्राउन्ड वाटर की अधिक से अधिक रिचार्जिंग सम्भव हो सके।

2.4 सामुदायिक सुविधाओं तथा अन्य उपयोगी / क्रियाओं हेतु मानक

2.4.1	सुविधाओं हेतु मानक	सामुदायिक सुविधाओं हेतु निम्न मानकों के अनुसार प्राविधान किए जायेंगेः–		
क.सं.	**मुख्य श्रेणी**	**उप–श्रेणी**	**मानक**	**न्यूनतम क्षेत्रफल**
1.	**शैक्षिक सुविधाएं**	• नर्सरी स्कूल	2500 जनसंख्या पर–1	500 वर्गमीटर
		• प्राइमरी स्कूल	5000 जनसंख्या पर–1	1000 वर्गमीटर
		• जूनियर हाईस्कूल / हाईस्कूल	7500 जनसंख्या पर–1	2000 वर्गमीटर
		• इण्टर कालेज	10000 जनसंख्या पर–1	4000 वर्गमीटर
		• डिग्री कालेज / पोस्ट ग्रेजुएट कालेज	80,000 से 1,00,000 जनसंख्या पर–1	नगरीय क्षेत्र–5000 वर्गमीटर ग्रामीण क्षेत्र–10000 वर्गमीटर **टिप्पणीः–**महिला डिग्री कालेज के लिए उपरोक्त का 50 प्रतिशत।
		• इन्जीनियरिंग कालेज	10,00,000 जनसंख्या पर–1	2.0 हेक्टे.–मेट्रो नगरों में 4.0 हेक्टे.–अन्य नगरों में
		• मेडिकल कालेज	10,00,000 जनसंख्या पर–1	10.0 हेक्टेयर
		• डेन्टल कालेज	10,00,000 जनसंख्या पर–1	2.0 हेक्टेयर
2.	**चिकित्सा सुविधाएं**	• स्वास्थ्य केन्द्र	15000 जनसंख्या पर–1	800 वर्गमीटर
		• बाल कल्याण एवं प्रसूति गृह	45000 जनसंख्या पर–1	2000 वर्गमीटर
		• सामान्य चिकित्सालय (न्यनतम 100 शैय्याओं का)	100000 जनसंख्या पर–1	2 हेक्टेयर
3.	**दूर संचार सुविधाएं एवं अन्य सेवाएं**	• उप–डाकघर	10,000 जनसंख्या पर–1	100 वर्गमीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।
		• टेलीफोन एक्सचेंज	1,00,000 जनसंख्या पर–1	4000 वर्गमीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।

		• पुलिस स्टेशन (कर्मचारियों के आवास सहित)	50,000 जनसंख्या पर–1	4000 वर्गमीटर जिसमें 800 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र होगा।
		• पुलिस चौकी (कर्मचारियों के आवास सहित)	15000 जनसंख्या पर–1	1500 वर्गमीटर जिसमें यथावश्यकता निर्मित क्षेत्र होगा।
		• **फायर स्टेशन (कर्मचारियों के आवास सहित)**		
		(i) श्रेणी–ए के नगर	4 लाख जनसंख्या एवं 10 वर्ग कि.मी क्षेत्र में।	12400 वर्गमीटर जिसमें 5600 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र होगा।
		(ii) श्रेणी–बी के नगर	2.5 लाख जनसंख्या एवं 10 वर्ग कि.मी क्षेत्र में।	10000 वर्गमीटर जिसमें 4200 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र होगा।
		(iii) श्रेणी–सी के नगर	2 लाख जनसंख्या एवं 10 वर्ग कि.मी क्षेत्र में।	8000 वर्गमीटर जिसमें 3500 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र होगा।
		(iv) तहसील एवं अन्य कस्बे	1 लाख जनसंख्या एवं 3.00 वर्ग कि.मी क्षेत्र के लिए।	6000 वर्गमीटर जिसमें 2800 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र होगा।
		• कम्प्यूटराइज़्ड रेल आरक्षण काउन्टर	5000 जनसंख्या पर–1	50 वर्ग मीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।
		• ए.टी.एम. सहित एक्सटेन्शन काउन्टर	15000 जनसंख्या पर–1	
		(i) काउन्टर हेतु फ्लोर एरिया		75 वर्ग मीटर
		(ii) ए.टी.एम. हेतु फ्लोर एरिया		6 वर्ग मीटर
		• विद्युत सब–स्टेशन		
		(i) 11 के.वी.ए.	15000 जनसंख्या पर–1	500 वर्ग मीटर
		(ii) 33 के.वी.ए.	–	1.0 एकड़
		(iii)66 के.वी.ए.	50000 जनसंख्या पर–1	1.5 एकड़
		(iv) 132 के.वी.ए.	–	5 एकड़
		(v) 220 के.वी.ए.	500000 जनसंख्या पर–1	10 एकड़
4.	**सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएं**	• बारातघर / कम्युनिटी सेन्टर	25000 जनसंख्या पर–1	1500 वर्गमीटर

5.	**व्यवसायिक**	• सुविधाजनक दुकाने • सेक्टर शापिंग	400 व्यक्तियों पर–1 दुकान 200 व्यक्तियों पर–1 दुकान (दुकान हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल–25 वर्गमीटर)	कुल योजना क्षेत्रफल का अधिकतम 5 प्रतिशत (कार्यालय उपयोग सहित)
6.	**वितरण सेवा**	• एल.पी.जी गोदाम/गैस गोदाम	प्रत्येक 40000–50000 जनसंख्या पर–1	1000 वर्गमीटर
6.	**क्रीड़ा कियाएं**	• नगर क्रीड़ा केन्द्र	प्रत्येक 1000000 जनसंख्या पर–1	20 हेक्टेयर
		• ज़ोनल क्रीड़ा केन्द्र	प्रत्येक 100000 जनसंख्या पर–1	8 हेक्टेयर
		• नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र	प्रत्येक 15000 जनसंख्या पर–1	1.5 हेक्टेयर
		• आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र	प्रत्येक 5000 जनसंख्या पर–1	5000 वर्गमीटर

2.4.2 **जनसंख्या घनत्व एवं आंकलन**

(I) भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत ले–आउट प्लान हेतु नए/अविकसित क्षेत्र में अधिकतम घनत्व 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर होगा तथा निर्मित एवं विकसित क्षेत्रों में घनत्व महायोजना के अनुसार होगा।

(II) ग्रुप हाउसिंग के लिए नए/अविकसित क्षेत्र में अधिकतम 1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर (200 इकाइयॉ प्रति हेक्टेयर) घनत्व अनुमन्य होगा। निर्मित एवं विकसित क्षेत्र में जोनल प्लान/ले–आउट प्लान अनुमोदित होने की दशा में अनुमोदित जोनल/ले–आउट प्लान के अनुसार घनत्व अनुमन्य होगा अन्यथा अधिकतम घनत्व 150 इकाई प्रति हेक्टेयर अनुमन्य होगा।

(III) जनसंख्या का आंकलन एक आवासीय इकाई हेतु (ग्रुप–हाउसिंग सहित) 5 व्यक्ति के मानक के आधार पर किया जाएगा। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत 50 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 1 इकाई, 50 से अधिक तथा 200 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 2 इकाइयॉ, 200 से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 3 इकाइयॉ, 300 से अधिक तथा 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 4 इकाइयॉ अनुमन्य होगी। 500 वर्गमीटर से अधिक परन्तु 2000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रत्येक 150 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर एक अतिरिक्त आवासीय इकाई इस शर्त के साथ अनुमन्य होगी कि कुल इकाइयों की संख्या 06 से अधिक नही होगी। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत जनसंख्या का आंकलन उपरोक्तानुसार अनुमन्य इकाइयों की संख्या के आधार पर किया जाएगा।

2.5 निर्मित क्षेत्र में विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण

2.5.1 निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित स्थलों पर विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु निम्न मापदण्ड होंगेः–

2.5.1.1 विद्यमान सड़क की चौड़ाई 4.0 मीटर से कम होने पर भूखण्ड का अग्र भाग सड़क की मध्य रेखा से 2.0 मीटर की दूरी पर होगा एवं इसके उपरान्त फ्रन्ट सेट बैक प्रस्तर–2.5.1.3 में दी गई तालिका के अनुसार छोड़ा जाएगा।

2.5.1.2 0.3 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड का सब–डिवीजन नए क्षेत्रों के सब–डिवीजन रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य होगा।

2.5.1.3 200 व.मी. तक के भूखण्डों पर भवन के पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भू–आच्छादन, एफ.ए.आर., न्यूनतम फ्रन्ट सैट–बैक तथा बेसमेन्ट के प्राविधान निम्नानुसार होंगेः–

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

2.5.1.4 200 वर्गमीटर तक के गैर–व्यवसायिक भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य नही होगा, जबकि 200 वर्गमीटर तक के व्यवसायिक भवनों में अनुमन्य भू–आच्छादन के अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल में बेसमेन्ट अनुमन्य होगा।

2.5.1.5 200 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भूखण्डों पर पुनर्निर्माण की अनुज्ञा नए क्षेत्रों के बाई–लॉज के अनुसार देय होगी।

2.5.1.6 समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेतु पार्किंग व्यवस्था इस उप–विधि के प्रस्तर 3.10 में प्राविधानित मानकों के अनुसार की जाएगी।

2.5.1.7 महायोजना में चिन्हित निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत यदि किसी भी स्तर का वाणिज्यिक क्षेत्र शामिल है, तो ऐसे क्षेत्र में स्थित भूखण्डों के विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण की अनुज्ञा नए क्षेत्रों के बाई–लॉज के अनुसार देय होगी।

टिप्पणीः

(I) 100 वर्ग मीटर तक के कोने के भूखण्डों में साईड सैट–बैक अनिवार्य नहीं होगा, 101 से 200 वर्ग मीटर के कोने के भूखण्डों हेतु न्यूनतम साइड सैट–बैक एक मीटर होगा।

(II) सड़क की चौड़ाई 12 मीटर से कम होने की दशा में व्यवसायिक भूखण्डों में बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य नही होगा।

(III) **समस्त प्रकृति के भवनों की अधिकतम ऊँचाई विद्यमान सड़क की चौड़ाई तथा अनुमन्य फ्रन्ट सैट–बैक के योग का डेढ़ गुना हो परन्तु एकल आवास में अधिकतम ऊँचाई 10.50 मीटर होगी।**