विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरणों तथा निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं से प्राप्त सुझावों पर विकास प्राधिकरणों की समीक्षा बैठक दिनांक 10.9.2011 में हुए विचार–विमर्श के कम में प्रस्तावित संशोधन

प्रस्तर संख्या	विद्यमान प्राविधान	प्रस्तावित संशोधन
1	2	3
अध्याय–1 : परिभाषाएं		
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।	**'सर्विस फ्लोर'** का तात्पर्य किन्ही दो मंजिलों के बीच (फ्लोर से सीलिंग तक) 2.10 मीटर की ऊंचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट, इत्यादि के उपयोग में लाया जाए, से है।
		भवन उपविधि में नए प्रस्तर–1.2.43 के रूप में 'सर्विस अपार्टमेन्ट की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव हैः– **'सर्विस अपार्टमेन्ट'** का तात्पर्य पूर्णतया सुसज्जित एवं 'सेल्फ कन्टेन्ड अपार्टमेन्ट', से है, जिसमें भोजन बनाने की सुविधा (रसोईघर/किचन) हो और जो अल्प अवधि की रिहायश के लिये उपयोग में लाया जाए।
		भवन उपविधि में नए प्रस्तर–1.2.44 के रूप में 'पोडियम पार्किंग' की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव हैः– **'पोडियम पार्किंग'** का तात्पर्य भूतल के ऊपर (फ्लोर से सीलिंग तक) अधिकतम 2.1 मी. ऊंचे तल/तलों से है, जिस हेतु पार्किंग क्षेत्र में प्रवेश और इसके निकास के लिए वाहनों के आवागमन के लिए रैम्प की व्यवस्था हो।
अध्याय–2 2.1 विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं		
2.1.2.5 (IX)(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	20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले–आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत उपयुक्त स्थलों पर जलाशय का निर्माण किया जाएगा। 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 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।	आकार एवं गहराई निर्धारित की जाए, परन्तु जलाशय की अधिकतम गहराई 03 मीटर रखी जाए। इसके अतिरिक्त जलाशय में केवल उसी योजना के 'सरफेस–रन–आफ' को निस्तारित करने की व्यवस्था की जाए, प्रदूषित जल एवं उत्प्रवाह को उसमें न मिलाया जाए।
2.2 खुले स्थान		
2.2.1	–	प्रस्तर 2.2.1 में (क) के रूप में नया प्राविधान निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव हैः– **2.2.1(क) जोनल डेवलपमेन्ट प्लान–** पर्यावरण एवं पारिस्थितिकीय संतुलन के उद्देश्य से ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत ज़ोन के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 5 प्रतिशत भूमि पार्क एवं खुले स्थल/हरित क्षेत्र के रूप में आरक्षित की जाएगी।
2.2.1	**2.2.1 ले–आउट प्लान स्तर** (I) **आवासीय भू–उपयोगः** 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।	**2.2.1(ख) ले–आउट प्लान** (I) **आवासीय भू–उपयोगः** आवासीय ले–आऊट प्लान, जो ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान का भाग हो, के अन्तर्गत खुले स्थानों हेतु ले–आऊट के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 10 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जायेगी, जिसे 'टाट–लाट', पार्क तथा खेल के मैदान के रूप में विकसित किया जाएगा। ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान प्रभावी न होने की दशा में पार्क एवं खुले स्थानों हेतु ले–आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 15 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जायेगी। यदि किसी योजना के ले–आउट प्लान में मानक के अनुसार पार्क एवं खुले स्थल हेतु भूमि आरक्षित की गई हो, तो उस योजना में 'ग्रुप हाउसिंग' भूखण्ड के सापेक्ष पुनः पृथक से पार्क एवं खुले स्थल का प्राविधान किया जाना आवश्यक नही होगा।
	(II) **अनावासीय भू–उपयोगः** 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।	(II) **अनावासीय भू–उपयोगः** अनावासीय क्षेत्र के ले–आऊट प्लान, जो ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान का भाग हो, के अन्तर्गत पार्क एवं हरित पट्टिकाएं और पारिस्थितिकी का सन्तुलन बनाए रखने के लिये खुले स्थान का क्षेत्रफल ले–आउट के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत होगा, जिसे पार्क, ग्रीनरी/ग्रीन बैल्ट, इत्यादि के रूप में विकसित किया जायेगा। ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान

		प्रभावी न होने की दशा में खुले स्थानों हेतु ले–आउट के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 10% भूमि आरक्षित की जायेगी।
2.2.1	**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 सम्मिलत की जा सकती है।	**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। परन्तु 3000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से कम भूखण्डों का उप–विभाजन प्रस्तावित होने की दशा में खुले स्थान का प्राविधान अनिवार्य नही होगा।
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 प्राधिकरण द्वारा भिन्न आकार में खुले स्थान इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य किए जा सकेंगे कि उनसे समुदाय की आवश्यकताओं की पूर्ति सुनिश्चित हो ।	**खुले स्थान के मानक** (I) खुले स्थान की न्यूनतम औसत चौड़ाई 7.5 मीटर होगी तथा खुले स्थान का न्यूनतम क्षेत्रफल 200 वर्ग मीटर होगा। स्थल की भौतिक आकृति के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा भिन्न आकार में खुले स्थान इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य किए जा सकेंगे कि उनसे समुदाय की आवश्यकताओं की पूर्ति सुनिश्चित हो ।
2.2.3(II)	खुले स्थान की सीमा बिल्डिंग लाइन से न्यूनतम 3 मीटर की दूरी पर होगी।	प्राप्त सुझावों के दृष्टिगत इस प्रस्तर को यथावत् रखा जाना है।
अध्याय–3 3.1 भवन निर्माण हेतु अनिवार्यताएं		
3.1.1(क)	(XI) अपने भूखण्ड के सीमांकन उपरांत सड़क की मध्य रेखा से अधिकतम 1.65 मीटर ऊँची बाउण्ड्री वाल का निर्माण, परन्तु महायोजना/ जोनल प्लान/ले–आउट प्लान में निर्धारित सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाली भूमि पर बाउण्ड्री वाल का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।	(XI) अपने भूखण्ड के सीमांकन उपरांत सड़क की मध्य रेखा से फ्रन्ट में अधिकतम 1.65 मीटर ऊँची बाउन्ड्रीवाल का निर्माण परन्तु आगे, पीछे एवं पार्श्व में अधिकतम 2.40 मीटर ऊंची बाउन्ड्री वाल जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ ग्रिलयुक्त होगा। महायोजना/जोनल प्लान/ ले–आउट प्लान में निर्धारित सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाली भूमि पर बाउण्ड्री वाल का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

3.2 भूखण्डों के आकार और अपेक्षाएं		
3.2.1	**आवासीयः** आवासीय प्रयोजन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्ग मीटर तथा भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3.50 मीटर होगी। सार्वजनिक अभिकरणों द्वारा प्रस्तावित अथवा वित्त पोषित विशिष्ट आवासीय योजनाओं (दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग), स्लम क्लीयरेन्स स्कीम, औद्योगिक श्रमिक आवास योजनाओं, आदि में विशेष गृह योजना के अधीन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल व्यक्तियों के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 25 वर्ग मीटर तक रखा जा सकता है जिसमें 75 प्रतिशत भू–आच्छादन अनुमन्य होगा। विशिष्ट डिजाइन के आधार पर जिसमें इस समूह के लिए खुले क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति 'क्लस्टर ओपेन स्पेस' के रूप में सुनिश्चित की जाए, भूखण्ड का न्यूनतम आकार 15 वर्ग मीटर तक रखा जा सकता है तथा इसमें भू–आच्छादन 100 प्रतिशत तक, इस शर्त के साथ कि सम्वातन और प्रकाश का समुचित प्राविधान हो, अनुमन्य किया जा सकता है।	**आवासीयः** आवासीय प्रयोजन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्ग मीटर तथा भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3.50 मीटर होगी। दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों तथा अन्य वर्गों को अफोर्डेबल हाउसिंग उपलब्ध कराने के लिए मानकों की अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–24 के अनुसार होंगी।
3.2.2	**ग्रुप हाउसिंगः** ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा, परन्तु 18 मीटर या इससे अधिक चौड़ी सड़क से भूखण्ड की दूरी 100 मीटर से अधिक नही होगी। ग्रुप हाउसिंग के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के प्रस्तर–3.3 के अनुसार होंगी।	**ग्रुप हाउसिंगः** ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा। ग्रुप हाउसिंग के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के प्रस्तर–3.3 के अनुसार होंगी।
3.2.6	**पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशनः** पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 30 मी. X 17 मी. होगा तथा फिलिंग स्टेशन–कम– सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 45 मी. X 36 मी. होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। पेट्रोल फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–8 के अनुसार होंगी।	**पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशनः** पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 30मी. X 17मी., फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 36मी X 30मी., फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन–कम–वर्कशाप का न्यूनतम आकार 45 मी. X 36 मी. तथा दुपहिया एवं तिपहिया वाहनों हेतु फिलिंग स्टेशन का न्यूनतम आकार 18 मी. X 15 मी. होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–8 के अनुसार होंगी।

<table>
<tr><td colspan="3">3.3 समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)</td></tr>
<tr><td>3.3.3</td><td>ग्रुप हाऊसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा, परन्तु 18 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क से भूखण्ड की दूरी 100 मीटर से अधिक नही होगी। ग्रुप हाउसिंग ले–आउट प्लान के अन्तर्गत वाहन योग्य मार्गों/सड़कों की चौड़ाई एवं लम्बाई इस उपविधि के प्रस्तर–2.3.1 (I) के अनुसार होगी।</td><td>ग्रुप हाऊसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा। ग्रुप हाउसिंग ले–आउट प्लान के अन्तर्गत वाहन योग्य मार्गों/सड़कों की चौड़ाई एवं लम्बाई इस उपविधि के प्रस्तर–2.3.1 (I) के अनुसार होगी।</td></tr>
<tr><td>3.3.5</td><td>पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा लैण्डस्केपिंग
3000 वर्ग मीटर अथवा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रति व्यक्ति 1.0 वर्गमीटर अथवा योजना के कुल क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत दोनों में से जो अधिक हो, की दर से पार्क एवं खुले क्षेत्र का प्राविधान किया जाएगा। भवन मानचित्र के साथ लैण्डस्केपिंग प्रस्ताव का अनुमोदन भी आवश्यक होगा; जिसके अनुसार ग्रुप हाऊसिंग योजना में प्रति हेक्टेयर 50 पेड़ की दर से पेड़ लगाए जाएंगे।</td><td>पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा लैण्डस्केपिंग
3000 वर्ग मीटर अथवा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में जो ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान का भाग हो, के अन्तर्गत योजना के कुल क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत की दर से पार्क एवं खुले क्षेत्र का प्राविधान किया जाएगा। ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान प्रभावी न होने की दशा में योजना के कुल क्षेत्रफल के 15 प्रतिशत की दर से पार्क एवं खुले क्षेत्र का प्राविधान किया जाएगा। भवन मानचित्र के साथ लैण्डस्केपिंग प्रस्ताव का अनुमोदन भी आवश्यक होगा; जिसके अनुसार ग्रुप हाऊसिंग योजना में प्रति हेक्टेयर 50 पेड़ की दर से पेड़ लगाए जाएंगे।</td></tr>
<tr><td>3.3.6(II)</td><td>अधिकतम भू–आच्छादन 35 प्रतिशत अनुमन्य होगा।</td><td>(I) अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत अनुमन्य होगा। भवन की प्रतिबन्धित ऊंचाई के क्षेत्रों में अधिकतम भू–आच्छादन 45 प्रतिशत अनुमन्य होगा।
(II)ग्रुप हाउसिंग परियोजना में कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 0.5 प्रतिशत एफ.ए.आर. कन्वीनिएन्ट शॉप्स के लिए अनुमन्य होगा।</td></tr>
<tr><td>3.3.6 (VII)</td><td>दुर्बल आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु विशिष्ट योजनाओं में अधिकतम घनत्व 500 आवासीय इकाई प्रति हेक्टेयर तक होगा।</td><td>इस प्रस्तर को डिलीट किया जाना प्रस्तावित है, क्योंकि अध्याय–24 में इससे सम्बन्धित प्राविधान शामिल किए गए हैं।</td></tr>
<tr><td colspan="3">3.5 भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर.</td></tr>
<tr><td>3.5.1</td><td>
<table>
<tr><th>8.</th><th>होटल</th><th>भू–आच्छादन</th><th>एफ.ए.आर.</th></tr>
<tr><td></td><td>(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>• 3 स्टार तक</td><td>40</td><td>1.20</td></tr>
<tr><td></td><td>• 5 स्टार एवं अधिक</td><td>30</td><td>2.00</td></tr>
<tr><td></td><td>(ख)नए/अविकसित क्षेत्र</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>• 3 स्टार तक</td><td>40</td><td>1.50</td></tr>
<tr><td></td><td>• 5 स्टार एवं अधिक</td><td>30</td><td>2.50</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>8.</th><th>होटल</th><th>भू–आच्छादन</th><th>एफ.ए.आर.</th></tr>
<tr><td></td><td>(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र</td><td>40</td><td>2.00</td></tr>
<tr><td></td><td>(ख)नए/अविकसित क्षेत्र</td><td>40</td><td>2.50</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>3.5.1</td><td>

2. व्यवसायिक

<table>
<tr><th>नगर केन्द्र</th><th>भू–आच्छादन</th></tr>
<tr><td>• निर्मित / विकसित क्षेत्र</td><td>30 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>• नए / अविकसित क्षेत्र</td><td>30 प्रतिशत</td></tr>
</table>

</td><td>

<table>
<tr><th>नगर केन्द्र</th><th>भू–आच्छादन</th><th>एफ.ए.आर.</th></tr>
<tr><td>• निर्मित / विकसित क्षेत्र</td><td>35 प्रतिशत</td><td>2.00</td></tr>
<tr><td>• नए / अविकसित क्षेत्र</td><td>35 प्रतिशत</td><td>3.00</td></tr>
</table>

टिप्पणीः(i) निर्मित / विकसित क्षेत्र में नगर केन्द्र हेतु भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. की वर्तमान तीन श्रेणियों के स्थान पर एक ही श्रेणी होगी।

(ii) भवन की प्रतिबन्धित ऊंचाई के क्षेत्रों में अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत अनुमन्य होगा।

</td></tr>
<tr><td>3.5.1</td><td>

10. चिकित्सा

<table>
<tr><th>अस्पताल</th><th>भू–आच्छादन</th><th>एफ.ए.आर.</th></tr>
<tr><td colspan="3">निर्मित / विकसित क्षेत्र</td></tr>
<tr><td>• 50–100शैय्याओं तक</td><td>35</td><td>1.50</td></tr>
<tr><td>• 100 शैय्याओं से अधिक</td><td>35</td><td>1.50</td></tr>
</table>

</td><td>

<table>
<tr><th>अस्पताल</th><th>भू–आच्छादन</th><th>एफ.ए.आर.</th></tr>
<tr><td colspan="3">निर्मित / विकसित क्षेत्र</td></tr>
<tr><td>• 50 शैय्याओं से अधिक</td><td>35</td><td>1.50</td></tr>
</table>

टिप्पणीः 1.5 के ऊपर अधिकतम 1.00 अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्रय–योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।

</td></tr>
<tr><td>3.5.1</td><td>–</td><td>

तालिका के क्रम संख्या–14 के रूप में निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव हैः–

<table>
<tr><td rowspan="3">**14.**</td><td>**कृषि भू–उपयोग**</td><td></td></tr>
<tr><td>भू–आच्छादन</td><td>10.0</td></tr>
<tr><td>एफ.ए.आर.</td><td>0.2</td></tr>
<tr><td colspan="3">**नोटः** कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के उपरोक्त मानक विशेष परिस्थितियों में अनुमन्य क्रियाओं के लिए लागू होंगे।</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td colspan="3">

3.6 भवन की आन्तरिक संरचनाएं, आकार और क्षेत्रफल

</td></tr>
<tr><td>3.6.8</td><td>

सर्विस फ्लोरः

भवन से सम्बन्धित पाइप्स, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु होटल तथा अस्पताल के बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 1.75 मीटर (बीम सहित) की ऊँचाई की मंजिल अनुमन्य होगी, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नही की जाएगी।

</td><td>

सर्विस फ्लोरः

भवन से सम्बन्धित पाइप्स, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय, औद्योगिक, होटल, अस्पताल तथा मिश्रित उपयोग के बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 2.10 मीटर ('फ्लोर' से 'सीलिंग' तक) की ऊँचाई का सर्विस फ्लोर अनुमन्य होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नही की जाएगी। सर्विस फ्लोर का प्राविधान प्रत्येक 4 मंजिल के उपरान्त किया जा सकता है, परन्तु एक भवन में अधिकतम 3 सर्विस फ्लोर अनुमन्य होंगे।

</td></tr>
<tr><td>3.8.3 (V)(ख)</td><td>एट्रियम के क्षेत्रफल की गणना भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अन्तर्गत नही की जाएगी।</td><td>एट्रियम, भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू–आच्छादन के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी गणना भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अन्तर्गत नही की जाएगी।</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">3.9 भू–गेह (बेसमेन्ट)</td></tr>
<tr><td>3.9.3</td><td>
बेसमेन्ट के प्राविधान
<table>
<tr><th>क्र. सं.</th><th>भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमी.)</th><th>भू–उपयोग की प्रकृति</th><th>बेसमेन्ट के प्राविधान</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1.</td><td rowspan="2">100 तक</td><td>1.1 आवासीय/ अन्य गैर–व्यवसायिक</td><td>अनुमन्य नही</td></tr>
<tr><td>1.2 कार्यालय एवं व्यवसायिक</td><td>भू–आच्छादन का 50 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2.</td><td rowspan="2">101 से अधिक परन्तु 2000 से कम</td><td>2.1 आवासीय</td><td>भू–आच्छादन का 20 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>2.2 गैर–आवासीय</td><td>भू–आच्छादन के बराबर</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3.</td><td rowspan="3">2000 एवं अधिक</td><td>3.1 ग्रुप हाउसिंग/ व्यवसायिक एवं अन्य बहुमंजिले भवन</td><td>4000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में डबल बेसमेन्ट तथा 4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में तीन बेसमेन्ट</td></tr>
<tr><td>3.2 औद्योगिक</td><td>भू–आच्छादन के बराबर, परन्तु 50 प्रतिशत की गणना एफ.ए.आर. में होगी</td></tr>
<tr><td>3.3 सामुदायिक सुविधाएं</td><td>'डबल' बेसमेन्ट</td></tr>
</table>
</td><td>
बेसमेन्ट के प्राविधान
<table>
<tr><th>क्र. सं.</th><th>भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमी.)</th><th>भू–उपयोग की प्रकृति</th><th>बेसमेन्ट के प्राविधान</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1.</td><td rowspan="2">100 तक</td><td>1.1 आवासीय / अन्य गैर–व्यवसायिक</td><td>अनुमन्य नही</td></tr>
<tr><td>1.2 कार्यालय एवं व्यवसायिक</td><td>भू–आच्छादन का 50 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2.</td><td rowspan="2">100 से अधिक परन्तु 500 तक</td><td>2.1 आवासीय</td><td>भू–आच्छादन का 20 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>2.2 गैर–आवासीय</td><td>भू–आच्छादन के बराबर</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3.</td><td rowspan="2">500 से अधिक परन्तु 1000 तक</td><td>3.1 आवासीय</td><td>बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक एक बेसमेन्ट</td></tr>
<tr><td>3.2 गैर–आवासीय</td><td>बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक दो बेसमेन्ट</td></tr>
<tr><td rowspan="2">4.</td><td rowspan="2">1000 से अधिक</td><td>3.1 आवासीय/ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाएं एवं अन्य बहुमंजिले भवन</td><td>1000–2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में डबल बेसमेन्ट, 2000–10,000 तक 4 बेसमेन्ट तथा 10,000 वर्ग मीटर से अधिक में कोई प्रतिबन्ध नही।</td></tr>
<tr><td>3.2 औद्योगिक</td><td>अनुमन्य भू–आच्छादन के बराबर, परन्तु 50 प्रतिशत की गणना एफ.ए.आर. में होगी</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3.9.3(IV)</td><td>उपरोक्त तालिका के क्रमॉक–3 में उल्लिखित समस्त प्रकृति के भू–उपयोगों/भवनों में प्राविधानित बेसमेन्ट को केवल पार्किंग के ही उपयोग में लाया जाएगा, अन्य कोई भी उपयोग निषिद्ध होगा।</td><td>प्रस्तर–3.9.1(IV) के प्राविधानों से विरोधाभास होने के कारण इस प्रस्तर को डिलीट किया जाना प्रस्तावित है।</td></tr>
</table>

3.10 वाहनों को खड़े करने का स्थान (पार्किंग)

3.10.3 **पार्किंग के मानक**

उपयोग	**समान कार स्थल की संख्या**
• समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	• 50–75 व.मी. तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.0,
	• 75–150 व.मी. तक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.25, • 151 व.मी. से अधिक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.5
• नगर केन्द्र / सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट उप नगर केन्द्र / सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट / डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 3.0
• सेक्टर शापिंग सेन्टर, बाजार स्ट्रीट, कन्वीनिएन्ट शापिंग	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
होटल	
(I) तीन स्टार होटल	दो गेस्ट रूम पर 1.0 तथा व्यवसायिक उपयोग हेतु प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।
(II) चार एवं अधिक स्टार	एक गेस्ट रूम पर 1.0 तथा व्यवसायिक उपयोग हेतु प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।
कार्यालय / न्यायालय	प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।

उपयोग	**समान कार स्थल की संख्या**	
• समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	**मेट्रो नगर**	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.25
नोटः–कुल पार्किंग क्षेत्र का 10 प्रतिशत भाग 'विज़िटर्स पार्किंग' के लिए आरक्षित किया जाएगा, जिसमें प्रवेश एवं निकास की उचित व्यवस्था की जाएगी।		
• नगर केन्द्र / उप–नगर केन्द्र	**मेट्रो नगर**	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 3.0
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
• सेक्टर शापिंग बाजार स्ट्रीट	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5	
• कन्वीनिएन्ट शापिंग	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.0
होटल		
समस्त स्टार श्रेणी के होटलों हेतु प्रत्येक दो गेस्ट रूम पर 1.0 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेन्ट्स एवं बैंन्कवेटिंग के प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल। स्टार रहित/बजट होटल के लिए प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 पार्किंग स्थल।		
कार्यालय		
	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 पार्किंग स्थल
टिप्पणीः ले–आऊट प्लान के अन्तर्गत पार्क एवं खुले क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि का अधिकतम 5 प्रतिशत भाग भूमिगत (बेसमेन्ट) पार्किंग के उपयोग में लाया जा सकता है।		

<table>
<tr><td>3.10.10</td><td>ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं कार्यालय काम्पलेक्स तथा संस्थागत भवनों मे प्रस्तर–3.10.9 के अतिरिक्त निम्नानुसार पार्किंग व्यवस्था भी अनुमन्य होगीः–
(I). स्टिल्ट फ्लोर के साथ एक अनुवर्ती तल पर पार्किंग व्यवस्था अनुमन्य होगी तथा प्रत्येक तल की फर्श से बीम तक अधिकतम ऊंचाई 2.10 मीटर होगी।</td><td>ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं कार्यालय काम्पलेक्स तथा संस्थागत भवनों मे प्रस्तर–3.10.9 के अतिरिक्त निम्नानुसार पार्किंग व्यवस्था भी अनुमन्य होगीः–
(I). स्टिल्ट फ्लोर के साथ अनुवर्ती तलों पर पार्किंग निम्न प्राविधानों के अधीन अनुमन्य होगीः–
(क) प्रत्येक तल की फर्श से सीलिंग तक अधिकतम ऊंचाई 2.10 मीटर होगी।
(ख) सेट–बैक क्षेत्र में रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
(ग) पार्किंग तलों को चारों तरफ मात्र एक मीटर ऊँची जाली से ढंका जा सकेगा तथा दीवारों से बन्द नहीं किया जाएगा।</td></tr>
<tr><td colspan="3">अध्याय–5 होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं</td></tr>
<tr><td>5.1</td><td>(I) होटल की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग तथा गैर–आवासीय क्षेत्रों में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।
(II) आवासीय क्षेत्र में अधिकतम तीन स्टार तक का होटल अनुमन्य होगा।
(III) महायोजना / परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर / ले–आउट प्लान में निर्दिष्ट स्थलों पर तथा स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र में इससे कम क्षेत्रफल के भूखण्ड पर भी होटल का निर्माण अनुमन्य होगा।</td><td>(I) होटल की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।
(II) होटल की अनुमति पार्क एवं खुले स्थल, बाग–बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र, संकटमय उद्योग, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र, आदि भू–उपयोगों को छोड़कर अन्य समस्त भू–उपयोगों में होटल हेतु निर्धारित शर्तों के अधीन देय होगी, जिस हेतु महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स में आवश्यकतानुसार संशोधन किया जाएगा।
(III)होटल अथवा व्यवसायिक उपयोग से भिन्न उपयोग में होटल की अनुमन्यता हेतु परिवर्तन शुल्क / प्रभाव शुल्क देय नही होगा।</td></tr>
<tr><td>5.2</td><td>एफ.ए.आर. एवं भू–आच्छादन
भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. निम्नानुसार होगाः–

(क) वाणिज्यिक भू–उपयोग<table><tr><th></th><th>भू–आच्छादन</th><th>एफ.ए.आर.</th></tr><tr><td>निर्मित / विकसित क्षेत्र</td><td>30</td><td>2.00</td></tr><tr><td>नए / अविकसित क्षेत्र</td><td>30</td><td>2.50</td></tr></table>(ख) गैर–वाणिज्यिक भू–उपयोग<table><tr><th></th><th>भू–आच्छादन</th><th>एफ.ए.आर.</th></tr><tr><td>निर्मित / विकसित क्षेत्र</td><td>40</td><td>1.20</td></tr><tr><td>नए / अविकसित क्षेत्र</td><td>40</td><td>1.50</td></tr></table></td><td>एफ.ए.आर. एवं भू–आच्छादन
निर्मित / विकसित तथा नए / अविकसित क्षेत्रों में होटल हेतु भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक निम्नवत् होंगेः–<table><tr><th></th><th>भू–आच्छादन</th><th>एफ.ए.आर.</th></tr><tr><td>(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र</td><td>40</td><td>2.00</td></tr><tr><td>(ख) नए / अविकसित क्षेत्र</td><td>40</td><td>2.50</td></tr></table>4000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर होटल निर्माण हेतु सड़क की चौड़ाई एवं भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर क्रय–योग्य एफ.ए.आर. सहित कुल एफ.ए.आर. निम्न सीमा तक अनुमन्य होगाः–</td></tr>
</table>

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल (व.मी.)	सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)	क्रय–योग्य एफ.ए.आर. सहित कुल अनुमन्य एफ.ए.आर.
4000	18	3.00
10000	24	3.50
10000 से अधिक	30	4.00

टिप्पणी–

1. उपरोक्त तालिकानुसार क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल तथा सड़क की न्यूनतम चौड़ाई–दोनों अपेक्षाओं की पूर्ति होना आवश्यक है।
2. होटल भवन में 20 प्रतिशत एफ.ए.आर. का उपयोग कार्यालय एवं व्यवसायिक/रिटेल शाप्स तथा 20 प्रतिशत एफ.ए.आर. का उपयोग सर्विस अपार्टमेन्ट्स हेतु किया जा सकेगा।
3. होटल भवन में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू–आच्छादन पर एट्रियम बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नही की जाएगी।
4. व्यवसायिक भू–उपयोग में 'न्यूनतम पांच स्टार होटल–कम–व्यवसायिक परियोजना' के लिए विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में निम्न शर्तों के अधीन अनुमति देय होगीः–
   - (I) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.0 हैक्टेयर होगा जो न्यूनतम 30.0 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।
   - (II) अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत तथा बेसिक एफ.ए.आर. 3.0 होगा जिसके ऊपर 1.00 एफ.ए.आर. क्रय–योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।
   - (III) बेसिक एफ.ए.आर. का न्यूनतम 25 प्रतिशत होटल उपयोग में लाया जा सकेगा तथा शेष एफ.ए.आर. का उपयोग व्यवसायिक प्रयोजन हेतु किया जा सकेगा। उक्त 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. के अन्तर्गत कार्यालय एवं व्यवसायिक/रिटेल शाप्स तथा सर्विस अपार्टमेन्ट्स अनुमन्य नही होंगे।
   - (IV) परियोजना स्थल हेतु सर्विस रोड के माध्यम से पहुंच की सुविधा सुनिश्चित करनी होगी।
   - (V) स्थल पर अन्य अवस्थापना सुविधाएं यथा–ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, विद्युत विद्युत आपूर्ति, आदि एफ.ए.आर. के सापेक्ष उपलब्ध होनी चाहिए।

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>(VI) पार्किंग व्यवस्था निम्नवत होगीः–
<table>
<tr><th>क्र. सं.</th><th>नगर का आकार</th><th>पार्किंग व्यवस्था</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>मैट्रो नगर</td><td>प्रत्येक 02 गेस्ट रूम पर 01 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेन्ट्स एवं बैन्कवेटिंग के प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 03 कार पार्किंग स्थल।</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>अन्य नगर</td><td>प्रत्येक 02 गेस्ट रूम पर 01 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेन्ट्स एवं बैन्कवेटिंग के प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 02 कार पार्किंग स्थल।</td></tr>
</table>
(VII) भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं यथा–सैट–बैक, फायर सेफ्टी एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी, आदि प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी।</td>
</tr>
<tr>
<td>5.5</td>
<td>पार्किंग
वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नानुसार पार्किंग व्यवस्था भूखण्ड के अन्दर की जाएगीः–
<table>
<tr><td>(क)</td><td>तीन स्टार होटल</td><td>दो गेस्ट रूम पर 1.0 तथा इसके अतिरिक्त अन्य व्यवसायिक यथा फूड कोर्ट, शापिंग, कान्फ्रेन्स/ मैरिज/ प्रदर्शनी हाल, आदि उपयोग हेतु प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।</td></tr>
<tr><td>(ख)</td><td>चार एवं अधिक स्टार होटल</td><td>एक गेस्ट रूम पर 1.0 तथा इसके अतिरिक्त अन्य व्यवसायिक यथा फूड कोर्ट, शापिंग, कान्फ्रेन्स/ मैरिज/ प्रदर्शनी हाल, आदि उपयोग हेतु प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।</td></tr>
</table></td>
<td>पार्किंग
समस्त स्टार श्रेणी के होटलों हेतु प्रत्येक दो गेस्ट रूम पर 1.0 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेन्ट्स एवं बैन्कवेटिंग के प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल। स्टार रहित/बजट होटल के लिए प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 पार्किंग स्थल।</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">अध्याय–8. पेट्रोल पम्प/फिंलिंग स्टेशन/फ़िलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन के निर्माण हेतु अपेक्षाएं</td></tr>
<tr><td>8.3.</td><td>भूखण्ड की मापें एवं मानक
<table>
<tr><th>प्रयोजन/ भूखण्ड की मापें</th><th>भू–आच्छादन (प्रतिशत)</th><th>एफ. ए. आर.</th><th>फ्रन्ट सेट–बैक (मीटर)</th><th>भवन की ऊँचाई (मीटर)</th></tr>
<tr><td>(अ) पेट्रोल पम्प /फिलिंग स्टेशन 30मीx 17मी</td><td>10</td><td>0.1</td><td>3.0</td><td>6.0</td></tr>
<tr><td>(ब)फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन 45मी x36 मी</td><td>20</td><td>0.2</td><td>6.0</td><td>6.0</td></tr>
</table></td><td>भूखण्ड की मापें एवं मानक
<table>
<tr><th>प्रयोजन/ भूखण्ड की मापें</th><th>भू–आच्छादन (प्रतिशत)</th><th>एफ. ए. आर.</th><th>फ्रन्ट सेट–बैक (मीटर)</th><th>भवन की ऊँचाई (मीटर)</th></tr>
<tr><td colspan="5">(अ) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन</td></tr>
<tr><td>(i)18मीx 15मी</td><td>10</td><td>0.1</td><td>3.0</td><td>6.0</td></tr>
<tr><td>(ii)30मीx 17मी</td><td>10</td><td>0.1</td><td>3.0</td><td>6.0</td></tr>
<tr><td colspan="5">(ब) फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन</td></tr>
<tr><td>(i)36मीx 30मी</td><td>20</td><td>0.2</td><td>6.0</td><td>6.0</td></tr>
<tr><td>(ii)45मीx 36मी</td><td>20</td><td>0.2</td><td>6.0</td><td>6.0</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="3">अध्याय–12 सेलुलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण हेतु अपेक्षाएं</td></tr>
<tr><td>12.2</td><td>(I) निर्माण अनुज्ञा भारत सरकार के दूरसंचार विभाग द्वारा लाइसेंस प्राप्त सेलुलर मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सेवा आपरेटरों को इस सेवा हेतु आवश्यक एन्टीना टावर, रेडियो, इक्विपमेन्ट कक्ष तथा जेनरेटर कक्ष के निर्माण के लिये ही उपलब्ध होगी। जनरेटर केवल 'साइलेन्ट' प्रकृति के होंगे तथा भू–तल पर ही लगाए जाएंगे।</td><td>(I) निर्माण अनुज्ञा भारत सरकार के दूरसंचार विभाग द्वारा लाइसेंस प्राप्त सेलुलर मोबाइल/ बेसिक टेलीफोन सेवा आपरेटरों को इस सेवा हेतु आवश्यक एन्टीना टावर, रेडियो, इक्विपमेन्ट कक्ष तथा जेनरेटर कक्ष के निर्माण के लिये ही उपलब्ध होगी। जनरेटर केवल 'साइलेन्ट' प्रकृति के होंगे जो किसी भी तल पर लगाए जा सकेंगे, परन्तु जनरेटर लगाने हेतु उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड तथा विद्युत सुरक्षा निदेशालय का अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना होगा।</td></tr>
<tr><td colspan="3">अध्याय–21 शापिंग माल के निर्माण हेतु अपेक्षाएं</td></tr>
<tr><td>21.6(II)</td><td>शापिंग माल में 'एट्रियम' बनाया जा सकेगा, जो स्काई लाइटेड होगा एवं उसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। 'एट्रियम' के अन्तर्गत स्थायी प्रकृति का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि सर्कुलेशन के उपयोग में लाया जाएगा तथा अधिकतम 5 प्रतिशत भाग में अस्थायी प्रकृति के 'कियोस्क' अनुमन्य होंगे।</td><td>शापिंग माल में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू–आच्छादन पर 'एट्रियम' बनाया जा सकेगा, जो स्काई लाइटेड होगा एवं उसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। 'एट्रियम' के अन्तर्गत स्थायी प्रकृति का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि सर्कुलेशन के उपयोग में लाया जाएगा तथा अधिकतम 5 प्रतिशत भाग में अस्थायी प्रकृति के 'कियोस्क' अनुमन्य होंगे।</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">उपरोक्त के अतिरिक्त समय–समय पर निर्गत विभिन्न शासनादेशों के माध्यम से किए गए प्राविधानों को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निम्नानुसार समायोजित किया जाना प्रस्तावित हैः–</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td>प्रस्तर संख्या एवं विद्यमान प्राविधान</td><td>प्रस्तावित संशोधन</td></tr>
<tr><td>1.</td><td>3.11.3.1 (III)
पुराने निर्मित ऐसे भवन जिनके मानचित्र स्वीकृत नही हैः–
ऐसे भवनों में पहुॅच मार्ग, सेट–बैक तथा फायर एस्केप का प्राविधान अनिवार्य नही होगा, परन्तु अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी अन्य 17 अपेक्षाएं 'केस–टू–केस' के आधार पर सुनिश्चित की जाएंगी। ऐसे भवनों में महायोजना / जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य उपयोग से भिन्न / अनाधिकृत उपयोग मिश्रित होगा।</td><td>पुराने निर्मित ऐसे भवन जिनके मानचित्र स्वीकृत नही हैः–
(क) ऐसे भवन, जो तत्समय प्रवृत्त महायोजना से आच्छादित हैं।
(ख) ऐसे भवन, जो ग्रामीण और शहरी क्षेत्र में निर्मित है और तत्समय प्रवृत्त महायोजना से आच्छादित नहीं हैं।
उपरोक्त दोनों प्रकार के भवनों में पहुॅच मार्ग, सेट–बैक तथा फायर एस्केप का प्राविधान अनिवार्य नही होगा, परन्तु अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी अन्य 17 अपेक्षाएं 'केस–टू–केस' के आधार पर सुनिश्चित की जाएंगी।
उक्त प्राविधान शासनादेश सं.–5899 / आठ–3–08–181विविध / 2008, दिनांक 20.11.2008 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>3.4.5 (II)
किसी भी भवन की अधिकतम ऊँचाई इस प्रतिबन्ध के अधीन होगी कि 30 मीटर से कम चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊॅचाई मार्ग की विद्यमान चौड़ाई तथा फ्रन्ट सेट–बैक के योग के डेढ़ गुना से अधिक नही होगी, परन्तु 30 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों में यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। भवन की अधिकतम ऊॅचाई संरक्षित स्मारक / हैरिटेज़ स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फन्नेल ज़ोन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।</td><td>किसी भी भवन की अधिकतम ऊँचाई इस प्रतिबन्ध के अधीन होगी कि 30 मीटर से कम चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊॅचाई मार्ग की विद्यमान चौड़ाई तथा फ्रन्ट सेट–बैक के योग के डेढ़ गुना से अधिक नही होगी, परन्तु 30 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों में यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। भवन की अधिकतम ऊॅचाई संरक्षित स्मारक / हैरिटेज़ स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फन्नेल ज़ोन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी। हवाई अड्डों / हवाई पट्टी के समीप इन्टरनेशनल सिविल एवियेशन आर्गेनाइजेशन के मानकों के अनुरूप विभिन्न निर्माणों की अधिकतम ऊँचाई नागरिक उड्डयन अनुभाग के शासनादेश सं.–202 / छप्पन / 2010 दिनांक 04 फरवरी, 2010 के अनुपालन में निम्नवत होगीः–
<table><tr><td colspan="2">(1) Parallel to runway from the centre line of runway(on both sides):</td></tr><tr><td>मध्य रेखा से दूरी (मीटर)</td><td>अनुमन्यता</td></tr><tr><td>(क) 125 तक</td><td>कोई निर्माण नहीं।</td></tr><tr><td>(ख) 125–150 तक</td><td>3 मी. ऊँचाई तक</td></tr></table></td></tr>
</table>

(ग) 150—175 तक	6 मी. ऊँचाई तक
(घ) 175—200 तक	9 मी. ऊँचाई तक
(च) 200—225 तक	12 मी. ऊँचाई तक
(छ) 225—250 तक	15 मी. ऊँचाई तक
(ज) 250—275 तक	18 मी. ऊँचाई तक
(झ) 275—300 तक	21 मी. ऊँचाई तक
(ट) 300—325 तक	25 मी. ऊँचाई तक
(ठ) 325—350 तक	29 मी. ऊँचाई तक
(ड) 350—375 तक	33 मी. ऊँचाई तक
(ढ) 375—400 तक	37 मी. ऊँचाई तक
(ण) 400—425 तक	41मी. ऊँचाई तक
(त) 425—4100 तक	45 मी. ऊँचाई तक
(थ) 4100 से अधिक	कोई प्रतिबन्ध नहीं

(2) **Beyond both ends of runway from the edge of runway:**

किनारों से दूरी (मीटर)	अनुमन्यता
(क) 500 तक	कोई निर्माण नहीं।
(ख) 500—750 तक	9 मी. ऊँचाई तक
(ग) 750—1000 तक	15 मी. ऊँचाई तक
(घ) 1000—1250 तक	20 मी. ऊँचाई तक
(च) 1250—1500 तक	25 मी. ऊँचाई तक
(छ) 1500—1750 तक	30 मी. ऊँचाई तक
(ज) 1750—2000 तक	35 मी. ऊँचाई तक
(झ) 2000—2250 तक	40 मी. ऊँचाई तक
(ट) 2250—4000 तक	45 मी. ऊँचाई तक
(ठ) 4000 से अधिक	कोई प्रतिबन्ध नहीं।

3.	4.1(III) बाजार मार्गो पर व्यवसायिक निर्माण महायोजना में इस उपयोग हेतु प्रस्तावित भूमि की सीमा तक अनुमन्य होगा।	बाजार मार्गो पर व्यवसायिक निर्माण महायोजना में इस उपयोग हेतु प्रस्तावित भूमि की सीमा तक अनुमन्य होगा। परन्तु 24 मीटर और उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित किसी भूखण्ड पर होटल का प्रस्ताव होने की दशा में होटल केवल 'बाजार स्ट्रीट' की गहराई तक ही नहीं अपितु भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमन्य होगा। उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 2113/8—3—2011—30विविध/2011, दिनांक 28.06.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

4.	4.1(V) अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत एवं तल क्षेत्रानुपात 1.2 अनुमन्य होगा, परन्तु 24.0 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों पर तल क्षेत्रानुपात 1.5 अनुमन्य होगा।	अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत एवं तल क्षेत्रानुपात 1.2 अनुमन्य होगा, परन्तु 24.0 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों पर तल क्षेत्रानुपात 1.5 अनुमन्य होगा। 'बाजार–स्ट्रीट' भू–उपयोग में होटल के लिए अधिकतम भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक प्रस्तर–3.5.1 के क्रमांक–8 के अनुसार होंगे।
5.	**3.5.1 टिप्पणी** (VII) यदि भू–स्वामी की निजी स्वामित्व की भूमि है अथवा प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा आवंटित नही है, तो उपरोक्त तालिकानुसार वर्तमान में अनुमन्य एफ.ए.आर. से जितना अतिरिक्त एफ.ए.आर. देय होगा, के लिए वर्तमान सर्किल रेट के 15 प्रतिशत की दर से 'सिटी डेवलपमेन्ट चार्जेज' देय होंगे।	नए/अविकसित क्षेत्र में जहाँ भू–स्वामी की निजी भूमि है, वहाँ ग्रुप हाउसिंग के लिए 1.5 से अधिक परन्तु 2.5 एफ.ए.आर. तक के लिए क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय होगा, जिस हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी तथा 2.5 एफ.ए.आर. के ऊपर नियमानुसार 50 प्रतिशत क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी। उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3589/8–3–2011–11विविध/08, दिनांक 4.8.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।
6.	3.5.2.2 (ख) क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष अतिरिक्त इकाइयाँ अधिकतम निर्धारित घनत्व की सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होंगी।	ग्रुप हाउसिंग योजना में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर आवासीय इकाईयाँ अनुमन्य होंगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी। उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3589/8–3–2011–11विविध /08, दिनांक 04.8.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।
7.	3.5.2.3 'निर्मित', 'विकसित क्षेत्र' तथा नए/अविकसित क्षेत्र में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगी, जिसमें लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/ आवास एवं विकास परिषद के प्रतिनिधि, जो न्यूनतम अधीक्षण अभियन्ता स्तर के हों, सदस्य होंगे। उक्त समिति मानचित्रों के परीक्षण एवं स्थल निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट–बैक, स्ट्रक्चरल सेफ्टी,	निर्मित, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद की अध्यक्षता में गठित तकनीकी समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगी, जिसमें लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/ आवास एवं विकास परिषद के प्रतिनिधि, जो न्यूनतम अधीक्षण अभियन्ता स्तर के हों, सदस्य होंगे। उक्त समिति मानचित्रों के परीक्षण एवं स्थल

<table>
<tr>
<td></td>
<td>अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवस्थापना सुविधाओं के मानकों की निर्धारित चेकलिस्ट के आधार पर अपनी आख्या/संस्तुति बोर्ड को प्रस्तुत करेगी कि क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष उक्त अपेक्षाएं पूर्ण हो रही हैं अथवा नही अर्थात् क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नही। समिति की संस्तुति के आधार पर ही बोर्ड द्वारा क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।</td>
<td>निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट–बैक, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवस्थापना सुविधाओं के मानकों की निर्धारित चेकलिस्ट के आधार पर अपनी आख्या/संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करेगी कि क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नही। समिति की संस्तुति के आधार पर ही उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3589/8–3–2011–11विविध/08, दिनांक 04.8.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।</td>
</tr>
<tr>
<td>8.</td>
<td>3.5.2.4
<table>
<tr><td colspan="3">क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न पद्धति के अनुसार की जाएगीः–</td></tr>
<tr><td colspan="3">● क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क = क्रय–योग्य तल क्षेत्रफल x भूमि की वर्तमान दर x गुणांक</td></tr>
<tr><td colspan="3">● क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू–उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत् होगाः–</td></tr>
<tr><th>क.सं.</th><th>भू–उपयोग</th><th>गुणांक</th></tr>
<tr><td>(1)</td><td>वाणिज्यिक</td><td>0.50</td></tr>
<tr><td>(2)</td><td>कार्यालय</td><td>0.45</td></tr>
<tr><td>(3)</td><td>ग्रुप हाउसिंग</td><td>0.40</td></tr>
<tr><td>(4)</td><td>सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाएं</td><td>0.20</td></tr>
<tr><td colspan="3">टिप्पणीः भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान सर्किल रेट से है।</td></tr>
</table>
</td>
<td>क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न फार्मूला के अनुसार की जाएगीः–

C= Le x Rc x P
C= शुल्क (चार्ज)
Le=क्रय–योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (वर्ग मीटर) i.e. Fp÷FAR
Fp= क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)
FAR=महायोजना/भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य तल क्षेत्रफल अनुपात (बेसिक एफ.ए.आर.)
Rc=भूमि की दर
नोटः
(I) वाणिज्यिक, कार्यालय/संस्थागत तथा ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में जहां नीलामी हुई है, वहां नीलामी की दर अथवा प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट, दोनों में जो अधिक हो, के आधार पर गणना की जाएगी। जहां नीलामी नही हुई है तथा प्राधिकरण का सेक्टर रेट, जिलाधिकारी के सर्किल रेट से कम हो, ऐसे प्रकरणों में जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट एवं प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के योग के 1/2 के आधार पर गणना की जाएगी। परन्तु जहॉ प्राधिकरण का सेक्टर रेट, जिलाधिकारी के सर्किल रेट से अधिक हो, वहॉ प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के आधार पर ही गणना की जाएगी।
(II) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के लिए प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट लागू होगा, जहां उक्त रेट उपलब्ध नही है, वहां जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा।
P= क्रय–योग्य फैक्टर
क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू–उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत् होंगेः–</td>
</tr>
</table>

क.सं.	भू–उपयोग श्रेणी	प्रस्तावित गुणांक
1.	वाणिज्यिक	0.80
2.	कार्यालय / संस्थागत	0.60
3.	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	0.40
4.	सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाएं	0.30

नोटः

(i) प्लाटेड डेवलपमेन्ट (आवासीय) तथा औद्योगिक भू–उपयोग के लिए क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नही है। आवासीय भू–उपयोग में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. केवल ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य है।

(ii) कार्यालय / संस्थागत भू–उपयोग के अन्तर्गत समस्त प्रकार के कार्यालय, तकनीकी एवं प्रबन्धन संस्थाएं शामिल होंगी।

(iii) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के अन्तर्गत स्कूल, चिकित्सालय, पोस्ट आफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, बारातघर / सामुदायिक केन्द्र, आदि शामिल होंगे।

स्पष्टीकरणः

(I) क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर दर / जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट के अन्तर्गत ''वर्तमान'' शब्द का तात्पर्य मानचित्र स्वीकृति (Date of Plan Approval) की तिथि को लागू दर से है।

(II) प्राधिकरण के 'वर्तमान सेक्टर रेट' का तात्पर्य 'वर्तमान आवासीय दर' से है।

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या– 3589 / 8–3–2011–11विविध / 08, दिनांक 04.8.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

9. प्रस्तर–2.4.1 के क्रम संख्या–1 'शैक्षिक सुविधाएं' के अन्तर्गत निम्न प्राविधान शाामिल किए जाने का प्रस्ताव है:–

उप–श्रेणी	मानक	न्यूनतम क्षेत्रफल
ऑगनबाडी	5000 जनसंख्या पर–1	250 वर्ग मीटर

यह प्राविधान शासनादेश संख्या 3272 (1) / 8–1–10– 156 विविध / 10, दिनांक 19.08.2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

10. प्रस्तर–2.4.1 के क्रम संख्या–5 व्यवसायिक के अन्तर्गत सुविधाजनक दुकान का क्षेत्रफल 10–15 वर्गमीटर होगा।

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3272 (1) / 8–1–10–156 विविध / 10, दिनांक 19.08.2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

11\. प्रस्तर–2.4.1 के क्रम संख्या–5 व्यवसायिक के अन्तर्गत निम्न प्राविधान शाामिल किए जाने का प्रस्ताव है:–

अनौपचारिक क्षेत्र हेतु कियास्क / बूथ / चबूतरा	500 व्यक्तियों पर–1 (एक सेक्टर में लगभग 50 चबूतरे नियोजित किये जा सकते हैं)	7.5 वर्गमीटर

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3272 (1) /8– 1– 10–156 विविध /10, दिनांक 19.08.2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

12\. प्रस्तर–2.4.1 के क्रम संख्या–7 के रूप में निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:–

कूड़ा एकत्रीकरण स्थल	500 व्यक्तियों पर–1	150 वर्ग मीटर

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3272 (1)/8– 1–10– 156 विविध /10, दिनांक 19.08.2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

13\. उपरोक्त के अतिरिक्त विकास प्राधिकरणों तथा निजी विकासकर्ताओं से प्राप्त अन्य सुझावों के क्रम में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 में निम्न संशोधन प्रस्तावित हैं:–

(1) भवन उपविधि के प्रस्तर–1.2.15(X) में ग्रुप हाउसिंग की परिभाषा को निम्न से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:–

''**ग्रुप हाउसिंग**'' के अन्तर्गत समूह या बहुमंजिले भवन, जिसमें प्रत्येक तल पर एक या 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।''

(2) भवन उपविधि के प्रस्तर 1.2.31, 1.2.32 तथा 1.2.33 को निम्नवत् प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:–

1.2.31 '**निर्मित क्षेत्र**' से तात्पर्य विकास क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित ऐसे सघन आबादी क्षेत्र से है, जिसका अधिकांश भाग व्यवसायिक, औद्योगिक, आवासीय अथवा अन्य क्षेत्र के रूप में विकसित हो चुका है तथा जिसमें सभी आवश्यक सुविधाएं यथा–सड़क, जलापूर्ति, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, आदि की व्यवस्था की जा चुकी है और महायोजना के अन्तर्गत विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित क्षेत्र के रूप में सीमांकित किया गया है।

1.2.32 '**विकसित क्षेत्र**' का तात्पर्य विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आन्तरिक एवं वाह्य विकासयुक्त ऐसे क्षेत्र से है, जहां विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद, निजी विकासकर्ता, सहकारी आवास समिति अथवा किसी अन्य अभिकरण द्वारा समस्त अवस्थापना सुविधाएं यथा–सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, पार्क एवं खुले स्थल, आदि का विकास किया जा चुका है।

1.2.33 '**नए/अविकसित क्षेत्र**' का तात्पर्य विकास क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित ऐसे क्षेत्र से है, जिसके अर्न्तगत नगरीय विकास से सम्बन्धित अवस्थापना सुविधाएं, सेवाएं एवं भवन, आदि का विकास/निर्माण अभी नही हुआ है।

(3) भवन उपविधि के प्रस्तर–1.2.45 के रूप में ''टाट–लाट'' की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:–

''**टॉट–लाट**'' का तात्पर्य ऐसे पार्क या खेल के मैदान से है, जो आवासीय क्षेत्र में स्थित हों तथा छोटे बच्चों (12 वर्ष से कम आयु) के उपयोगार्थ नियोजित किया गया हो।''

(4)	भवन उपविधि के प्रस्तर–1.2.46 के रूप में ''पार्क एवं खुले स्थल'' की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव हैः– **''पार्क एवं खुले स्थल''** का तात्पर्य ऐसे स्थल से है, जो खुला तथा अनिर्मित हो या जिसका विन्यास एवं विकास सार्वजनिक पार्क या उद्यान के रूप में किया गया हो।''
(5)	भवन उपविधि के प्रस्तर–1.2.47 के रूप में ''ले–आउट प्लान/सब डिवीज़न प्लान/उप–विभाजन तलपट मानचित्र'' की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव हैः– **''ले–आउट प्लान/सब डिवीज़न प्लान/उप–विभाजन तलपट मानचित्र''** का तात्पर्य किसी भूमि अथवा उसके भाग को एक से अधिक भूखण्डों में विक्रय हेतु अथवा अन्यथा उप–विभाजित किए जाने से है, जिसके अन्तर्गत सड़कों का विन्यास, भूखण्डों के माप सहित सैट–बैक लाइन्स तथा विकास की पद्धति (यथा–रो–हाउसिंग, सेमी–डिटैच्ड, डिटैच्ड, ग्रुप हाउसिंग) दर्शाई गई हो एवं समस्त भूखण्डों के आकार, उपयोग, क्षेत्रफल का विवरण दिया गया हो।''
(6)	भवन उपविधि के प्रस्तर–2.1.2.5(IX) (ग) में यह प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है कि क्षेत्रीय हाइड्रेज्योलॉजी के अनुरूप रिचार्ज पिट/रिचार्ज शाफ्ट का निर्माण भूगर्भ विभाग, उत्तर प्रदेश के परामर्श के अनुसार किया जाएगा।
(7)	भवन उपविधि के प्रस्तर–2.3.7 को निम्न से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव हैः– ''सड़कों के किनारे पर 'ब्रिक–आन–एज'/लूज़ स्टोन पेवमेन्ट का इस प्रकार प्राविधान किया जाए, ताकि ग्राउण्ड वाटर की अधिक से अधिक रिचार्जिंग सम्भव हो सके और शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके।''
(8)	भवन उपविधि के प्रस्तर–2.4 की तालिका के क्रमांक–1 के अन्तर्गत यह टिप्पणी अंकित किए जाने का प्रस्ताव है कि हाईस्कूल/इण्टर कालेज के अन्तर्गत प्राइमरी एवं नर्सरी स्कूल का प्राविधान समाहित किया जा सकता है, जिसके दृष्टिगत प्रत्येक स्तर के स्कूल के लिए जनसंख्या मानकों के अनुसार पृथक भूखण्ड आरक्षित करना आवश्यक नही होगा।
(9)	भवन उपविधि के प्रस्तर–2.4 की तालिका के क्रमांक–4 के अन्तर्गत क्लब के निर्माण हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर निर्धारित किए जाने का प्रस्ताव है।
(10)	भवन उपविधि के प्रस्तर–2.4.2 (III) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव हैः– ''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 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के न्यूनतम 12 मीटर एवं अधिक चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित भूखण्डों में प्रति 200 वर्ग मीटर पर एक इकाई परन्तु अधिकतम 12 इकाईयॉ अनुमन्य होंगी तथा 4 से अतिरिक्त इकाईयों हेतु उनके कुल तल क्षेत्रफल पर प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट का 10 प्रतिशत शुल्क देय होगा। जहां प्राधिकरण का सेक्टर रेट उपलब्ध न हो, वहां जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा। नियोजित कालोनियों में एक से अधिक भूखण्डों को समेकित (Amalgmate) कर यह सुविधा अनुमन्य नही होगी। भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक यथावत् रहेंगे तथा पार्किंग के प्राविधान समूह आवास हेतु प्रस्तावित मानकों के अनुसार होंगे।''
(11)	भवन उपविधि के प्रस्तर–2.5 की टिप्पणी (III) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव हैः– ''समस्त प्रकृति के भवनों की अधिकतम ऊंचाई सड़क की विद्यमान चौड़ाई एवं फ्रंट सैट–बैक के डेढ़ गुना के बराबर होगी, परन्तु भूखण्डीय विकास में स्टिल्ट रहित 10.50 मीटर तथा स्टिल्ट के साथ 12.50

मीटर होगी।'

(12) भवन उपविधि के प्रस्तर–3.1.2.3 में क्रमांक (XV) के रूप में यह प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है कि किसी योजना में विशिष्ट आकार के भूखण्ड के लिए विकास प्राधिकरण से मानक भवन मानचित्र (Standard Design) स्वीकृत कराया जा सकेगा और उस योजनान्तर्गत उसी आकार के अन्य भूखण्डों पर बिना मानचित्र स्वीकृत कराए स्टैण्डर्ड डिज़ायन के अनुसार निर्माण किया जा सकेगा बशर्तें निर्धारित शुल्कों का भुगतान कर दिया जाए।

(13) भवन उपविधि के प्रस्तर–3.1.9(I) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव हैः–

''पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित संरक्षित स्मारकों/हैरिटेज स्थलों की सीमा से 100 मीटर परिधि (प्रोहिबिटेड एरिया) के अन्दर तथा इसके पश्चात 200 मीटर तक के क्षेत्र (रेगुलेटेड एरिया) के क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुज्ञा 'दि एनसिएन्ट मान्यूमेन्ट्स एण्ड आर्कियोलॉजिकल साइट्स एण्ड रिमेन्स एक्ट, 1958 के प्राविधानों के अधीन पुरातत्व विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति के आधार पर देय होगी।''

(14) भवन उपविधि के प्रस्तर–3.3.6 (VI) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव हैः–

''नए/अविकसित क्षेत्रों में ग्रुप हाउसिंग के लिए जनसंख्या घनत्व 330 इकाईयां (1650 व्यक्ति) प्रति हैक्टेयर तक निम्न शर्तों के अधीन अनुमन्य होगा, जबकि निर्मित एवं विकसित क्षेत्रों में ज़ोनल प्लान/ले–आऊट प्लान अनुमोदित होने की दशा में तद्नुसार घनत्व अनुमन्य होगा अन्यथा अधिकतम 150 इकाई प्रति हेक्टेयर तक घनत्व अनुमन्य होगाः–

(i) 12 मीटर एवं अधिक किन्तु 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर 200 इकाईयां प्रति हैक्टेयर।

(ii) 18 मीटर एवं अधिक किन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर 250 इकाईयां प्रति हैक्टेयर।

(iii) 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कों पर 330 इकाईयां प्रति हैक्टेयर।''

(15) भवन उपविधि के प्रस्तर–3.4.2, प्रस्तर–3.4.3 तथा प्रस्तर–3.4.4 में भवन की अधिकतम ऊंचाई 10.50 मीटर (3 मंजिल) निर्धारित है। उक्त प्रस्तरों में यह स्पष्ट किए जाने का प्रस्ताव है कि स्टिल्ट रहित भवन की अधिकतम ऊंचाई 10.50 मीटर होगी, जबकि स्टिल्ट के साथ ऊंचाई 12.50 मीटर होगी। इसके अतिरिक्त प्रस्तर–3.4.5 के शीर्षक ''10.50 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन'' को '12.50 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन' से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है एवं प्रस्तर–3.4.5 की तालिका में भी तद्नुसार संशोधन किए जाने का प्रस्ताव है।

(16) भवन उपविधि के प्रस्तर–3.4.6(II) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव हैः–

''ड्राइव–वे के ऊपर साइड सेट बैक में प्रवेश द्वार के निकट अधिकतम 3.0 मीटर चौड़े और 6.0 मीटर लम्बे प्रक्षेपित अथवा स्तम्भों पर अवलम्बित पोर्टिको का निर्माण अनुमन्य होगा। पोर्टिको के अन्तर्गत साइड सैट–बैक से आच्छादित भाग के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।''

(17) भवन उपविधि के प्रस्तर–3.5.1 की तालिका के क्रमांक–1 को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव हैः–

1.	**भूखण्डीय विकास** (आवासीय प्लाटेड)		
		भू–आच्छादन (प्रतिशत)	**एफ.ए.आर.**
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	• 100 वर्गमीटर तक	75	2.00
	• 101–300 वर्गमीटर तक	65	1.75
	• 301–500 वर्गमीटर तक	55	1.50

• 501 से 2000 वर्गमीटर तक	45	1.25
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
• 100 वर्गमीटर तक	75	2.00
• 101–300 वर्गमीटर तक	65	1.75
• 301–500 वर्गमीटर तक	55	1.50
• 501 से 2000 वर्गमीटर तक	45	1.25

(18) भवन उपविधि के प्रस्तर–3.5.1 की तालिका में क्रमांक–15, 16 एवं 17 के रूप में निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव हैः–

		भू–आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए.आर.
15.	एम्यूज़मेन्ट पार्क	20	1.0
16.	स्पोर्टस् काम्पलेक्स	20	0.4
17.	बस टर्मिनल/आई.एस.बी.टी.	30	1.5

नोटः– उपरोक्त भू–उपयोग महायोजना/ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान/ले–आउट प्लान में आरक्षित भूमि पर ही अनुमन्य होंगे। परन्तु एम्यूज़मेन्ट पार्क तथा स्पोर्ट्स काम्पलेक्स कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत भी अनुमन्य होंगे, जिसके लिए नियमानुसार 'इम्पैक्ट फ़ीस' देय होगी।

(19) भवन उपविधि के प्रस्तर–3.5.6 (II) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव हैः–

''20 एकड़ तक के व्यवसायिक, समूह आवास, संस्थागत, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओं उपयोग तथा अन्य बहुखण्डीय भवनों में आच्छादित क्षेत्र का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर तथा 20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में अधिकतम 100 वर्गमीटर अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र प्रवेश द्वार के निकट गार्ड रूम, जनरेटर रूम, इलैक्ट्रिक स्वीच रूम, मीटर रूम व ट्यूब वैल के लिए इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि अग्निशमन सुरक्षा की अपेक्षाओं का उल्लंघन न हो।''

(20) भवन उपविधि के प्रस्तर–3.8.2(II) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव हैः–

''पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की ऊंचाई अधिकतम 2.40 मीटर होगी, जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ग्रिलयुक्त होगा।''

(21) भवन उपविधि के प्रस्तर–3.10.10(II) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव हैः–

''एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू–आच्छादन के अन्तर्गत मल्टी–लेवल पार्किंग ब्लाक बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी, परन्तु भूमि के ऊपर यदि बहुमंजिला पार्किंग ब्लाक पृथक से बनाया जाता है, तो मूल भवन एवं पार्किंग ब्लाक के मध्य की दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊँचाई के एक तिहाई के बराबर अथवा 6.0 मीटर, जो भी अधिक हो, होगी।''

(22) भवन उपविधि के प्रस्तर–4.1 की टिप्पणी (VI) को निम्नवत् प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव हैः–

''बेसमेन्ट के प्राविधान प्रस्तर–3.9 के अनुसार होंगे।''

(23) भवन उपविधि के अध्याय–5 'होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं' के प्रस्तर–5.3 (I) एवं (II) में '10.50 मीटर' को '12.50 मीटर' से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है।

(24) भवन उपविधि के अध्याय–12 के प्रस्तर–12.1(I) में निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव हैः–

''प्लॉटेड डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत टावर की स्थापना के लिए आर.डब्लू.ए. से अनापत्ति प्राप्त करना

	आवश्यक नही होगा, परन्तु ग्रुप हाउसिंग एवं बहुमंजिले भवनों हेतु आर.डब्लू.ए. की अनापत्ति/सहमति अनिवार्य होगी।''
(25)	भवन उपविधि के अध्याय–19 के शीर्षक 'अतिथि गृह के निर्माण हेतु अपेक्षाएं' को 'अतिथि गृह, पेइंग गेस्ट एवं हॉस्टल के निर्माण हेतु अपेक्षाएं' से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है। इसके अतिरिक्त शासनादेश संख्या 1047/8–3–08–73विविध/07, दिनांक 07.3.2008 के अधीन गाज़ियाबाद विकास क्षेत्र हेतु आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत अतिथि गृह के साथ–साथ 'पेइंग गेस्ट एकमोडेशन' के लिए निर्धारित उपविधि को अध्याय–19 में शामिल किए जाने तथा 'हॉस्टल' के निर्माण हेतु निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव हैः– (I) भूखण्ड का न्यूनतम आकार 300 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 12.0 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होना चाहिए। (II) भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक समतुल्य क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड के लिए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार होंगे। (III) कमरों की अधिकतम संख्या 15 होगी। (IV) पार्किंग हेतु 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 1.0 समान कार स्थल की व्यवस्था करनी होगी।
(26)	अधिसूचना संख्या 5899/8–3–09–214विविध/09, दिनांक 14 जनवरी, 2010 के माध्यम से जारी ''दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग तथा अन्य आय वर्गों हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक'' सम्बन्धी प्राविधान अध्याय–24 के रूप में शामिल किए गए हैं। उक्त अधिसूचना में इंगित विरोधाभास का निराकरण करने हेतु अधिसूचना के प्रस्तर–15.1 की तालिका के क्रम संख्या–3 तथा टिप्पणी के क्रमांक (3) को 'डिलीट' किए जाने का प्रस्ताव है।
(27)	भवन उपविधि के अध्याय–24 के प्रस्तर–24.1.1 की तालिका के क्रमांक (ग) के अन्तर्गत एल.आई.जी. श्रेणी हेतु निर्धारित पार्किंग व्यवस्था को निम्नवत् संशोधित करने का प्रस्ताव हैः– ''मेट्रो नगरों हेतु प्रत्येक 3 इकाईयों पर 1 समान कार स्थल तथा अन्य नगरों में प्रत्येक 4 इकाइयों पर 1 समान कार स्थल, जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्गमीटर होगा।''
(28)	अध्याय–24 के अन्तर्गत ''दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग हाउसिंग के मानकों का पुनरीक्षण शासन के विचाराधीन है, जो सक्षम स्तर से जारी होने के उपरान्त तत्सीमा तक संशोधित समझे जाएंगे।
(29)	हैरिटेज, पर्यटन एवं धार्मिक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थल जो होटल के विकास की दृष्टि से 'पोटेन्शियल' हों परन्तु वहां न्यूनतम 18 मीटर चौड़े पहुंच मार्ग की व्यवस्था उपलब्ध कराया जाना व्यवहारिक न हो, को प्राधिकरण द्वारा बोर्ड स्तर से चिन्हित कर आस–पास निकटवर्ती क्षेत्र में पार्किंग व्यवस्था सुनिश्चित करते हुए स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत 'एप्रोच रोड' की न्यूनतम चौड़ाई में शिथिलता प्रदान करते हुए बजट होटल तथा गेस्ट हाउस/पेइंग गेस्ट हाउस की अनुज्ञा प्रदान की जा सकेगी।

संलग्नकः अध्याय–23, 24 एवं 25

अध्याय–23

सर्विस अपार्टमेन्ट्स हेतु अपेक्षाएं

23.1	**अनुमन्यता**	सर्विस अपार्टमेन्ट्स की अनुमति व्यवसायिक, होटल तथा कार्यालय/ संस्थागत भू–उपयोगों/भवनों में देय होगी।	
23.2	**प्रयोजन**	सर्विस अपार्टमेन्ट्स पूर्णतया सुसज्जित एवं 'सेल्फ कन्टेन्ड अपार्टमेन्ट्स' होंगे, जिसमें भोजन बनाने की सुविधा (किचन/रसोईघर) होगी तथा जो अल्प अवधि की रिहायश के लिये उपयोग में लाये जायेंगे।	
23.3	**अन्य अपेक्षाएं**	(I)	होटल एवं कार्यालय/संस्थागत भवनो में कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत सर्विस अपार्टमेन्ट्स के लिए प्रयोग किया जा सकता है।
		(II)	व्यवसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत पृथक रूप से सर्विस अपार्टमेन्ट्स बनाए जा सकते हैं, जिनके लिए व्यवसायिक भू–उपयोग में निर्धारित भू–आच्छादन एवं एफ.ए. आर. अनुमन्य होगा।
		(III)	पृथक रूप से नियोजित किये जाने वाले सर्विस अपार्टमेन्ट्स के अन्तर्गत कुल तल क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल कार्यालय, कान्फ्रेन्स सुविधाएं, गेस्ट रूम तथा रिटेल एवं सर्विस शाप्स हेतु उपयोग में लाया जा सकता है।

अध्याय–24

दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग तथा अन्य आय वर्गों हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक

24.1 ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. की पात्रता

ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. की पात्रता मासिक आय सीमा के आधार पर निर्धारित की जाएगी, जो राज्य / केन्द्र सरकार द्वारा समय–समय पर जारी दिशा–निर्देशों के अनुरूप होगी।

24.1.1 क्षेत्रफल / प्लिन्थ एरिया, डेन्सिटी, भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. तथा पार्किंग के मानक

क.सं.	अपेक्षाएं	प्रस्ताविक मानक	
		ई.डब्लू.एस.	एल.आई.जी.
(क)	**प्लॉटेड डेवलपमेन्ट**		
	• भूखण्ड का क्षेत्रफल	25 से 40 वर्गमीटर	41 से 60 वर्गमीटर
	• डेन्सिटी	250 इकाईयां प्रति हेक्टेयर / 1250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर	150 इकाईयां प्रति हेक्टेयर / 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू–आच्छादन	75 प्रतिशत	75 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	2.0	2.0
(ख)	**ग्रुप हाउसिंग**		
	• प्लिंथ एरिया	20 से 35 वर्गमीटर	36 से 45 वर्गमीटर
	• डेन्सिटी	650 इकाईयां प्रति हेक्टेयर / 3250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर	500 इकाईयां प्रति हेक्टेयर / 2500 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू–आच्छादन	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	2.0	2.0
(ग)	पार्किंग व्यवस्था	मोटर साईकल / स्कूटर / साईकल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल	''मेट्रो नगरों हेतु प्रत्येक 3 इकाईयों पर 1 समान कार स्थल तथा अन्य नगरों में प्रत्येक 4 इकाईयों पर 01 'समान कार स्थल', जिसका क्षेत्रफल13.75 वर्गमीटर होगा।

टिप्पणीः–(I) शासकीय अभिकरणों तथा निजी क्षेत्र द्वारा प्रस्तावित 10 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में निर्मित की जाने वाली कुल आवासीय इकाईयों का न्यूनतम 10 प्रतिशत ई.डब्लू.एस. एवं 10 प्रतिशत एल.आई.जी (कुल 20 प्रतिशत) इकाइयां 'क्रास– सब्सिडाइज़ेशन' के माध्यम से निर्मित की जाएंगी।

(II) किसी निजी विकासकर्ता द्वारा अपनी योजनान्तर्गत उपरोक्त मानकों के अनुसार ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. आवासों का निर्माण करने पर ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के आवासों की डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. को उस योजना की डेन्सिटी एवं एफ.ए. आर. की गणना में शामिल नही किया जाएगा।

(III) अधिसूचना संख्याः 5136 / 8–3–2008–11विविध / 08, दिनांक 25.9.08 तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत प्लॉटेड डेवलपमेन्ट के लिए निर्धारित अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर और ग्रुप हाउसिंग के लिए 200 इकाईयां प्रति हेक्टेयर / 1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर डेन्सिटी की सीमा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग में लागू नही होगी।

(IV) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार निर्मित / विकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य है। परन्तु ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी के लिए 2.0 एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा और बेसिक से अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज देय नही होगा।

2.4.1.2 योजना का नियाजन एवं अभिकल्पन

24.1.2.1 विकास कार्यों की लागत कम करने एवं भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु 'मॉड्यूलर क्लस्टर डिज़ाइन' एवं बहुमंजिले निर्माण (सामान्यतः ग्राउण्ड + 3) को प्राथमिकता दी जाएगी।

24.1.2.2 भवन मानचित्र इस प्रकार तैयार किया जाएगा कि भूखण्ड के सीमित क्षेत्रफल का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित हो सके, उसका स्ट्रक्चरल डिज़ाइन सरलीकृत हो और दीवारों की लम्बाई न्यूनतम हो, ताकि भवन की लागत को कम किया जा सके।

24.1.2.3 आवास एवं रोज़गार की सम्बद्धता सुनिश्चित करने हेतु आवास का प्राविधान यथासम्भव कार्य–केन्द्रों के समीप किया जाएगा।

24.1.3 सड़कें एवं 'पाथ–वे'

24.1.3.1 जहां मोटर वाहनों का आवागमन आवश्यक हो, ऐसे मार्गों का न्यूनतम 'राइट–ऑफ–वे' 6.0 मीटर होगा।

24.1.3.2 पेडेस्ट्रियन सर्कुलेशन होने पर 'पाथ–वे' की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर होगी, परन्तु 'पाथ–वे' के एक ओर भूखण्ड तथा दूसरी ओर खुला स्थान होने पर न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर हो सकती है। 3.0 मीटर चौड़े 'पाथ–वे' की अधिकतम लम्बाई 50 मीटर तथा 4.5 मीटर चौड़े 'पाथ–वे' की अधिकतम लम्बाई 80 मीटर होगी।

24.1.3.3 कोई भी आवासीय इकाई 9.0 मीटर चौड़े मार्ग से 200 मीटर से अधिक दूरी पर नही होगी।

24.1.4 अवस्थापना विकास

24.1.4.1 प्रत्येक आवासीय इकाई में एक जल संयोजन तथा वाटरसील शौचालय का प्राविधान किया जाएगा। लाभार्थियों की आर्थिक क्षमता को दृष्टिगत रखते हुए कतिपय अवस्थापना सुविधाएं यथा–स्टैण्ड पोस्ट, शौचालय, आदि सामूहिक रूप से प्राविधानित की जा सकती हैं।

24.1.4.2 प्रकाश व्यवस्था हेतु अपाराम्परिक ऊर्जा स्रोतों यथा–सौर ऊर्जा एवं बायोगैस को प्रोत्साहित किया जाएगा।

24.1.5 भवन का अभिकल्पन एवं निर्माण हेतु अपेक्षाएं

24.1.5.1 एक कमरे की इकाई में कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 12.50 वर्ग मीटर होगा, जबकि 2 कमरों की इकाई में पहले कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.00 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी तथा दूसरे कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 6.50 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.10 मीटर होगी। दोनों कमरों का संयुक्त क्षेत्रफल 15.50 वर्ग मीटर से कम नही होगा।

24.1.5.2 पृथक शौचालय का न्यूनतम क्षेत्रफल 0.90 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। बाथरूम का क्षेत्रफल 1.20 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.00 मीटर होगी, जबकि संयुक्त बाथरूम एवं शौचालय का कुल क्षेत्रफल 1.80 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर होगी।

24.1.5.3 रसोई/कुकिंग स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.4 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी। दो कमरों की इकाई में पृथक रसोई का न्यूनतम क्षेत्रफल 3.30 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।

24.1.5.4 बॉलकनी की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर एवं अधिकतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी और बॉलकनी को भूखण्ड की सीमा के बाहर सड़क अथवा रास्ते पर प्रक्षेपित नही किया जाएगा।

24.1.5.5 आवासीय कमरे तथा रसोई की न्यूनतम ऊँचाई 2.60 मीटर, बाथरूम/शौचालय तथा कॉरीडोर की न्यूनतम ऊँचाई 2.10 मीटर होगी।

24.1.5.6 ज़ीने की न्यूनतम चौड़ाई दो मॅजिले भवन में सीधा ज़ीना होने पर न्यूनतम 0.60 मीटर, घुमावदार होने पर 0.75 मीटर होगी, जबकि 3 अथवा अधिक मंजिले भवन में सीधे ज़ीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.75 मीटर और घुमावदार ज़ीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। 'राइज़र' अधिकतम 200 मिलीमीटर तथा 'ट्रेड' 2 मंजिले भवन में न्यूनतम 225 मिलीमीटर और 3 मॅजिल और अधिक भवन में न्यूनतम 250 मिलीमीटर होगा।

24.1.6 अन्य अपेक्षाएं

24.1.6.1 भवन की अग्नि से सुरक्षा व्यवस्था, संरचनात्मक सुरक्षा हेतु स्ट्रक्चरल डिज़ाइन तथा बिल्डिंग एवं प्लम्बिंग सर्विसेज़ नेशनल बिल्डिंग कोड, 2005 के अनुसार होगी।

24.1.7 क्लस्टर प्लानिंग के लिए मानक

'क्लस्टर' का तात्पर्य खुले क्षेत्र के चारों ओर समूह के रूप में नियोजित भूखण्डों/आवासीय इकाईयों से है। क्लस्टर के रूप में निर्मित किए जाने वाले आवासों के नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं निम्न्वत होंगीः–

24.1.7.1 भूखण्ड का न्यूनतम आकार 15 वर्ग मीटर होगा, 15–25 वर्ग मीटर के भूखण्डों हेतु भू–आच्छादन 100 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 2.0 अनुमन्य होगा।

24.1.7.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल 25 वर्ग मीटर से अधिक होने पर भू–आच्छादन 75 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 2.0 अनुमन्य होगा।

24.1.7.3 एक क्लस्टर में अधिकतम 20 इकाईयां नियोजित की जाएंगी।

24.1.7.4 क्लस्टर प्लानिंग के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भवन की अधिकतम ऊँचाई 15.0 मीटर होगी।

24.1.7.5 क्लस्टर ओपन स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 36 वर्ग मीटर होगा, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 6.0 मीटर होगी अथवा क्लस्टर ओपन स्पेस के साथ स्थित भवनों की ऊँचाई के आधे, दोनों में जो अधिक हो, से कम नही होगी।

24.1.7.6 क्लस्टर के चारों ओर स्थित पैदल मार्ग/सड़कों से किसी सेट–बैक के प्राविधान की आवश्यकता नही होगी।

24.1.7.7 क्लस्टर तक पहुँचने के लिए न्यूनतम 'राइट–ऑफ–वे' 6.0 मीटर होगा, जबकि फुटपाथ की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी।

24.1.7.8 क्लस्टर हाऊसिंग में ई.डब्लू.एस. के लिए सामूहिक शौचालय का प्राविधान किए जाने की दशा में 3 परिवारों हेतु 01 शौचालय, 01 बाथरूम तथा धुलाई हेतु 01 स्थान की व्यवस्था की जा सकती है।

24.1.7.9 भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाएं तथा अग्निशमन, स्ट्रक्चरल डिज़ाइन, बिल्डिंग सर्विसेज एवं प्लम्बिंग सर्विसेज की व्यवस्था नेशनल बिल्डिंग कोड, 2005 के प्राविधानों के अनुसार की जानी होगी।

टिप्पणी: भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 के प्राविधान उक्त सीमा तक संशोधित समझे जाएंगे तथा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग से सम्बन्धित जो प्राविधान उपरोक्त मानकों में शामिल नही हैं, के सम्बन्ध में एन.बी.सी.–2005 और आई.एस./बी.आई.एस. के प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा।

24.1.8 निर्माण सामग्री एवं विशिष्टियां

24.1.8.1 ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के भवन निर्माण में पर्यावरण के दृष्टिकोण से सुस्थिर निर्माण सामग्री यथा–फ्लाई ऐश, कृषि तथा औद्योगिक अपशिष्ट से निर्मित कम लागत की एवं स्थानीय भवन निर्माण सामग्री के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा।

24.1.8.2 भवन निर्माण की विशिष्टियां यथासम्भव संलग्नक–1 के अनुसार रखी जाएंगी।

24.1.8.3 'प्री–फैब्रीकेटेड' तकनीक द्वारा भवन निर्माण हेतु मानक एवं विशिष्टियां संलग्नक–2 के अनुसार रखी जाएंगी।

24.1.9 भवनों की लागत

24.1.9.1 विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद तथा निजी क्षेत्र द्वारा प्रस्तावित योजनाओं में ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों की लागत का अनुमोदन शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुति के आधार पर किया जाएगा।

24.1.9.2 निजी विकासकर्ता द्वारा यदि केन्द्र अथवा राज्य सरकार द्वारा संचालित योजनाओं का लाभ लिया जाता है, तो उन योजनाओं के लिए निर्धारित प्रक्रियाओं एवं अन्य अतिरिक्त शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

24.1.10 अन्य योजनाओं से 'डव–टेलिंग'

आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों की आवासीय योजनाओं में विभिन्न विभागों यथा–आवास एवं शहरी नियोजन, नगर विकास, नगरीय रोज़गार एवं गरीबी उन्मूलन/सूडा, समाज कल्याण, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य, गृह विभाग, लोक निर्माण विभाग, आदि के आय–व्ययक में प्राविधानित धनराशि तथा केन्द्र सरकार द्वारा संचालित योजनाओं की 'डव–टेलिंग' सुनिश्चित की जाएगी, ताकि विभिन्न विभागों के वित्तीय संसाधनों का समेकित उपयोग सुनिश्चित हो सके।

24.1.11 आर्थिक क्षमतानुसार आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग) के लिए मानकों का निर्धारणः

24.1.11.1 नगरीय जनसंख्या में हो रही तीव्र वृद्धि के सापेक्ष आवास की मॉग को पूरा करने हेतु 'अफोर्डेबल हाउसिंग' को प्रोत्साहित किए जाने की आवश्यकता है। इस क्रम में यद्यपि शासन द्वारा गत वर्ष डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के मानकों में वृद्धि की गई है, परन्तु नगरीयकरण के निरन्तर बढ़ रहे दवाब के दृष्टिगत दुर्लभ शहरी भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने एवं भवन निर्माण की निरन्तर बढ़ रही लागतों को समाज के विभिन्न वर्गों की आर्थिक क्षमता के अन्तर्गत लाने हेतु एक अनुकूल नियामक वातावरण का सृजन आवश्यक है। उक्त के दृष्टिगत ऐसे परिवार जो ई.डब्लू.एस. अथवा एल.आई.जी. की पात्रता हेतु निर्धारित आय सीमा एवं भवन की कास्ट–सीलिंग, आदि की शर्तों को पूर्ण नही करते हैं, के लिए सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र के माध्यम से अफोर्डेबल हाउसिंग के निर्माण हेतु निम्नानुसार मानक निर्धारित किए जाते हैं:–

क्र.सं.	अपेक्षाएं	प्रस्तावित मानक
1.	**प्लाटेड डेवलपमेंट**	
	• भूखण्ड का क्षेत्रफल	50 से 150 वर्ग मीटर
	• डेन्सिटी	अधिकतम 100 इकाईयॉ प्रति हेक्टेयर /500 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू–आच्छान	70 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	2.0
2.	**ग्रुप हाउसिंग**	
	• प्लिन्थ एरिया	40 से 110 वर्ग मीटर

	• डेन्सिटी	अधिकतम 350 इकाईयाँ प्रति हेक्टेयर/1750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू–आच्छादन	45 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	1.75
3.	**पार्किंग व्यवस्था**	
	• 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल की इकाई हेतु	मोटर साईकिल/स्कूटर/साईकल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्ग मीटर क्षेत्रफल होगा।
	• 50–75 वर्ग मीटर क्षेत्रफल की इकाई हेतु	प्रत्येक 2 इकाईयों पर 01 'समान कार स्थल', जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मीटर होगा।
	• 75 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल की इकाई हेतु	प्रत्येक इकाई पर 02 'समान कार स्थल'।

टिप्पणीः

(1) ग्रुप हाउसिंग के लिए नियमानुसार क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक इकाईयाँ अनुमन्य होगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।

(2) प्लाटेड डेवलपमेंट के लिए निर्धारित अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर और ग्रुप हाउसिंग के लिए 200 इकाईयाँ प्रति हेक्टेयर/1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर डेन्सिटी की सीमा अफोर्डेबल हाउसिंग में लागू नही होगी।

(3) अफोर्डेबल हाउसिंग के नियोजन एवं अभिकल्पन में उपरोक्त मानकों के साथ–साथ भवन निर्माण एवं विकास उपविधि का अनुपालन आवश्यक होगा। जो प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में शामिल नहीं हैं, के सम्बन्ध में एन. बी.सी., 2005 तथा आई.एस. तथा बी.आई.एस. के सुसंगत प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

संलग्नक–1

Specifications for EWS & LIG Housing

1. Structure		
(a)	**Ground plus three**	• Stepped footing in brick masonry for sub-structure. • Preferably Rat Trap Bond in bricks for wall masonry. • RCC lintel band and roof level band for earthquake resistance.
(b)	**Above Ground plus three**	• RCC framed structure. • Preferably Rat Trap Bond in bricks for wall masonry.
2. Roof/Floor		• Reinforced Brick Slab or Pre-cast Reinforced Brick Panel for roofing placed over partially pre-cast RCC Joists with screed. • CC flooring.
3. Doors/Windows		• For main entrance 35 mm thick flush door with 35x35x5 MS Angle Iron Frame. • T&Z Section window with glass panes.
4. Finishing		• Internal plastering. • External walls exposed finish with ordinary colour wash. • Enamel painting on doors/windows.

Note: Above specifications are recommendatory.

संलग्नक–2

<u>प्री–फैब्रीकेटेड तकनीक से ई.डब्लू.एस. भवन निर्माण हेतु मानक</u>

1. प्री–फैब्रीकेटेड तकनीक से दुर्बल आय वर्ग के भवनों का निर्माण यदि एक मंजिले भवन (रो–हाउसिंग) के रूप में किया जाता है, उस स्थिति में भूखण्ड का क्षेत्रफल लगभग 26 वर्ग मीटर होगा तथा इसमें निर्मित क्षेत्रफल लगभग 17 वर्ग मीटर होगा, जिसमें एक लिविंग रूम, किचन / पैन्ट्री व शौचालय का प्राविधान होगा। लिविंग रूम का साइज़ लगभग 140 से 150 वर्ग फीट तक होगा, यथासम्भव इस कमरे के क्षेत्रफल में ही किचन / पैन्ट्री का प्राविधान किया जाएगा।

2. इस प्रकार के एक मंजिला भवनों में स्लैब (लिविंग रूम, किचन / पैन्ट्री व शौचालय की स्लैब) व लिन्टल, प्रीफैब्रीकेटेड / प्रीस्ट्रेस्ड होंगे, इन्हें अलग कास्टिंग यार्ड में कास्टिंग करने के उपरान्त क्रेन से उठाकर (लिफ्ट करके) भवनों के ऊपर रख दिया जाएगा। स्लैब की कास्टिंग करते समय स्लैब के चारों कोनों पर चार स्टील रिंग्स भी कॉस्ट कर दिए जाएंगे, ताकि प्रीफैब्रीकेटेड स्लैब, क्रेन से सुगमता से उठ सके।

3. एक मंजिला भवनों के निर्माण में स्लैब व लिन्टल के अतिरिक्त, दीवारों का निर्माण कार्य कन्वेन्शनल पद्धति से, ब्रिकवर्क की दीवारों के रूप में किया जाएगा तथा लिविंग रूम, किचन / पैन्ट्री व शौचालय में एक इन्च मोटे सीमेन्ट कंक्रीट के फर्श का भी प्राविधान किया जाएगा।

4. एक मंजिला भवनों में कमरे की सीलिंग हाईट लगभग 9 फीट होगी व शौचालय की स्लैब हाईट 7.5 फीट होगी।

5. इन भवनों के जनरल स्पेसीफिकेशन्स संलग्न हैं, जिनमें विस्तृत विवरण दर्शित है कि भवन में किन–किन सुविधाओं का प्राविधान किया जाएगा।

6. यदि एक मंजिले भवन के स्थान पर क्लस्टर हाउसिंग / बहुमंजिले भवनों का निर्माण किया जाता है, तो कालम, बीम, लिन्टल व स्लैब, प्रीफैब्रीकेटेड / प्रीस्ट्रेस्ड स्ट्रक्चचरर्स के रूप में कॉस्टिंग यार्ड में कॉस्ट करने के उपरान्त प्रयोग की जाएंगी। दीवारें, इत्यादि कन्वेशनल निर्माण पद्धति के अनुसार ब्रिकवर्क की निर्मित की जा सकती हैं।

7. क्लॅस्टर हाउसिंग / बहुमंजिले भवनों में प्रथम तल व उसके ऊपर के तलों में सीमेन्ट कंक्रीट की फलोरिंग देने की आवश्यकता नही होगी, क्योंकि प्रीफैब्रीकेटेड स्लैब ही फर्श के रूप में उपयोग की जा सकेगी।

संलग्नकः जनरल स्पेसीफिकेशन्स

General Specifications

Slab: Slab of Room, Kitchen and Toilet will be prefabricated & pre-stressed.

Walls: All the walls will be 9”/4½” thick Brickwork walls and shall be plastered inside and outside both with 1:6 Cement and fine sand mortar.

Finishing Items:

I) Flooring:

- (a) Room: Average 25 mm thick CC flooring.
- (b) Kitchen: Average 25 mm thick CC flooring.
- (c) Bath-room: Average 25 mm thick CC flooring.
- (d) W.C.: Average 25 mm thick CC flooring.

II) Doors, Windows and Ventilators:

- (a) Door: For main entrance 35 mm thick flush door with 35x35x5 MS angle Iron frame along with 2 Nos. tower bolts of length 6” or 9” as suitable with 2 Nos. handles and 1 No 12” MS aldrop.
- (b) Toilet door will be of flush door panels with angle Iron frame along with 2 Nos. tower bolts and 2 Nos. handles.
- (c) Windows: All windows will be T & Z section.

III) Painting:

- (a) Inside, the unit for wall and ceiling: Two coat white wash for wall and ceiling.
- (b) Outside: Two coat of ordinary colour wash for walls.
- (c) Door and Window frame: Door, window frame should be with one coat primer and one coat of oil paint.

IV) Dado

- (a) For toilet 450 mm dado with cement punning.
- (b) For kitchen 150 mm dado with cement punning.
- (c) W.C.- 450 mm high dado in cement punning.

V) Plumbering & Sanitary:

- (a) WC: Indian type of 18” ceramic/mosaic.
- (b) Two number ½” PVC tap of good quality in the toilet.
- (c) One number ½” PVC tap of good quality in the kitchen.
- (d) Soil line, waste water line should be of 4” dia PVC Pipe of 4 Kg/Sq.cm. pressure.
- (e) 4” dia PVC nahani trap with jalli one in toilet & one in kitchen.
- (f) Heavy duty PVC solvent pipe for all water line.

VI) Electrification:

One number fan-hook and PVC conduit pipe in slab.

VII) Pre-cast Kitchen platform of size 450 mm x 1000 mm to be provided in the kitchen.

अध्याय–25

प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाए जाने हेतु अपेक्षाएं

25.1	प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृह, जो सक्षम स्तर से अनुमोदित ले–आउट प्लान का भाग हैं, का भू–उपयोग छविगृह (व्यवसायिक) ही माना जाएगा भले ही महायोजना में उनका भू–उपयोग इससे इतर दर्शाया गया हो।
25.2	छविगृह के प्रयोजनार्थ नियोजित भूखण्डों/छविगृह के भू–उपयोग का स्तर महायोजनान्तर्गत निर्धारित न होने की दशा में 'उपनगर केन्द्र (व्यवसायिक) माना जाएगा।
25.3	सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत ले–आऊट प्लान के अन्तर्गत छविगृह हेतु नियोजित भूखण्ड/विद्यमान छविगृह का भू–उपयोग व्यवसायिक होने के कारण भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही आवश्यक नही होगी, अतः भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नही होगा।
25.4	ऐसे भूखण्ड/विद्यमान छविगृह यदि शासनादेश संख्या 4218/9–आ–3–99–42विविध/99, दिनांक 14.12.2000 यथासंशोधित शासनादेश संख्या 1663/9–आ–3–01–42विविध/99, दिनांक 18.4.2001 तथा शासनादेश संख्या 1806/9–आ–3–2004–42वि/99, दिनांक 08 जून, 2004 में निर्धारित अपेक्षाओं को पूर्ण करते हों, तो इन पर मल्टीप्लेक्स की अनुमति देय होगी।
25.5	छविगृह/मल्टीप्लेक्स हेतु भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. की अनुमन्यता आवंटन/लीज़ की शर्तों के अनुसार होगी। यदि लीज़ में उक्त प्राविधान नही है, तो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 के प्राविधानों के अनुसार अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.75 अनुमन्य होगा। आवंटन/लीज़ की शर्तों के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. अथवा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर यथास्थिति नियमानुसार क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
25.6	छविगृह/मल्टीप्लेक्स के निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा सुसंगत शासनादेशों के अनुसार होंगी।
25.7	विद्यमान छविगृह को तोड़कर सिनेमाहाल सहित व्यवसायिक काम्पलेक्स/मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु शासनादेश संख्या 1669/11–क.नि.–6–2004–बीस–एम.(36)/99, दिनांक 03.9.2004 एवं अधिसूचना संख्या क.नि.–6–1723/11–2005–बीस–एम(36)/2005, दिनांक 03 अक्तूबर, 2005 के प्राविधानों का अनुपालन किया जाना अनिवार्य होगा।