संख्या–462 / 8–3–16–34विविध / 08

प्रेषक,

शिव जनम चौधरी,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊः दिनांकः 17 जून, 2016

विषयःभवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन 2016 का शासन द्वारा अनुमोदन।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बंध में उल्लेखनीय है कि राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति–2014 के प्राविधानुसार तथा तीव्र नगरीकरण के फलस्वरूप पड़ने वाले दबाव के दृष्टिगत भूमि का आप्टिमम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु अनुमन्य एफ0ए0आर0 के ''रेशनलाइजेशन'', साईकिल ट्रैक्स का निर्माण सुनिश्चित करने, क्रय–योग एफ0ए0आर0 सम्बंधी प्राविधानों में विसंगति के निराकरण, पोडियम पार्किंग का प्राविधान, पार्किंग मानकों का ''रेशनलाइजेशन'', ग्रीन बिल्डिंग निर्माण को प्रोत्साहित करने, रूफ टॉप फोटोवोल्टाइक पावर प्लान्ट की स्थापना करने, आवासीय भूखण्डों में बहु–आवासीय इकाईयों के निर्माण सम्बंधी प्राविधान सम्मिलित करने तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अन्य विसंगतियों का निराकरण करने के सम्बंध में प्रदेश के विकास प्राधिकरणों, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, अन्य हितबद्ध संस्थाओं से आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त किये जाने के सम्बंध में विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किया गया।

2– प्रश्नगत प्रकरण में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के संशोधन सम्बंधी प्रस्ताव पर विभिन्न विकास प्राधिकरणों तथा अन्य हितबद्ध संस्थाओं से प्राप्त आपत्तियों / सुझावों पर शासन स्तर पर हुये विचार–विमर्श के क्रम में निदेशक, आवास बन्धु / मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के परीक्षणोंपरान्त आवास एवं विकास परिषद, विभिन्न विकास प्राधिकरणों यथा–लखनऊ, कानपुर, इलाहाबाद, वाराणसी, गाजियाबाद, मुरादाबाद, इलाहाबाद, उन्नाव, गोरखपुर, रायबरेली, मेरठ, बरेली झाँसी, क्रेडाई, आर्किटेक्ट्स तथा अन्य हितबद्ध संस्थाओं आदि से सुझाव प्राप्त हुए। प्राप्त सभी सुझावों के सारिणीकरण उपरान्त इन पर दिनांक 29.01.2016 को शासन स्तर पर सलाहकार नियोजन, आवास बन्धु तथा निदेशक, आवास बन्धु व मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक से हुये विचार–विमर्श के उपरान्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथा संशोधित 2011) में संशोधन का प्रस्ताव तैयार कर उपलब्ध कराया गया है, जिसका शासन स्तर पर प्रस्तुतीकरण भी किया गया।

3– भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन 2016 की प्रति (वर्तमान प्राविधानों में संशोधनों सहित) संलग्नकर प्रेषित करते हुये मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–57 के अन्तर्गत उक्त संशोधन पर अनुमोदन प्रदान कर दिया गया है। कृपया इस पर विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुये अंगीकार करने का कष्ट करें। स्थानीय विशिष्ट आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि कोई परिष्कर अपेक्षित हो तो बोर्ड की संस्तुति सहित शासन को प्रस्ताव उपलब्ध कराने का कष्ट करें ताकि शासन स्तर से प्रस्ताव का अनुमोदन प्रदान किया जा सके।

संलग्नकः–यथोपरि। (कुल–24 पृष्ठ)

भवदीय,

(शिव जनम चौधरी)
विशेष सचिव

M.GO 2015

<u>संख्या एवं दिनांक तदैव।</u>

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1— भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन 2016 की प्रति संलग्न करते हुये आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद को इस आशय से प्रेषित कि परिषद बोर्ड में उक्त उपविधि पर विचार कर अंगीकार करने हेतु आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।

2— निदेशक, आवास बुन्ध को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि वेबसाईट पर अपलोड करते हुये समस्त सम्बंधित को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन 2016 की प्रतियां उन्हें उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

3— मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0, लखनऊ।

4— सलाहकार नियोजन, आवास बन्धु, लखनऊ।

5— गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(शिव जनम चौधरी)
विशेष सचिव

विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 (यथा संशोधित 2011) में संशोधन 2016

प्रस्तर	वर्तमान प्राविधान	प्रस्तावित संशोधन
1.2.6	"स्टिल्ट फ्लोर" का तात्पर्य प्लिन्थ से खम्भो (पिलर्स) पर बनी हुई संरचना जो न्यूनतम तीन तरफ से खुली हो एवं पार्किंग के प्रयोजनार्थ अभिप्रेत हो, से है।	"**स्टिल्ट फ्लोर**" का तात्पर्य प्लिन्थ से खम्भो (पिलर्स) पर बनी हुई संरचना जो न्यूनतम **दो** तरफ से खुली हो, **फर्श से बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.10 मीटर हो** एवं पार्किंग के प्रयोजनार्थ अभिप्रेत हो, से है।
1.2.35	"बाजार स्ट्रीट" का तात्पर्य सड़क 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।	"**बाजार स्ट्रीट**" का तात्पर्य सड़क के किनारे पंक्तिबद्ध (लीनियर) रूप में मिश्रित निर्माण से है जो महायोजना/जोनल प्लान में इस रूप में चिन्हित किया गया हो।
1.2.41	"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।	"**सर्विस फ्लोर**" का तात्पर्य किन्ही दो मंजिलों के बीच **फर्श से बीम तक अधिकतम 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।
1.2.44	"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।	"पोडियम पार्किंग" **का तात्पर्य बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन के अन्तर्गत पार्किंग प्रयोजनार्थ भूतल के ऊपर फर्श से बीम की निचली सतह तक अधिकतम 2.10 मी. ऊँचे तल/तलों से है, जिसमें वाहनों के प्रवेश और निकास के लिए रैम्प की व्यवस्था हो तथा मैकेनाइज्ड पार्किंग की स्थिति में वास्तविक डिजाइन के अनुसार प्रवेश और निकास की व्यवस्था हो।**
1.2.48	—	**'ग्रीन बिल्डिंग' का तात्पर्य ऐसे भवन से है, जिसमें परम्परागत भवन की तुलना में जल का कम उपयोग, समुचित ऊर्जा दक्षता, प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण, अपशिष्टों का न्यूनतम सृजन तथा अध्यासियों को स्वास्थ्यकर वातावरण उपलब्ध हो।**
2.1.2.5 (IX) (ख)	20 एकड से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र के अंतर्गत उपयुक्त जलाशय का निर्माण किया जाए। जलाशय के निर्माण के पूर्व संबंधित योजना के अंतर्गत वर्षा जल के प्राकृतिक कैचमेन्ट एरिया को चिन्हित करते हुए वर्षा जल के आयतन, क्षेत्र के हाइड्रोजियोलाजिकल, टोपोग्राफी, लीथालॉजी, मृदा गुणों तथा प्रस्तावित जलशय में वर्षा जल के संभावित ठहराव (रिटेन्शन) व "स्टेगनेशन" का अध्ययन एवं तत्सबंधी फिजिबिलिटी का आंकलन किया 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 जलाशाय 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।	**10 एकड़** से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भूमि के अंतर्गत उपयुक्त स्थलों पर जलाशय/जलाशयों का निर्माण किया जाएगा जिनका क्षेत्रफल कुल योजना क्षेत्रफल का **न्यूनतम 01 प्रतिशत** होगा। जलाशय के निर्माण के पूर्व संबंधित योजना के अंतर्गत वर्षा जल के प्राकृतिक कैचमेन्ट एरिया को चिन्हित करते हुए वर्षा जल के आयतन, क्षेत्र के हाइड्रोजियोलाजिकल, टोपोग्राफी, लीथालॉजी, मृदा गुणों तथा प्रस्तावित जलाशय में वर्षा जल के संभावित ठहराव (रिटेन्शन) व "स्टेगनेशन" का अध्ययन एवं तत्संबंधी फिजिबिलिटी का आंकलन किया जाए और उसके अनुसार ही जलाशय का आकार एवं गहराई निर्धारित की जाए, परन्तु जलाशय की अधिकतम गहराई **02 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। पार्क व खुले क्षेत्र के अन्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार एक कोने में रिचार्ज पिट/रिचार्जशैफ्ट बनाए जाएं। ऐसे रिचार्ज पिट/रिचार्ज शैफ्ट तथा जलाशय का निर्माण क्षेत्रीय हाइड्रोजियोलॉजी के अनुरूप एवं भू-जल के ढलान की दिशा में भूगर्भ जल विभाग के परामर्श के अनुसार किया जाए।

.5 .) (ग)	20 एकड 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/रिचार्जशैफ्ट बनाए जाएं। ऐसे रिचार्ज पिट/रिचार्ज शैफ्ट तथा जलाशय का निर्माण क्षेत्रीय हाइड्रोजियोलॉजी के अनुरूप एवं भू-जल के ढलान की दिशा में भूगर्भ जल विभाग के परामर्श के अनुसार किया जाए।	**डिलीट किया जाता है।**
2.1.2.6 (v)	—	**विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा विकसित की जाने वाली कालोनियों में टेलीकाम इन्फ्रास्ट्रक्चर हेतु भूमिगत टेलीकाम डक्ट अनिवार्य रूप से बनाया जायेगा।**
2.1.5(II)	प्रार्थी के आवेदन पर उक्त अवधि मे प्राधिकरण द्वारा निर्धारित शुल्क लेकर एक-एक वर्ष की अवधि हेतु अधिकतम तीन बार वृद्धि दी जा सकती है।	प्रार्थी के आवेदन पर उक्त अवधि **के पश्चात प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नवीनीकरण/मानचित्र शुल्क लेकर अधिकतम तीन वर्षों हेतु समयावृद्धि** दी जा सकती है।
2.2.2 (II)	खुले स्थान की सीमा बिल्डिंग लाइन से न्यूनतम 3 मीटर की दूरी पर होगी।	खुले स्थान की सीमा **यथास्थिति भूखण्ड की सीमा/बिल्डिंग लाइन तक मान्य होगी। परन्तु भूखण्ड की सीमा से 3.0 मीटर तक के स्थान को इस प्रतिबन्ध के अधीन पाथ-वे के रूप में रखा जायेगा, कि ऐसे पाथ-वे का क्षेत्रफल प्रश्नगत खुले स्थान के कुल क्षेत्रफल से 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। ऐसे पाथ-वेज अनिवार्यतः परफोरेटेड ब्लॉक्स/सामग्री से निर्मित किए जायेंगे।**
2.3	सड़कें	**सड़कें, पाथवेज तथा साईकल ट्रैक्स**
2.3.1	आवासीय भू-उपयोग के विकास में सड़कों एवं नालियों का नियोजन निम्नवत किया जाएगाः-	आवासीय भू-उपयोग **(ग्रुप हाउसिंग सहित)** के विकास में सड़कों एवं नालियों का नियोजन निम्नवत किया जाएगाः-
2.3.7	सडकों के किनारे पर 'ब्रिक-आन-एज'/लूज 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।	सड़कों के किनारे **यथासम्भव कच्चे रखे जाएंगे अथवा पाथ-वे का प्राविधान किया जाएगा। ऐसे पाथ-वे परफोरेटड सामग्री से निर्मित होंगे या** "ब्रिक-ऑन-एज"/"लूज स्टोन पेवमेन्ट" का प्राविधान किया जाएगा, ताकि ग्राउन्ड वाटर की अधिक से अधिक रिचार्जिंग सम्भव हो सके।
2.3.8	—	योजनाओं के ले-आउट में 18.0 मी. एवं अधिक चौड़ी सड़कों पर साइकिल ट्रैक का प्राविधान किया जाएगा। साईकिल ट्रैक निर्माण की विशिष्टियाँ/प्राविधान निम्नवत होंगीः-

<u>साईकल ट्रैक निर्माण की विशिष्टियां/प्राविधान</u>

आइ.आर.सी.:11-1962 के Draft Revision में मानकों के अनुसार साईकल ट्रैक के निर्माण हेतु निम्न विशिष्टियां/प्राविधान होंगे। यदि आइ.आर.सी.:11-1962 के संशोधित ड्राफ्ट आने पर किसी मद का प्राविधान आई.आर.सी. कोड में भिन्न है, तो आई.आर.सी. कोड के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

<u>Design</u>

(A) Width

Desirable Lane Width

• Arterial Roads & Sub Arterial Roads	2.5 m
• Distributory Roads	1.5 to 2.5 m

- Minimum width for a two lane cycle track should be 2.2 m. and 3 m to 4 m for a common cycle track and footpath. In case of distributory roads minimum width should be 1.2 m.

Obstacles

Where trees, electric poles and other encroachments create hindrance in the natural path of cycle, change the course of the cyclist with proper turning radius and bring back to the natural path. At such places minimum width in a stretch of 40 m can be:-

Cycle Track = 0.75 m

Pedestrian = 0.6 m

(B) Pavement Thickness

(i) Sub-base (GSB)	10 cm thick
(ii) Base (WMM)	7.5 cm
(iii) BM	5 cm thick
(iv) BC	2.5 cm

बी.सी. एवं एस.डी.बी.सी. के स्थान पर Micro surfacing भी की जा सकती है।

(C) Edge Treatment

(1) Inner side

मुख्य कैरिज–वे एवं साईकिल ट्रैक को अलग करने के लिये मुख्य कैरिज–वे की एज की ओर निम्नानुसार कार्यवाही की जाएगी :–

(i) उपलब्ध के अनुसार प्लान्टर निर्माण।

(ii) मार्ग की सतह से 15 से0मी0 ऊंचे 30X10 से0मी0 साइज के Kerb स्टोन।

(iii) रेलिंग।

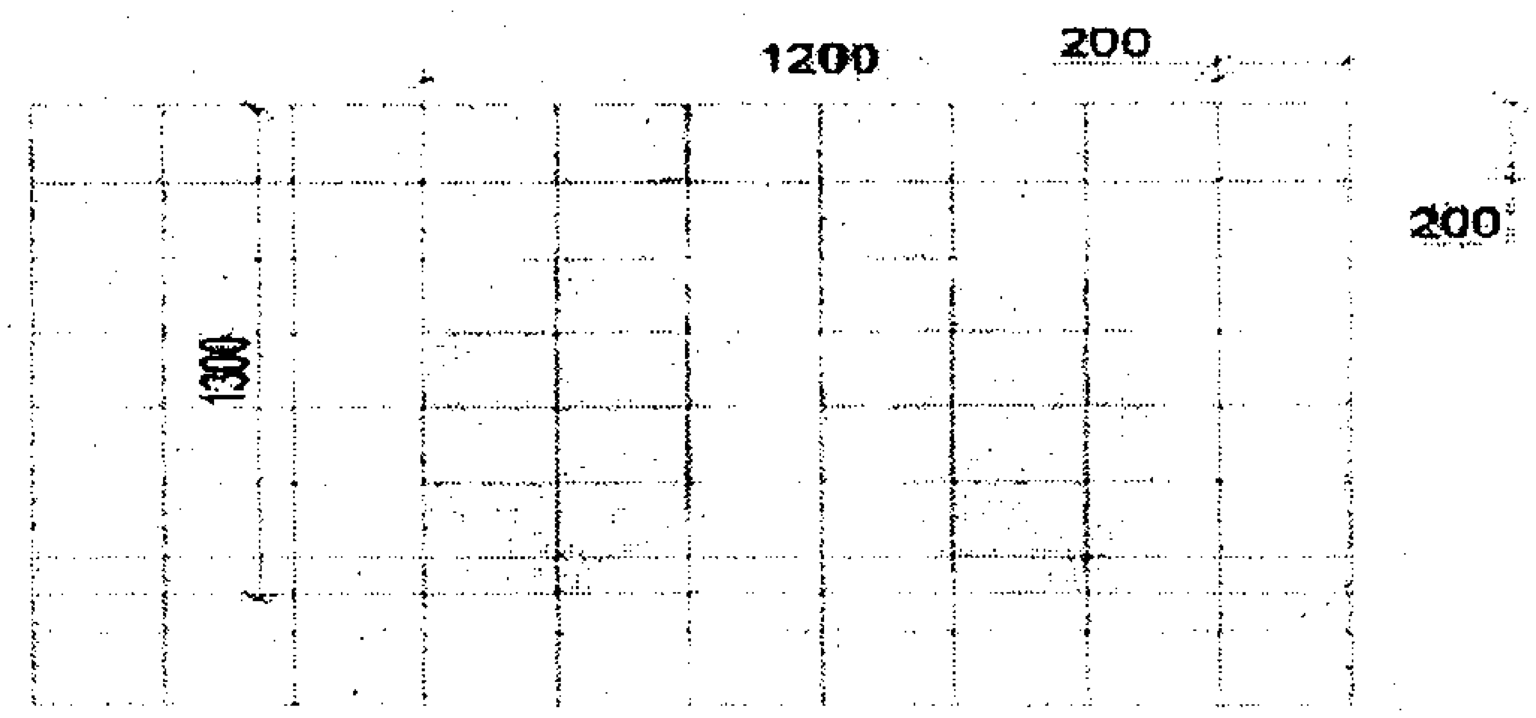
- ड्रेनेज के लिये यह उपर्युक्त होगा कि मुख्य कैरिज–वे मार्ग से साईकल ट्रैक का लैवल यथा सम्भव 2 से 2.5 से0मी0 नीचा रखा जाएगा।

(2) Outer side

साईकल ट्रैक के बाहरी किनारे पर रेज्ड/लैवल फुटपाथ बनाया जाना चाहिये एवं पानी को ड्रेन करने के लिये के0सी0 ड्रेन का निर्माण किया जाएगा

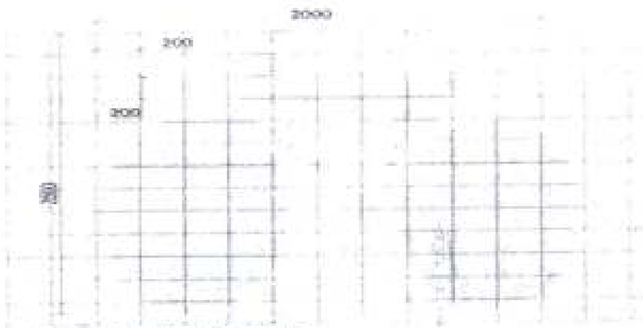
(D) Signage Marking

(i) कैरिज–वे के ऊपर 50 से 60 मी0 की दूरी पर White colour से साईकल का Symbol बनाया जाएगा:–



For Cycle Tracks/ Lanes

(ii) साईकिल ट्रैक जिस स्थान पर मुख्य मार्ग को क्रास करेगा, उस स्थान पर भी 4 मी0 चौड़ाई में हरे रंग से Coloured surfacing कर साईकिल ट्रैक का Symbol बनाया जाएगा:–



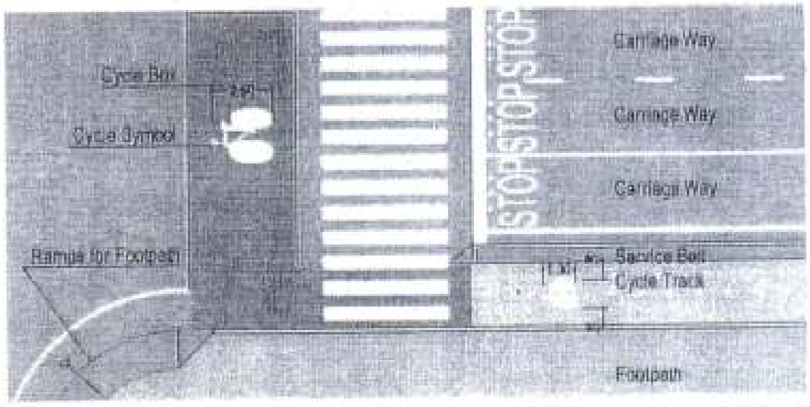
For Cycle Boxes

(iii) रोड मार्किंग के लिये आई0आर0सी0 : 11–1962 में प्राविधानित साईनेज का निम्नानुसार उपयोग किया जाएगा:–

Cycle Prohibited Note - to prohibit cyclists from using elevated roads like flyovers and they should remain at grade for ovement.	Compulsory cycle track/ cycles only	Compulsory Route For Cyclists & Pedestrians

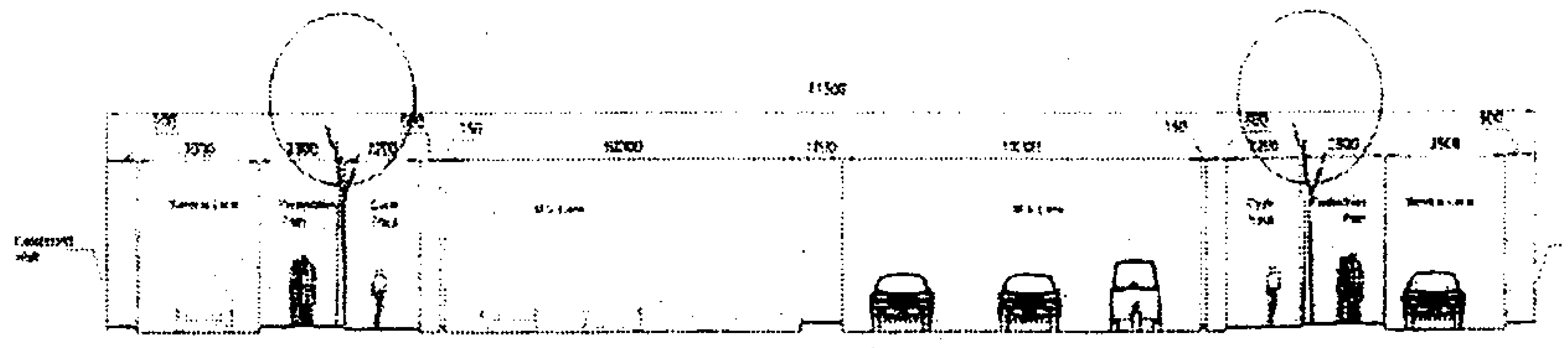
Segregated Cycle & Pedestrian Route	Cycle Crossing	Cycle Route Ahead

(E) Junction

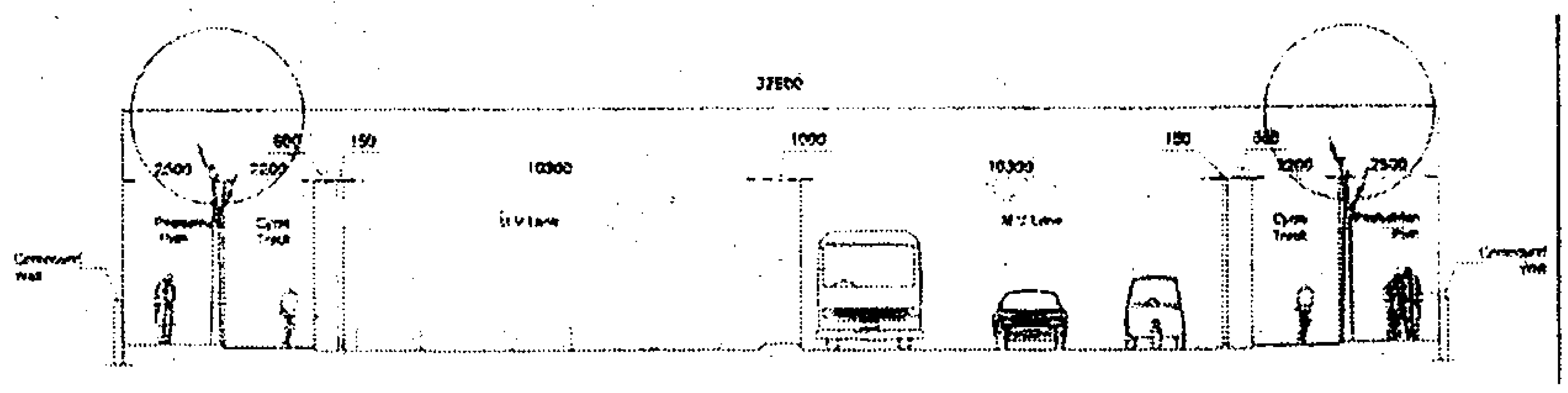


Exit to Junction

(F) Typical Cross section

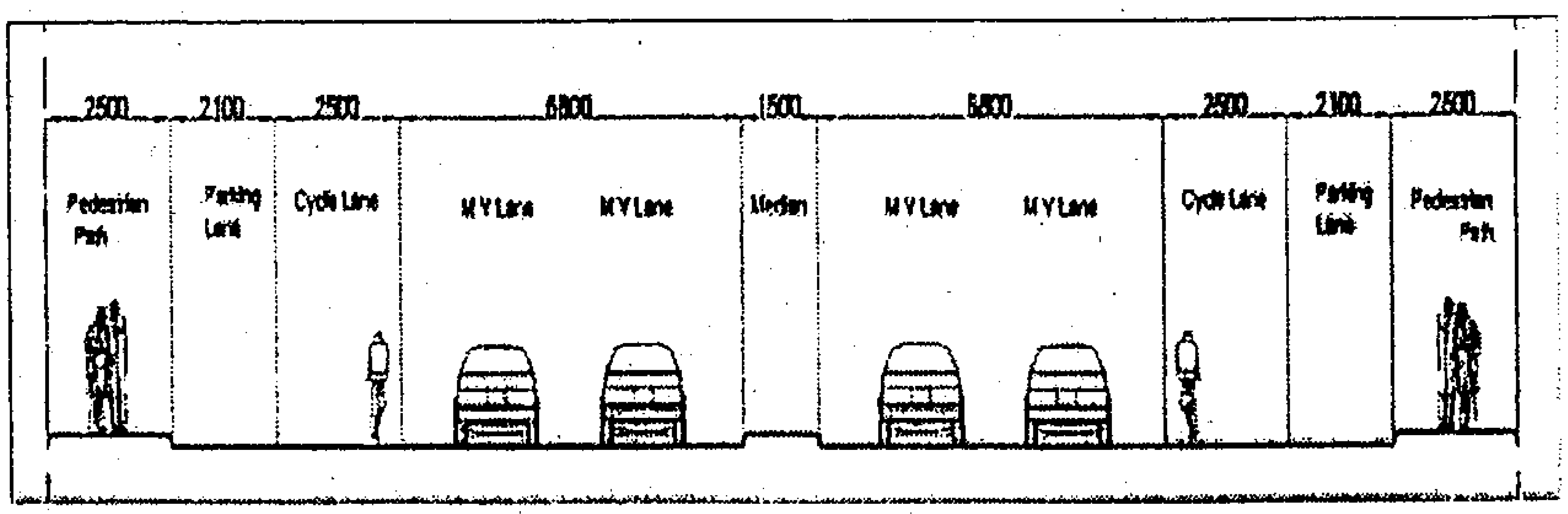


Typical Cross section for 41.5m ROW

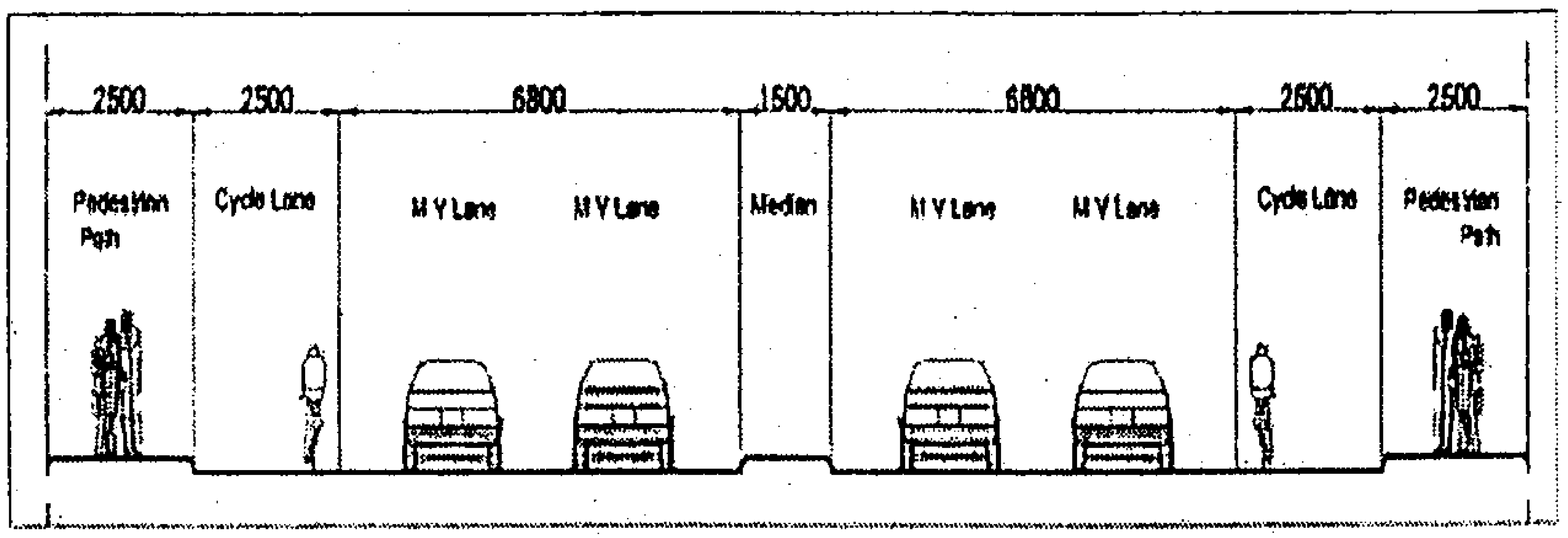


Typical Cross section for a 32.5m ROW

(G) Cross section



Cross section – Distributory street with Parking.



Cross section – Distributory street

2.4.1.3	उप डाकघर 100 वर्गमीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।	उप डाकघर 100 वर्गमीटर अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो। **उप डाकघर का प्राविधान व्यावसायिक/सुविधाजनक दुकानों/कार्यालय भवनों/संस्थागत भवनों में करने की स्थिति में न्यूनतम तल क्षेत्रफल 100 वर्गमीटर होगा।**
2.4.1.3	कम्प्यूटराइज्ड रेल आरक्षण काउन्टर 50 वर्ग मीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धरित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।	**ई–सुविधा केन्द्र (15000 जनसंख्या पर) 50 वर्ग मीटर अथवा जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो। इसका प्राविधान व्यावसायिक/कार्यालय भवनों/संस्थागत भवनों में करने की स्थिति में न्यूनतम तल क्षेत्रफल 25 वर्गमीटर होगा।**
2.4.1.3	ए.टी.एम. सहित एक्सटेन्सन काउन्टर 15000 जनसंख्या पर–1 काउन्टर हेतु फ्लोर एरिया 75 वर्गमीटर (ii) ए.टी.एम हेतु फ्लोर एरिया 6 वर्गमीटर	**डिलीट किया जाता है।**

2.4.1.3	**विद्युत सब–स्टेशन** 11 के.वी.ए. – 15000 जनसंख्या पर–1 – 500 वर्ग मीटर 33के.वी.ए. – — – 1.0 एकड़ 66 के.वी.ए – 5000 जनसंख्या पर –1 – 1.5 एकड़ 132 के.वी.ए. – — – 5.0 एकड़ 220 के.वी.ए. – 500000 जनसंख्या पर–1 – 10.0 एकड़	**विद्युत सब–स्टेशन** 11 के.वी.ए. – 15000 जनसंख्या पर–1 – 500 वर्ग मीटर 33 के.वी.ए. – — – 1.0 एकड़ 66 के.वी.ए – 5000 जनसंख्या पर –1 – 1.5 एकड़ 132 के.वी.ए. – — – 5.0 एकड़ 220 के.वी.ए. – 500000 जनसंख्या पर–1 – 10.0 एकड़ **टिप्पणी : विद्युत सब–स्टेशन हेतु अद्यतन प्रौद्यिगिकी के लिए उक्त मानकों से कम क्षेत्रफल प्रस्तावित करने की स्थिति में संबंधित विभाग से सहमति/अनापत्ति प्राप्त कर संलग्न करनी होगी।**
2.4.1.6	क्रीड़ा कियाएं	इस प्रस्तर के अंत में निम्नानुसार टिप्पणी सम्मिलित की जाती है:– **टिप्पणी : "नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र" तथा "आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा–केन्द्र" का प्राविधान ले–आउट प्लान स्तर पर प्रस्तावित पार्क एवं खुले स्थान के क्षेत्रफल के अन्तर्गत किया जा सकेगा।**
2.4.2 (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 अनुमन्यँ होगी। 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के न्यूनतम 12 मीटर एवं अधिक चौडी विद्यमान सडक 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। भ–ूआच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक यथावत् रहेंगे तथा पार्किंग के प्राविधान समहू आवास हेतु प्रस्तावित मानकों के अनुसार होंगे।"	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 150 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 2 इकाइयॉ, 150 से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 4 इकाइयॉ, 300 वर्ग मीटर से अधिक एवं 2000 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रति 100 वर्ग मीटर पर एक इकाई परन्तु अधिकतम 20 इकाईयों के आधार पर जनसंख्या का आकलन किया जायेगा।**
2.5.1.6	समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेतु पार्किंग व्यवस्था इस उपविधि के प्रस्तर 3.10 में प्राविधानित मानकों के अनुसार की जाएगी।	200 वर्ग मी. से अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेतु पार्किंग व्यवस्था इस उपविधि के प्रस्तर 3.10 में प्राविधानित मानकों के अनुसार की जाएगी, **जबकि** 200 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रत्येक 100 वर्गमीटर निर्मित तल क्षेत्रफल पर टू–व्हीलर पार्किंग का प्राविधान निम्नानुसार किया जाएगा:– (i) खुले क्षेत्र में – 30 वर्ग मीटर (ii) कवर्ड पार्किंग – 35 वर्ग मीटर (iii) बेसमेंट पार्किंग – 40 वर्ग मीटर परन्तु 200 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में जहॉ मानकों के अनुसार पार्किंग व्यवस्था व्यवहारिक नहीं है, वहॉ पार्किंग हेतु वांछित क्षेत्रफल के वर्तमान आवासीय सर्किल रेट पर आंकलित मूल्य के बराबर भू–स्वामी से धनराशि जमा कराकर निर्माण अनुज्ञा दी जा सकेगी। विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त धनराशि को एक अलग खाते में जमा किया जाएगा तथा समुचित धनराशि जमा होने पर यथासंभव समीपस्थ क्षेत्र में कामन पार्किंग विकसित की जाएगी।

3.1.2.3 (v) (a)	—	नवनिर्मित होने वाले सभी श्रेणी के भवन परिसरों में मानकों के अनुसार आप्टिकल फाइबर के लिए डक्ट का प्राविधान।
3.1.2.3 (v) (b)	—	**पाइप्ड नेचुरल गैस का प्राविधान (स्थानीय आवश्कता/उपलब्धता के दृष्टिगत प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिए जाने की स्थिति में)।**
3.1.5 (II)	पॉच वर्ष की प्रारम्भिक स्वीकृति की अवधि समाप्त हो जाने के पूर्व भू–स्वामी द्वारा प्रार्थना पत्र दिए जाने पर प्राधिकरण ऐसी शर्तो और प्रतिबन्धों के अधीन रहते हुए जो वह आरोपित करना उचित समझे, एक बार में एक वर्ष के लिए अधिकतम 3 बार स्वीकृति के नवीनीकरण की अनुमति निर्धारित शुल्क लेकर दे सकता है।	पॉच वर्ष की प्रारम्भिक स्वीकृति की अवधि समाप्त हो जाने के पूर्व भू–स्वामी द्वारा प्रार्थना पत्र दिए जाने पर प्राधिकरण ऐसी शर्तो और प्रतिबन्धो के अधीन रहते हुए जो वह आरोपित करना उचित समझे, **अधिकतम 3 वर्षों के लिए निर्धारित नवीनीकरण/मानचित्र शुल्क लेकर समयावृद्धि दे सकता है।**
3.1.9 (I)	पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित सरंक्षित 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 मान्यूमेंट्स एण्ड आर्कियोलॉजिकल साइट्स एण्ड रिमेन्स एक्ट, 1958 के प्राविधानों के अधीन पुरातत्व विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति के आधार पर देय होगी।	"पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित संरक्षित स्मारकों/हैरिटेज स्थलों **के प्रोहिबिटेड एरिया के अन्दर निर्माण अनुज्ञा देय नहीं होगी तथा इसके पश्चात रेगुलेटेड एरिया के क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुज्ञा "दि एनसिएन्ट मान्यूमेन्ट्स एण्ड आर्कियोलॉजिकल साइट्स एण्ड रिमेन्स एक्ट,1958 (यथा संशोधित) के प्राविधानों के अधीन** पुरातत्व विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति के आधार पर देय होगी।"
3.2.3 होटल	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर तथा गैर–आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/ले–आउट प्लान में निर्दिष्ट स्थलों पर तथा स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र में भूखण्ड का क्षेत्रफल इससे कम हो सकता है। होटल के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–5 के अनुसार होंगी।	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो **निर्मित/विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर चौड़े तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।** महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/ले–आउट प्लान में निर्दिष्ट स्थलों पर तथा स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र में भूखण्ड का क्षेत्रफल इससे कम हो सकता है। होटल के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–5 के अनुसार होंगी।
3.2.6 पेट्रोल पम्प/ फिलिंग स्टेशन	पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 30 मी.X17 मी., फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 36 मी X30 मी., फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन–कम–वर्कशाप का न्यूनतम आकार 45 मी.X36 मी. तथा दुपहिया एवं तिपहिया वाहनों हेतु फिलिंग स्टेशन का न्यूनतम आकार 18 मी.X15 मी. होगा, जो न्यनूतम 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।	पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार **16 मी. x 14 मी., फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 25 मी. x 25 मी. होगा, जो निर्मित एवं विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।** पेट्रोल फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–8 के अनुसार होगी।
3.2.10 मल्टीप्लेक्स	मल्टीप्लेक्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। परन्तु महायोजना/ जोनल प्लान /सेक्टर प्लान/ले–आउट प्लान जो सक्षम स्तर से अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थलों पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–14 के अनुसार होंगी।	मल्टीप्लेक्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले–आउट प्लान जो सक्षम स्तर से अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थलों **अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उनके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित होने** पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा अर्थात भूखण्ड का विद्यमान क्षेत्रफल तथा विद्यमान पहुँच मार्ग मान्य होगा। मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–14 के अनुसार होंगी।

3.2.11 छविगृह /सभा भवन	निर्मित क्षेत्र में छविगृह तथा सभा प्रयोजन के लिए व अन्य ऐसे भवनों के भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई (फ्रन्टेज) 30 मीटर होगी, जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर होगा। परन्तु विकसित, विकासशील एवं नए क्षेत्र में छविगृह, सभा भवन व अन्य भवनों में भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई 45 मीटर होगी जो न्यूनतम 24 मीटर विद्यमान सड़क पर होगा।	निर्मित क्षेत्र में छविगृह तथा सभा प्रयोजन के लिए व अन्य ऐसे भवनों के भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई (फ्रन्टेज) 30 मीटर होगी, जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर होगा। परन्तु विकसित, विकासशील एवं नए क्षेत्र में छविगृह, सभा भवन व अन्य भवनों में भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई 45 मीटर होगी जो न्यूनतम 24 मीटर विद्यमान सड़क पर होगा। **निर्मित/विकसित क्षेत्र में स्थित विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उसके स्थान पर छविगृह प्रस्तावित होने की स्थिति में उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होंगे अर्थात भूखण्ड का विद्यमान क्षेत्रफल तथा विद्यमान पहुँच मार्ग मान्य होगा।**
3.3.1	सामान्य अपेक्षाएं–समूह आवास/ग्रुप हाऊसिंग का विकास महायोजना, परिक्षेत्रीय विकास योजना तथा ले–आउट प्लान से उपबन्धित रहते हुए किया जाएगा।	सामान्य अपेक्षाएं–समूह आवास/ग्रुप हाऊसिंग का विकास महायोजना, परिक्षेत्रीय विकास योजना तथा ले–आउट प्लान से उपबन्धित रहते हुए किया जाएगा। चार हेक्टेयर एवं अधिक क्षेत्रफल की ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में ले–आउट स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा तथा ले–आउट प्लान एवं भवन मानचित्र एक साथ स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किए जा सकेंगे।
3.3.4 (I)	ग्रुप हाउसिंग भवनों में पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्टिल्ट फ्लोर अनुमन्य होगा, जिसकी बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.1 मीटर होगी।	**ग्रुप हाउसिंग भवनों में पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्टिल्ट फ्लोर अनुमन्य होगा।**
3.3.6 (II)	अधिकतम भू –आच्छादन 40 प्रतिशत अनुमन्य होगा। भवन की प्रतिबन्धित ऊँचाई के क्षेत्रों में अधिकतम भू–आच्छादन 45 प्रतिशत अनुमन्य होगा।	अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत अनुमन्य होगा। सुरक्षा जोन एवं संरक्षित स्मारकों के प्रतिबन्धित ऊँचाई वाले क्षेत्रों में अधिकतम भू–आच्छादन **55** प्रतिशत तक अनुमन्य होगा।
3.3.6 (III)	नए/अविकसित क्षेत्रों में अधिकतम एफ.ए. आर. 2.5 अनुमन्य होगा, तथा निर्मित क्षेत्र एवं पूर्व विकसित योजनाओं/आवंटित भूखण्डों में अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य होगा।	नए/अविकसित क्षेत्रों में अधिकतम एफ.ए.आर. 2.5 अनुमन्य होगा तथा निर्मित क्षेत्र एवं पूर्व विकसित योजनाओं/आवंटित भूखण्डों में अधिकतम एफ.ए.आर.1.5 अनुमन्य होगा। **उक्त के अतिरिक्त अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 5.0 प्रतिशत विभिन्न प्रकार की सेवाओं यथा–वातानुकूलित संयंत्र, लिफ्ट के सामने (लिफ्ट के बाहर गलियारे को छोड़कर) 10 वर्ग मीटर तक लॉबी, मम्टी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष, अलमारियां एवं वे–विन्डोज (अधिकतम 0.60 मीटर गहराई एवं 1.80 मीटर लंबाई तक), रिफ्यूज एरिया (एन.बी.सी. के अनुसार), सर्विस डक्ट तथा सामुदायिक केन्द्र के लिए अनुमन्य होगा।** **ग्रीन बिल्डिंग के प्राविधानों की पूर्ति करने की स्थिति में लीड/आई.जी.बी.सी. द्वारा न्यूनतम गोल्ड रेटेड तथा ग्रेहा द्वारा न्यूनतम 4 सितारे रेटिंग की श्रेणी में रखे गए भवनों में अनुमन्य एफ.ए.आर. का 5.0 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा। इस हेतु आवेदक द्वारा उक्त संस्थाओं से रेटिंग सम्बन्धी प्रमाण–पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।**
3.3.6(X)	ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के लिए 'नेट' भूमि (योजना के कुल क्षेत्रफल में से 18 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा सामुदायिक सुविधाओं के क्षेत्रफल को घटाते हुए अवशेष भूमि) पर एफ.ए.आर. देय होगा।	**चार हेक्टेयर तक के क्षेत्रफल की ग्रुप हाउसिंग योजना/भूखण्ड के लिए योजना/ भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर एफ.ए.आर. देय होगा। ऐसी योजना/भूखण्डों में नियोजित होने वाली जनसंख्या के लिए मानकों के अनुसार वांछित सुविधाओं का प्राविधान उक्त एफ.ए.आर के अन्तर्गत ही किया जायेगा। 4.0 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के लिए "नेट" भूमि (योजना के कुल क्षेत्रफल में से 18 मी0 एवं अधिक चौड़ी सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र (15 प्रतिशत) तथा सामुदायिक सुविधाओं के क्षेत्रफल को घटाते हुए अवशेष भूमि) पर एफ.ए.आर. देय होगा।**
3.3.6 (XII)	–	**ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के सेटबैक क्षेत्र के अंर्तगत बालकनी के प्रोजेक्शन्स इस प्रतिबंध के अधीन अनुमन्य होंगे कि अग्नि सुरक्षा हेतु फायर टेंडर के आवागमन हेतु भू–तल से न्यूनतम 6 मी0 ऊँचाई का क्षेत्र अवरोध मुक्त रहेगा तथा इसमें किसी भी प्रकार का प्रोजेक्शन अनुमन्य नहीं होगा। 1.5 मीटर चौड़ाई तक बालकनी की गणना एफ.ए.आर. में सम्मिलित नहीं की जाएगी जबकि 1.5 मीटर से अधिक तथा अधिकतम 3.0 मीटर चौड़ाई तक (स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित होने की दशा में) बालकनी के**

25 प्रतिशत क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी, परन्तु जहाँ दो भवनों के मध्य की दूरी 9.0 मीटर से कम हो वहाँ 1.5 मीटर से अधिक चौड़ी बालकनी अनुमन्य नहीं होगी। इस सम्बन्ध में अग्निशमन विभाग की अनापत्ति प्रस्तुत की जानी होगी।

3.4.2 व्यवसायिक / कार्यालय / संस्थागत / सामुदायिक सुविधाएं / सभा भवन

12.5 मीटर ऊँचाई तक (अधिकतम तीन मंजिल)

भूखण्ड का क्षेत्रफल	सैट–बैक (मीटर)			
	अग्रभाग	पृष्ठभाग	पार्श्व–1	पार्श्व–2
200 तक (व्यवसायिक को छोडकर)	3.0	3.0	–	–
201–500 तक (व्यवसायिक सहित)	4.5	3.0	3.0	3.0
500 से अधिक (व्यवसायिक सहित)	6.0	3.0	3.0	3.0

टिप्पणी: (I) 10.5 मीटर की ऊँचाई तक के व्यवसायिक एवं कार्यालय भवनों में जिनका भू–आच्छादन 400 वर्ग मीटर तक है, में प्रकाश एवं संवातन की व्यवस्था सुनिश्चित होने पर पृष्ठ भाग व पार्श्व में सेट–बैक आवश्यक नहीं होगा, परन्तु कोने के भूखण्ड में अग्रभाग के सेट–बैक के बराबर पार्श्व सेट–बैक अनिवार्य होगा।

(II) 100 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के व्यवसायिक एवं कार्यालय भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सैट–बैक 1.5 मीटर होगा।

(III) 101 से 200 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल के व्यवसायिक एवं कार्यालय भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सैट–बैक 3.0 मीटर होगा।

3.4.2 (I) व्यवसायिक / कार्यालय भवन (15 मीटर ऊँचाई तक अधिकतम चार मंजिल)

भूखण्ड का क्षेत्रफल	सैट–बैक (मीटर)			
	अग्रभाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व–1	पार्श्व–2
200 तक	3.0	3.0	–	–
201–500 तक	4.5	3.0	3.0	3.0
500 से अधिक	6.0	3.0	3.0	3.0

टिप्पणी: (I) व्यवसायिक भवनों में जिनका भू–आच्छादन 500 वर्ग मीटर तक है, में प्रकाश एवं संवातन की व्यवस्था सुनिश्चित होने पर पृष्ठ भाग व पार्श्व में सेट–बैक आवश्यक नहीं होगा, जबकि कोने के भूखण्ड में अग्रभाग के सेट–बैक के बराबर पार्श्व सेट–बैक अनिवार्य होगा। परन्तु निर्मित / विकसित क्षेत्र में पूर्व नियोजित ले–आउट प्लान्स में निर्धारित सेट–बैक्स ही लागू होंगे।

(II) 100 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के व्यवसायिक एवं कार्यालय भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सैट–बैक 1.5 मीटर होगा।

(III) 101 से 200 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल के व्यवसायिक एवं कार्यालय भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सैट–बैक 3.0 मीटर होगा।

(IV) भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत सेक्टर / नेबरहुड / स्थानीय स्तर के शार्पिंग सेन्टर का नियोजन पंक्तिबद्ध दुकानों के रूप में किया जा सकता है, जिनमें अग्रभाग में अधिकतम 3 मीटर चौड़े आच्छादित गलियारे (आर्केड) का प्राविधान अनुमन्य होगा।

3.4.2 (II) संस्थागत / सामुदायिक सुविधा (शिक्षण संस्थाओं को छोड़कर) भवन (12.5 मीटर ऊँचाई तक)

भूखण्ड का क्षेत्रफल	सैट–बैक (मीटर)			
	अग्रभाग	पृष्ठभाग	पार्श्व–1	पार्श्व–2
200 तक	3.0	3.0	–	–
201–500 तक	6.0	3.0	3.0	–
501–2000 तक	9.0	3.0	3.0	3.0
2001–4000 तक	9.0	4.0	3.0	3.0
4001–30000 तक	9.0	6.0	4.5	4.5
30000 से अधिक	15.0	9.0	9.0	9.0

3.4.4 औद्योगिक भवन

(12.5 मीटर ऊँचाई तक)

भूखण्ड का क्षेत्रफल	सैट–बैक (मीटर)			
	अग्रभाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व–1	पार्श्व –2
100 तक	3.0	–	–	–
101–200 तक	4.5	1.5	1.5	–
201–300 तक	4.5	2.0	2.0	–
301–400 तक	4.5	3.5	3.0	–
401–500 तक	6.0	3.5	3.5	–
501–600 तक	6.0	4.0	3.5	3.5
601–1000 तक	7.5	4.5	4.0	4.0
1001–5000 तक	9.0	4.5	4.5	4.5
5001–30000 तक	9.0	9.0	4.5	4.5
30000 से अधिक	1.0	9.0	9.0	9.0

टिप्पणी: औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट. बाउण्ड्रीवाल से सटे हुए गार्डरूम, जनरेटर रूम का निर्माण अनुमन्य होगा जिसका क्षेत्रफल भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर होगा।

(12.5 मीटर ऊँचाई तक)

भूखण्ड का क्षेत्रफल	सैट–बैक (मीटर)			
	अग्रभाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व–1	पार्श्व–2
100 तक	3.0	–	–	–
101–200 तक	4.5	1.5	1.5	–
201–300 तक	4.5	2.0	2.0	–
301–400 तक	4.5	3.5	3.0	–
401–500 तक	6.0	3.5	3.5	–
501–600 तक	6.0	4.0	3.5	3.5
601–1000 तक	7.5	4.5	4.0	4.0
1001–5000 तक	9.0	4.5	4.5	4.5
5001–30000 तक	9.0	9.0	4.5	4.5
30000 से अधिक	15.0	9.0	9.0	9.0

टिप्पणी: औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट बाउण्ड्रीवाल से सटे हुए गार्डरूम, जनरेटर रूम का निर्माण अनुमन्य होगा जिसका क्षेत्रफल भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत **परन्तु 4000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड में अधिकतम 50 वर्ग मीटर होगा जबकि 4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में अधिकतम 100 वर्ग मीटर होगा।**

3.4.5

12.5 **मी. से अधिक ऊँचाई के भवन**

12.5 मी से अधिक उँचाई के भवन (15 मीटर ऊँचाई तक के व्यवसायिक/कार्यालय भवनों को छोड़कर)

3.4.5(I)

12.5 मीटर से अधिक उँचाई के भवनों हेतु सेट–बैक निम्नवत् होंगे :–

भवन की ऊंचाई (मीटर)	चारों ओर छोड़े जाने वाला सेट बैक (मीटर)
12.5से 15 तक	5.0
15 से 18 तक	6.0
18 से 21 तक	7.0
21 से 24 तक	8.0
24 से 27 तक	9.0
27 से 30 तक	10.0
30 से 35 तक	11.0
35 से 40 तक	12.0
40 से 45 तक	13.0
45 से 50 तक	14.0
50 से अधिक	15.0

12.5 मीटर से अधिक उँचाई के भवनों (15 मीटर ऊँचाई तक के **व्यवसायिक/कार्यालय भवनों को** छोड़कर) हेतु सेट–बैक निम्नवत् होंगे :–

भवन की ऊंचाई (मीटर)	चारों ओर छोड़े जाने वाला सेट बैक (मीटर)
12.5 से अधिक एवं 15 तक	5.0
15 से 18 तक	6.0
18 से 21 तक	7.0
21 से 24 तक	8.0
24 से 27 तक	9.0
27 से 30 तक	10.0
30 से 35 तक	11.0
35 से 40 तक	12.0
40 से 45 तक	13.0
45 से 50 तक	14.0
50 से 55 तक	15.0
55 से अधिक	16.0

3.4.5(V)

दो ब्लाकों के मध्य परस्पर दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊँचाई के आधार पर उस हेतु वांछित सेटबैक अथवा 6 मी. जो भी अधिक हो, होगी।

दो ब्लाकों के मध्य परस्पर दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊँचाई के आधार पर उस हेतु वांछित सेटबैक अथवा 6 मी. जो भी अधिक हो, होगी। 'ब्लाक' का तात्पर्य एक ऐसी भवन संरचना से है जो विभिन्न कमरों, फ्लैट्स/अपार्टमेंट्स या कार्यालयों या हाल/कक्ष में विभाजित हो और जिसके साझा क्षेत्र यथा–प्रवेश हाल, गलियारे, लिफ्ट, सीढ़ी, फायरस्केप, आदि उस भवन विशेष का अखण्ड भाग हों तथा परस्पर निरन्तरता में हों।

3.4.6(I)

खुले स्थान में अधिकतम 1.0 मीटर तक की चौड़ाई का छत/छज्जे का निर्माण किया जा सकता है, जो खुले

खुले स्थान में अधिकतम **1.5 मीटर** तक की चौड़ाई का छत/छज्जे का निर्माण किया जा सकता है,जो खुले स्थान

	स्थान की चौड़ाई के आधे से अधिक नहीं होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।	की चौड़ाई के आधे से अधिक नहीं होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। **उक्त छत/छज्जे का निर्माण सम्पूर्ण खुले स्थान के क्षेत्रफल की अधिकतम 10 प्रतिशत की सीमा तक अनुमन्य होगा, परन्तु उक्त छत/छज्जे के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।**

3.5.1

2.	व्यवसायिक		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	(I) सुविधाजनक दुकानें	60	1.20
	(II) नेबरहुड/सेक्टर शापिंग सेन्टर	40	1.20
	(III) बाजार स्ट्रीट	40	1.20
	(IV) उपनगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट/डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर	35	2.00
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	(I) सुविधाजनक दुकानें	50	1.50
	(II) नेबरहुड/सेक्टर शापिंग सेन्टर	40	1.75
	(III) उपनगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट/डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर	35	2.00
	(IV) नगर केन्द्र(सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट)	35	3.00

2.	**व्यवसायिक**		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	(I) नगर केन्द्र/सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट	**45**	**2.00**
	(II) उपनगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट /जोनल व्यवसायिक केन्द्र	**50**	**1.75**
	(III) अन्य व्यवसायिक	**60**	**1.50**
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	(I) नगर केन्द्र/सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट	40	3.00
	(II) उपनगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट /जोनल व्यवसायिक केन्द्र	45	2.50
	(III) अन्य व्यवसायिक	50	1.75

टिप्पणी: 'अन्य व्यावसायिक' के अन्तर्गत सेक्टर/नेबरहुड/स्थानीय स्तर के शापिंग सेन्टर, बाजार स्ट्रीट तथा सुविधाजनक दुकानें शामिल होंगे।

3.5.1

3.	कार्यालय		
	(क) निर्मित क्षेत्र	40	1.50
	(ख) विकसित क्षेत्र	30	2.00
	(ग) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• राजकीय एवं अर्द्ध राजकीय	35	2.00
	• प्रोफेशनल/व्यवसायिक कार्यालय	30	2.50

3.	कार्यालय		
	(क) निर्मित क्षेत्र	**50**	1.50
	(ख) विकसित क्षेत्र	**45**	2.00
	(ग) नए/अविकसित क्षेत्र	**40**	**2.50**

टिप्पणी: 200 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के कार्यालय भवनों में उपरोक्त तालिका में निर्धारित भू–आच्छादन के स्थान पर बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक भू–आच्छादन अनुमन्य होगा।

3.5.1

4.	**शैक्षिक**		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	• प्राइमरी व नर्सरी स्कूल	35	0.80
	• हाईस्कूल/इंटरमीडिएट/उच्चतर संस्थाएं	30	1.00
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• नर्सरी स्कूल	40	0.80
	• प्राइमरी	35	1.00
	• हाईस्कूल/इंटरमीडिएट	35	1.20
	• डिग्री कॉलेज	35	1.50
	• तकनीकी प्रबंधन	35	2.00

4.	**शैक्षिक**		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	• प्राइमरी व नर्सरी स्कूल	35	**1.00**
	• हाईस्कूल/इंटरमीडिएट/उच्चतर संस्थाएं	30	1.00
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• नर्सरी स्कूल /प्राइमरी स्कूल	40	**1.20**
	• हाईस्कूल/इन्टरमीडिएट	35	**1.20**
	• डिग्री कॉलेज	35	1.50
	• तकनीकी प्रबंधन	35	2.00

3.5.1

5.	सामुदायिक एवं संस्थागत सुविधाएं		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र	35	1.50
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	• सामुदायिक केन्द्र,बारात घर एवं धार्मिक भवन	40	1.50
	• अन्य संस्थागत	30	2.00

5.	सामुदायिक एवं संस्थागत सुविधाएं		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र	40	1.50
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	• सामुदायिक केन्द्र,बारात घर एवं धार्मिक भवन	40	1.50
	• अन्य संस्थागत	30	2.00

3.5.1

7.	**औद्योगिक**		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)		
	• 100 तक	60	1.20
	• 101–450	60	1.00
	• 451–2000	55	0.80
	• 2001–12,000	55	0.70
	• 12001–20,000	50	0.65
	• 20,000 से अधिक	50	0.60
	(ख)नए / अविकसित क्षेत्र		
	• फ्लैटेड फैक्ट्रीज	50	1.20
	• लघु एवं हल्के उद्योग	60	0.80
	• वृहद उद्योग	40	0.60

7.	**औद्योगिक**		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)		
	• 100 तक	60	1.20
	• 101–450	60	**1.20**
	• 451–2000	55	**1.00**
	• 2001–12,000	55	**0.90**
	• 12001–20,000	50	**0.85**
	• 20,000 से अधिक	50	**0.80**
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	• फ्लैटेड फैक्ट्रीज	50	**1.50**
	• लघु एवं हल्के उद्योग	60	**1.00**
	• वृहद उद्योग	40	**0.80**

3.5.1

9.	थोक व्यावसायिक		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र		
	• फल एवं सब्जी मण्डी	40	0.80
	• अन्य थोक व्यवसाय	60	1.20
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	• ग्रेन मार्केट	35	1.00
	• फल एवं सब्जी मण्डी	40	1.00
	• अन्य थोक व्यवसाय	50	1.50

9.	थोक व्यावसायिक		
	(क) निर्मित / विकसित क्षेत्र		
	• फल एवं सब्जी मण्डी	40	**1.00**
	• अन्य थोक व्यवसाय	60	1.20
	(ख) नए / अविकसित क्षेत्र		
	• ग्रेन मार्केट	35	1.00
	• फल एवं सब्जी मण्डी	40	1.00
	• अन्य थोक व्यवसाय	50	1.50

स्पष्टीकरणः–

"नए / अविकसित क्षेत्र" कालान्तर में "विकसित क्षेत्र" की श्रेणी में चिन्हित होने की स्थिति में ऐसे क्षेत्रों में स्थित भूखण्डों हेतु भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. ले–आउट / बिल्डिंग प्लान के अनुमोदन के समय लागू भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. से कम नहीं होगा।

3.5.1 टिंप्पणी (XI)

ग्रीन बिल्डिंग के प्राविधानों की पूर्ति करने की स्थिति में लीड / आई.जी.बी.सी. द्वारा न्यूनतम गोल्ड रेटेड तथा ग्रेहा द्वारा न्यूनतम 4 सितारे रेटिंग की श्रेणी में रखे गए भवनों में अनुमन्य एफ.ए.आर. का 5.0 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा। इस हेतु आवेदक द्वारा उक्त संस्थाओं से रेटिंग सम्बन्धी प्रमाण–पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।

<table>
<tr>
<td>3.5.1
टिप्पणी (XII)</td>
<td>–</td>
<td>शासन द्वारा घोषित नीतियों यथा–हाईटेक टाउनशिप नीति, इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, न्यू टाउनशिप नीति, अफोर्डेबल हाउसिंग नीति, समाजवादी आवास योजना, आदि हेतु भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक सम्बन्धित नीति के प्राविधानों के अनुसार होंगे।</td>
</tr>
<tr>
<td>3.5.2
क्रय–योग्य एफ.ए.आर</td>
<td>3.5.2.1 एफ.ए.आर. को मार्केट डिमान्ड' के अनुसार लचीला (Flexible) बनाने हेतु निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रो में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. निम्न शर्तो एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगाः–

(क) निर्मित विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्र में 24 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर ही क्रय–योग्य एफ.ए. आर. अनुमन्य होगा।

(ख)ग्रुपहाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक/ सामुदायिक सुविधाएं भू–उपयोगों के लिए क्रय–योग्य एफ.ए.आर. निम्न सीमा तक अनुमन्य होगाः–

<table>
<tr><td>क्षेत्र की प्रकृति</td><td>क्रय–योग्य एफ.ए.आर</td></tr>
<tr><td>• निर्मित क्षेत्र</td><td>बेसिक एफ.ए.आर. का 20 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>• विकसित क्षेत्र</td><td>बेसिक एफ.ए.आर. का 33 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>• नए/ अविकसित क्षेत्र</td><td>बेसिक एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत (परन्तु बेसिक एफ.ए.आर. सहित अधिकतम 4.0 एफ.ए.आर.)</td></tr>
</table>
</td>
<td>एफ.ए.आर. को मार्केट डिमान्ड' के अनुसार लचीला (Flexible) बनाने हेतु निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रो में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. निम्न शर्तो एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगाः–

(क) निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्र में 18 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर क्रय–योग्य एफ.ए. आर. अनुमन्य होगा।
(ख) ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक, मिश्रित, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाएं भू–उपयोगों के लिए अवस्थापना सुविधाओं के संवर्धन/सुदृढ़ीकरण की व्यवहारिकता तथा भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाओं यथा सेट–बैक, पार्किंग, स्ट्रक्चरल एवं फायर सेफ्टी, इत्यादि मानकों की पूर्ति सुनिश्चित होने की दशा में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता सड़क की चौड़ाई के आधार पर निम्नवत् होगीः–
<table>
<tr><td>क्षेत्र की प्रकृति</td><td>क्रय–योग्य एफ.ए.आर.</td></tr>
<tr><td>• निर्मित क्षेत्र</td><td>बेसिक एफ.ए.आर. का 20 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td rowspan="2">• विकसित क्षेत्र</td><td>• 18 मीटर एवं अधिक परन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 33 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>• 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td rowspan="2">• नए/अविकसित क्षेत्र</td><td>• 18 मी. एवं अधिक परन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 33 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>• 24 मीटर एवं अधिक चौडी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत</td></tr>
</table>
टिप्पणी : 'निर्मित/विकसित क्षेत्र में स्थित ऐसे ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिले भवन यथा–व्यावसायिक, कार्यालय, मिश्रित उपयोग, संस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं भू–उपयोगों के भूखण्ड जिनका न्यूनतम् क्षेत्रफल 4.0 हेक्टेयर हो एवं न्यूनतम् 30.0 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क से पहुंच की सुविधा उपलब्ध है, के लिए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य बेसिक एफ.ए.आर. के ऊपर क्रय–योग्य एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगा कि क्रय–योग्य सहित अधिकतम एफ.ए.आर. 3.0 होगा। ग्रुप हाउसिंग में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर आवासीय इकाईयाँ अनुमन्य होंगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।</td>
</tr>
</table>

3.5.2.4 कय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न फार्मूला के अनुसार की जायेगी।

C = Le x Rc x P

C = शुल्क (चार्ज)

Le =कय योग्य एफ.ए.आर.हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (वर्गमीटर); i.e. Fp ÷FAR

FP = कय–योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्गमीटर)

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 जहाँ नीलामी हुई है, वहाँ नीलामी की दर अथवा प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट,दोनों में जो अधिक हो,के आधार पर गणना की जायेगी। जहाँ नीलामी नहीं 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 जायेगी। परन्तु जहाँ प्राधिकरण का सेक्टर रेट,जिलाधिकारी के सर्किल रेट से अधिक हो, वहाँ प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के आधार पर ही गणना की जायेगी।

(II) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के लिए प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट लागू होगा,जहाँ उक्त रेट उपलब्ध नहीं है,वहाँ जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा।

P = कय–योग्य फैक्टर

कय–योग्य एफ.ए.आर. भुल्क की गणना हेतु भू–उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत होंगेः–

क.सं.	भू–उपयोग श्रेणी	प्रस्तावित गुणांक
1.	वणिज्यिक	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 डेवलपमेंट (आवासीय) तथा औद्योगिक भू–उपयोग के लिए कय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं है। आवासीय भू– उपयोग में कय योग्य एफ.ए.आर. केवल ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य है।

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

(iii) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के अंतर्गत स्कूल, चिकित्सालय, पोस्ट

कय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न फार्मूले अनुसार की जायेगीः–

C = Le x Rc x P

C = शुल्क (चार्ज)

Le =कय योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (वर्गमीटर); i.e. Fp ÷FAR

FP = कय–योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्गमीटर)

FAR = महायोजना/भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य तल क्षेत्रफल अनुपात (बेसिक एफ.ए.आर.)

Rc =भूमि की **वर्तमान** दर

नोटः भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर से है, जहां प्राधिकरण की दर उपलब्ध नहीं है, वहां जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट से है।

P = कय–योग्य फैक्टर

कय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू–उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत होंगेः–

क.सं.	भू–उपयोग श्रेणी	प्रस्तावित गुणांक
1.	वणिज्यिक	**0.50**
2.	मिश्रित	**0.45**
3.	कार्यालय/संस्थागत	**0.45**
4.	होटल	**0.40**
5.	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	0.40
6.	सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाएं	**0.20**

नोटः

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

(ii) कार्यालय/संस्थागत भू–उपयोग के अंतर्गत समस्त प्रकार के कार्यालय, तकनीकी एवं प्रबन्धन संस्थाए शमिल होंगी।

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

स्पष्टीकरणः

कय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु विकास प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर/जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट का आशय कय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु सक्षम स्तर से अनुमोदन की तिथि को लागू दर से है।

	आफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, बारात घर/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 अंतर्गत "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।	
3.5.3 (I)	महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में "राइट-आफ-वे" से प्रभावित/सड़क विस्तारीकरण के अंर्तगत आ रही भूमि अथवा जन सुविधाओं यथा ग्रीन बर्ज, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, पोस्ट आफिस, बस स्टैंड, आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिए कम्पनसेंटरी एफ.ए.आर.अनुमन्य होगा। यदि प्रभावित भूमि भू-स्वामी द्वारा प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तांतरित कर दी जाए। कम्पनसेंटरी एफ.ए. आर प्रभावित भूमि के 50 प्रतिशत के बराबर परन्तु उस भूखण्ड हेतु अवशेष भूमि पर अनुमन्य कुल एफ.ए.आर.के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।	महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में "राइट-आफ-वे" से प्रभावित/सड़क विस्तारीकरण के अंर्तगत आ रही भूमि अथवा जन सुविधाओं यथा ग्रीन बर्ज, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, पोस्ट आफिस, बस स्टैंड,आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिए कम्पनसेंटरी एफ.ए.आर.अनुमन्य होगा, बशर्ते ऐसी भूमि, भू-स्वामी द्वारा प्राधिकरण/**सम्बन्धित विभाग** को निःशुल्क हस्तांतरित कर दी जाए। **कम्पनसेंटरी एफ.ए. आर प्रभावित भूमि के 50 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर होगा जिसका उपयोग उस भूखण्ड की अवशेष भूमि/ले-आउट पर विभिन्न भू-उपयोगों में समानुपातिक रूप से किया जाएगा।**
3.5.3 (II)	यदि कम्पनसेंटरी एफ.ए.आर. की देयता किसी भूखण्ड विशेष से न होकर सम्पूर्ण सब-डिवीजन प्लान/ले-आउट प्लान/योजना पर हो, तो भू-स्वामी द्वारा जनसुविधा यथा पार्क/ग्रीन बेल्ट, सड़क आदि से प्रभावित भूमि सार्वजनिक प्रयोजनार्थ निःशुल्क उपलब्ध कराने की दशा में ऐसी भूमि के कुल क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत के बराबर तल क्षेत्रफल (0.25 एफ.ए.आर.) अनुमन्य होगा, जिसे ले-आउट प्लान/योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल मुख्य रूप से व्यवसायिक, ग्रुप हाउसिंग, कार्यालय तथा संस्थागत भू-उपयोगो में समानुपातिक रूप से उपयोग किया जा सकेगा।	**डिलीट किया जाता है।**
3.5.6 (I)	आच्छादित क्षेत्र के अन्तर्गत, उद्यान, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, खुला चबूतरा, चहारदीवारी, झूला, स्लाइड, फव्वारा, अनाच्छादित जीना तथा अनुज्ञेय सीमा तक परगोला, छज्जे, बालकनी तथा पोर्च (जिसके ऊपर निर्माण न हो) सम्मिलित नहीं होंगे।	आच्छादित क्षेत्र के अन्तर्गत, उद्यान, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, खुला चबूतरा, चहारदीवारी, झूला, स्लाइड, फव्वारा, अनाच्छादित जीना तथा अनुज्ञेय सीमा तक परगोला, छज्जे, बालकनी तथा पोर्च एवं **आर्केड** (जिसके ऊपर निर्माण न हो) सम्मिलित नहीं होंगे।
3.5.6 (II)	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 एकड 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 वेल के लिए इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि अग्निशमन सुरक्षा की अपेक्षाओं का उल्लघंन न हो।	**4000 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक, समूह आवास, संस्थागत, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओं उपयोग तथा अन्य बहुखण्डीय भवनों में आच्छादित क्षेत्र का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्गमीटर जबकि 4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में अधिकतम 100 वर्ग मीटर अतिरिक्त** आच्छादित क्षेत्र **गार्ड रूम (प्रवेश द्वार के निकट)**, जनरेटर रूम, इलेक्ट्रिक स्विच रूम, मीटर रूम व ट्यूबवेल के लिए इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि अग्निशमन सुरक्षा की अपेक्षाओं का उल्लंघन न हो।
3.6.5 (III)	भवन में पहुँच मार्ग की ऊँचाई सड़क के मध्य से 0.15 मीटर से अधिक नही होगी। गाड़ी इत्यादि जाने हेतु के0सी0 ड्रेन के ऊॅपर बने रैम्प की लम्बाई भूखण्ड की सीमा से 1.0 मीटर से अधिक नही होगी।	भवन हेतु पहुँच मार्ग की ऊँचाई सड़क के मध्य से **0.30** मीटर से अधिक नही होगी। गाड़ी इत्यादि जाने हेतु के0सी0 ड्रेन के ऊॅपर बने रैम्प की लम्बाई भूखण्ड की सीमा से 1.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।
3.6.8 सर्विस फलोर	भवन से सम्बन्धित पाइप्स, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय, औद्योगिक, होटल, अस्पताल तथा मिश्रित उपयोग के	भवन से संबंधित पाइप्स, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक कार्यालय, औद्योगिक, होटल, अस्पताल तथा मिश्रित उपयोग के

<table>
<tr><td></td><td>बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 2.10 मीटर ('फ्लोर' से 'सीलिंग तक) की ऊँचाई का सर्विस फ्लोर अनुमन्य होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं 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><td>बहुमंजिले भवनों में सर्विस फ्लोर अनुमन्य होगा जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नही की जायेगी। बहुमंजिले भवनों में प्रत्येक 4 मंजिल पर एक सर्विस फ्लोर अनुमन्य होंगे, परन्तु एक भवन में अधिकतम 3 सर्विस फ्लोर इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होंगे कि दो अनुवर्ती तलों में निरन्तरता में दो सर्विस फ्लोर का प्राविधान नहीं किया जाएगा।</td></tr>
<tr><td>3.7.1 (IV)</td><td>यदि निवास हेतु प्रयुक्त होने वाले कमरे के लिए प्रकाश और संवातन आन्तरिक खुले स्थान से हो तो ऐसे खुले स्थान का क्षेत्रफल 12.5 मीटर तक की ऊँचाई के भूखण्डीय विकास एवं 10.5 मीटर की ऊँचाई तक के अन्य भवनों के लिए न्यूनतम 7.5 वर्गमीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी। उपरोक्त से अधिक ऊँचे भवनों के लिए आन्तरिक खुलेस्थान की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर तथा आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल उससे संलग्न सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई के 1/5 के वर्ग (Square) के बराबर होगा यथा–सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई 30 मीटर है, तो आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल (30x1/5) x(3x1/5) =36 वर्गमीटर होगा।</td><td>यदि निवास हेतु प्रयुक्त होने वाले कमरे के लिए प्रकाश और संवातन आन्तरिक खुले स्थान से हो तो ऐसे खुले स्थान का क्षेत्रफल 12.5 मीटर ऊंचाई तक के भवनों के लिए न्यूनतम 7.5 वर्गमीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी। उपरोक्त से अधिक ऊँचे भवनों के लिए आन्तरिक खुले स्थान की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर तथा आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल उससे संलग्न सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई के 1/5 के वर्ग (Square) के बराबर होगा यथा–सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई 30 मीटर है, तो आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल (30x1/5) x(3x1/5) =36 वर्गमीटर होगा।</td></tr>
<tr><td>3.7.3 (I)</td><td>संडास और स्नानघर, आदि संवातन हेतु सामने, पार्श्व, पीछे अथवा आन्तरिक खुले स्थान अथवा 3.0 मीटर से कम चौड़ाई के बरामदे की ओर न खुल रहे हो, तो उनका संवातन शाफ्ट द्वारा होगा, जिसका आकार एवं माप निम्नानुसार होगा :–
<table>
<tr><th>भवन की ऊँचाई (मीटर)</th><th>संवातन शाफ्ट का आकार (वर्ग मीटर)</th><th>शाफ्ट की न्यूनतम चौड़ाई(मीटर)</th></tr>
<tr><td>07 तक</td><td>1.2</td><td>0.9</td></tr>
<tr><td>भूखण्डीय विकास में 12.5 एवं अन्य भवनों में 10.5 तक</td><td>2.8</td><td>1.2</td></tr>
<tr><td>18 तक</td><td>4.0</td><td>1.5</td></tr>
<tr><td>24 तक</td><td>5.4</td><td>1.8</td></tr>
<tr><td>30 तक</td><td>8.0</td><td>2.4</td></tr>
<tr><td>30 से अधिक</td><td>9.0</td><td>3.0</td></tr>
</table></td><td>संडास और स्नानघर, आदि संवातन हेतु सामने, पार्श्व, पीछे अथवा आन्तरिक खुले स्थान अथवा 3.0 मीटर से कम चौड़ाई के बरामदे की ओर न खुल रहे हो, तो उनका संवातन शाफ्ट द्वारा होगा, जिसका आकार एवं माप निम्नानुसार होगा :–
<table>
<tr><th>भवन की ऊँचाई(मीटर)</th><th>संवातन शाफ्ट का आकार (वर्ग मीटर)</th><th>शाफ्ट की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)</th></tr>
<tr><td>07 तक</td><td>1.2</td><td>0.9</td></tr>
<tr><td>12.5 तक</td><td>2.8</td><td>1.2</td></tr>
<tr><td>18 तक</td><td>4.0</td><td>1.5</td></tr>
<tr><td>24 तक</td><td>5.4</td><td>1.8</td></tr>
<tr><td>30 तक</td><td>8.0</td><td>2.4</td></tr>
<tr><td>30 से अधिक</td><td>9.0</td><td>3.0</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>3.7.3 (I) टिप्पणी :</td><td>भूखण्डीय विकास में 12.5 मी. से अधिक तथा अन्य भवनों में 10.5 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्राविधानित संवातन शाफ्ट की सफाई एवं अनुरक्षण हेतु शैफ्ट में प्रवेश की व्यवस्था की जाएगी।</td><td>12.5 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्राविधानित संवातन शाफ्ट की सफाई एवं अनुरक्षण हेतु शाफ्ट में प्रवेश की व्यवस्था की जाएगी।</td></tr>
<tr><td>3.8.2 चहारदीवारी</td><td>(i) सामने की कम्पाउण्ड दीवार की अधिकतम ऊँचाई सड़क की मध्य रेखा के स्तर से 1.65 मीटर ऊपर होगी।
(ii) पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की ऊँचाई अधिकतम 2.40 मीटर जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ग्रिलयुक्त होगा।</td><td>(i) सामने की कम्पाउण्ड दीवार की अधिकतम ऊँचाई 2.40 मीटर होगी जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ग्रिलयुक्त होगा।
(ii) पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की अधिकतम ऊँचाई 2.40 मीटर होगी।</td></tr>
<tr><td>3.8.3 (III) अनुमन्यता</td><td>एट्रियम की अनुमति व्यवसायिक, कार्यालय, मल्टीप्लेक्स तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक प्रतिष्ठानो, जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर हो, में देय होगी।</td><td>एट्रियम की अनुमति व्यवसायिक (शापिंग माल, मल्टीप्लेक्स, होटल, आदि), कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक प्रतिष्ठानों, जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर हो, में देय होगी। मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत एट्रियम की अनुमति भूखण्ड का न्यूनतम आकार सम्बन्धी अपेक्षाएं पूर्ण होने की स्थिति में देय होंगी।</td></tr>
<tr><td>3.8.3 (IV)</td><td>एट्रियम की आन्तरिक चौड़ाई उसकी कुल ऊँचाई के आधे से कम नही होगी।</td><td>एट्रियम की आंतरिक चौड़ाई उसकी कुल ऊँचाई की आधी अथवा 7.5 मीटर, दोनों में जो अधिक हो, होगी।</td></tr>
</table>

3.8.4

—

निकास सम्बन्धी अपेक्षाएं : भवनों से सुरक्षित निकासी हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया–2005 के भाग–4 के प्रस्तर–4.5 की अपेक्षाओं का पालन आवश्यक होगा।

3.8.5

—

कारीडोर एवं पैसेज : भवनों में कारीडोर एवं पैसेज के प्राविधान हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया–2005 के भाग–4 के प्रस्तर–4.8 की अपेक्षाओं का पालन आवश्यक होगा।

3.9.1(III)

"बेसमेन्ट का निर्माण बगल की सम्पत्तियों की स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित करते हुए बगल की सम्पत्तियों से न्यूनतम 2 मी. की दूरी पर अनुमन्य होगा"।

बेसमेंट का निर्माण बगल की संपत्तियों की स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित करते हुए भूखण्ड की सभी सीमाओं से न्यूनतम 2 मीटर छोड़ने के बाद ही अनुमन्य होगा।

3.9.2 (I)

बेसमेंट का प्रत्येक भाग, फर्श से सीलिंग तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधितकतम 4.0 मीटर ऊँचा होगा। बेसमेंट की ऊँचाई, निर्धारित ऊँचाई से अधिक होने की दशा में बेसमेंट के संपूर्ण क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर.में की जाएगी।

बेसमेंट का प्रत्येक भाग, फर्श से **बीम तक न्यूनतम 2.1 मीटर तथा अधितकतम 4.5 मीटर ऊँचा होगा, परन्तु बेसमेंट में मैकेनाइज्ड पार्किंग प्रस्तावित किए जाने की दशा में बेसमेंट की ऊँचाई वास्तविक डिजाइन पर आधारित होगी।**

3.9.3(I)

विभिन्न प्रकृति के भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण निम्न तालिकानुसार अनुमन्य होगा:–

क. सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	भू–उपयोग की प्रकृति	बेसमेन्ट के प्राविधान
1.	100 तक	1.1 आवासीय / अन्य गैर –व्यावसायिक	अनुमन्य नहीं
		1.2 कार्यालय एवं व्यावसायिक	भू–आच्छादन का 50 प्रतिशत
2.	100 से अधिक परन्तु 500 तक	2.1 आवासीय	भू–आच्छादन का 20 प्रतिशत
		2.2 गैर –आवासीय	भू–आच्छादन के बराबर
3.	500 से अधिक परन्तु 1000 तक	3.1 आवासीय	बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक एक बेसमेन्ट
		3.2. गैर –आवासीय	बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक दो बेसमेन्ट
4.	1000 से अधिक	4.1 आवासीय / ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक कार्यालय, सामुदायिक सुविधाएं एवं अन्य बहुमंजिले भवन	1000–2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में डबल बेसमेंट, 2000–10,000 तक 4 बेसमेंट तथा 10,000 वर्ग मीटर से अधिक में कोई प्रतिबंध नहीं।
		4.2 औद्योगिक	अनुमन्य भू–आच्छादन के बराबर परन्तु 50 प्रतिशत की गणना एफ.ए.आर. में होगी।

विभिन्न प्रकृति के भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण निम्न तालिकानुसार अनुमन्य होगा:–

क. सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	भू–उपयोग की प्रकृति	बेसमेन्ट के प्राविधान
1.	100 तक	1.1 आवासीय / अन्य गैर –व्यावसायिक	अनुमन्य नहीं
		1.2 कार्यालय एवं व्यावसायिक	भू–आच्छादन का 50 प्रतिशत
2.	100 से अधिक परन्तु 500 तक	2.1 आवासीय	**भू–आच्छादन के बराबर**
		2.2 गैर –आवासीय	भू–आच्छादन के बराबर
3.	500 से अधिक परन्तु 1000 तक	3.1 आवासीय	बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक एक बेसमेन्ट
		3.2. गैर –आवासीय	बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक दो बेसमेन्ट
4.	1000 से अधिक	4.1 आवासीय / ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक कार्यालय, सामुदायिक सुविधाएं एवं अन्य बहुमंजिले भवन	**बिल्डिंग एनवेलप लाइन तक– (क) 1000–2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में डबल बेसमेंट। (ख) 2000–10,000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक 4 बेसमेंट तथा 10,000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में कोई प्रतिबंध नहीं।**
		4.2 औद्योगिक	**बिल्डिंग एन्वेल्प लाइन तक दो बेसमेंट**

3.10.1

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

(क) खुले क्षेत्र में पार्किंग : 23 वर्ग मीटर
(ख) कवर्ड पार्किंग : 28 वर्ग मीटर
(ग) बेसमेन्ट में पार्किंग : 32 वर्ग मीटर
(घ) मेकेनाइज्ड पार्किंग : 16 वर्गमीटर

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

(क)	खुले क्षेत्र में पार्किंग	23 वर्ग मीटर
(ख)	कवर्ड पार्किंग	28 वर्ग मीटर
(ग)	बेसमेन्ट में पार्किंग	32 वर्ग मीटर
(घ)	मेकेनाइज्ड पार्किंग	**16 वर्गमीटर अथवा वास्तविक डिजाइन के आधार पर**
(ड)	दो पहिया वाहन (साईकल सहित)	**2.00 वर्गमीटर**

3.10.3
क्रम सं.1

(ख) समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 1.25

नोट : कुल पार्किंग क्षेत्र का 10 प्रतिशत भाग 'विजिटर्स पार्किंग' के लिए आरक्षित किया जाएगा, जिसमें प्रवेश एवं निकास की उचित व्यवस्था की जाएगी।

(ख) समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	• 50 वर्गमी. तल क्षेत्रफल से कम के प्रत्येक फ्लैट पर दो पहिया वाहन हेतु 02 वर्गमी. क्षेत्रफल
	• 50 वर्गमी.–100 वर्गमी. तक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.0
	• 100 वर्गमी. से अधिक–150 वर्गमी. तक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.25
	• 150 वर्गमी. से अधिक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.50

नोट : उपरोक्तानुसार आंकलित पार्किंग क्षेत्र के 10 प्रतिशत भाग के बराबर 'विजिटर्स पार्किंग' अतिरिक्त रूप से आरक्षित किया जाएगा, जिसमें प्रवेश एवं निकास की उचित व्यवस्था की जाएगी।

3.10.3
कम सं.2

(क)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
(ख)सेक्टर शापिंग बाजार स्ट्रीट,	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5	
(ग)कन्वीनिएन्ट शापिंग	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.0

(क) नगर केन्द्र / सी.बी.डी.	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
(ख) उपनगर केन्द्र / सब–सी.बी.डी. / जोनल व्यावसायिक केन्द्र	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.25
(ग) अन्य व्यावसायिक (सेक्टर / नेबर–हुड / स्थानीय स्तर के शॉपिंग सेन्टर, बाजार स्ट्रीट एवं सुविधाजनक दुकानें)	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.25
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.0

3.10.7

पार्किंग हेतु तालाबन्द गैराज एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित किए जाएंगे।

पार्किंग हेतु तालाबन्द गैराज एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित किए जाएंगे। **भूखण्डीय विकास में तालाबन्द गैराज यदि भवन के साइड सेट–बैक के पृष्ठ भाग में प्रस्तावित / निर्मित किए जाते हैं, तो उनकी गणना एफ.ए.आर.में सम्मिलित नहीं की जाएगी।**

3.10.9

ग्रुप–हाउसिंग तथा अन्य बहुमंजिले भवनों में पार्किंग हेतु स्टिल्ट फ्लोर का निर्माण भू–आच्छादन के बराबर अनुमन्य होगा जिसकी बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.1 मीटर होगी एवं उसकी गणना एफ.ए.आर. मे नहीं की जायेगी, परन्तु भवन की ऊँचाई में गणना की जायेगी। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमन्य होगी तथा उसे कवर पार्किंग बनाने (साइड में कवर करने) पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जायेगी।

ग्रुप हाउसिंग तथा अन्य बहुमंजिले भवनों में पार्किंग हेतु स्टिल्ट का निर्माण अनुमन्य होगा जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी, परन्तु भवन की ऊँचाई में गणना की जाएगी। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमन्य होगी तथा उसे कवर्ड पार्किंग बनाने (दो से अधिक साइड्स में कवर करने) पर स्टिल्ट फ्लोर की गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी। पार्किंग प्रयोजन हेतु पोडियम का निर्माण बिल्डिंग एनवेलप लाइन तक निम्न प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा:–

(i) भूखण्ड का न्यूनतम् क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर होगा।
(ii) सड़क की न्यूनतम् चौड़ाई 24 मीटर होगी।
(iii) सेट–बैक के अन्तर्गत पोडियम पार्किंग के उपयोगार्थ रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
(iv) पोडियम के निर्माण के फलस्वरूप पार्क एवं खुले क्षेत्र / ग्रीन एरिया का क्षेत्रफल कम नहीं होना चाहिए।
(v) फायर सेफ्टी से सम्बन्धित अपेक्षाओं का सुनिश्चित होना चाहिए।

टिप्पणी: पोडियम पार्किंग में अनुमन्य भू–आच्छादन की अधिकतम 10 प्रतिशत सीमान्तर्गत ड्राइवर रेस्टरूम, स्टोर, सैनिटरी ब्लाक एवं अन्य समरूप सेवाएं अनुमन्य होंगी।

3.10.10(i)	स्टिल्ट फ्लोर के साथ अनुवर्ती तलों पर पार्किंग निम्न प्राविधानों के अधीन अनुमन्य होगी:– (क) प्रत्येक तल की फर्श से सीलिंग तक अधिकतम ऊँचाई 2.10 मी. होगी। (ख) सेट–बैक क्षेत्र में रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। (ग) पार्किंग तलों को चारों तरफ मात्र एक मीटर ऊँची जाली से ढका जा सकेगा तथा दीवारों से बन्द नहीं किया जाएगा।	स्टिल्ट फ्लोर के साथ अनुवर्ती तलों पर पार्किंग निम्न प्राविधानों के अधीन अनुमन्य होगी:– (क) प्रत्येक तल की फर्श से **बीम** तक अधिकतम ऊँचाई 2.10 मी. होगी। (ख) सेट–बैक क्षेत्र में रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। (ग) **पार्किंग तलों की खुली साइड को अधिकतम एक मीटर ऊँची जाली (ग्रिल) से बन्द** किया जा सकेगा परन्तु दीवारों से बन्द नहीं किया जाएगा। **(घ) टैरेस पर खुली पार्किंग इस शर्त के साथ अनुमन्य होगी कि चारों तरफ अधिकतम एक मी. ऊँची दीवार तथा उसके उपर एक मीटर ऊँची जाली लगायी जाएगी तथा दीवारों से बन्द नहीं किया जाएगा।**
3.10.10(ii)	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।	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 आधार पर उस हेतु वांछित सेटबैक** अथवा 6.0 मीटर, जो भी अधिक हो, होगी।
3.10.10 (iii)	मैकेनाइज्ड मल्टी–लेवल पार्किंग व्यवस्था होने की दशा में एक पार्किंग स्थल का न्यूनतम क्षेत्रफल 16 वर्गमीटर होगा।	**मैकेनाइज्ड मल्टी–लेवल पार्किंग की ऊँचाई तथा क्षेत्रफल वास्तविक डिजाइन के आधार पर होगा, जिसे स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्र के साथ ही संलग्न करना होगा।**
3.11.1.1	(I) घुमावदार जीनों का प्रयोग लो–आक्युपेन्सी लोड तक सीमित होगा और 10 मीटर तक ऊँचे भवनों में किया जाएगा जब तक सुरक्षित निकलने हेतु प्लेटफार्म तथा बालकनी और खुली छत (टैरेस) से सम्बद्ध न हो।	घुमावदार जीनों का प्रयोग लो–आक्युपेन्सी लोड तक सीमित होगा और **12.5 मीटर** तक ऊँचे भवनों में किया जाएगा जब तक सुरक्षित निकलने हेतु प्लेटफार्म तथा बालकनी और खुली छत (टैरेस) से सम्बद्ध न हो।
3.11.9	–	**सरकारी संस्थानों/अर्द्धसरकारी संस्थानों/सरकारी स्वैच्छिक संस्थान/सहायता प्राप्त संस्थान/प्रतिष्ठान तथा 5000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के कार्यालय, हाउसिंग एवं कामर्शियल काम्पलेक्स व अन्य भवनों में रूफटाप सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लाण्ट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफटाप एरिया पर अनिवार्य रूप से की जायेगी।"**
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। 'बाजार–स्ट्रीट' भू–उपयोग में होटल के लिए अधिकतम भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर के मानक प्रस्तर–3.5.1 के कमांक–8 के अनुसार होंगे।	बाजार स्ट्रीट भूखण्डों में प्रस्तर–3.5.1 के अन्तर्गत "अन्य व्यवसायिक" हेतु निर्धारित भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा। 'बाजार–स्ट्रीट' भू–उपयोग में होटल के लिए अधिकतम भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर के मानक प्रस्तर– 3.5.1 के कमांक–8 के अनुसार होंगे।
4.1 (VIII)	व्यवसायिक उपयोग भूतल एवं प्रथम तल पर ही अनुमन्य होगा, जबकि अनुवर्ती तलों पर आवासीय उपयोग रहेगा।	व्यवसायिक उपयोग भूतल एवं प्रथम तल पर ही अनुमन्य होगा, जबकि अनुवर्ती तलों पर आवासीय उपयोग रहेगा। **भूखण्ड स्वामी के अनुरोध पर सभी तलों पर आवासीय उपयोग अनुमन्य किया जा सकेगा।**
5.1 (I) भूखण्ड का क्षेत्रफल	होटल की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौडे विद्यमान मार्ग तथा गैर–आवासीय क्षेत्रों मे न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो **निर्मित/विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर चौड़े तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।** महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/ले–आउट प्लान में निर्दिष्ट स्थलों

पर तथा स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र में भूखण्ड का क्षेत्र इससे कम हो सकता है।

8.3 भूखण्ड की मापें एवं मानक

प्रयोजन / भूखण्ड की मापें	भू–आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए. आर.	फ्रन्ट सेट–बैक(मी.)	भवन की ऊँचाई (मीटर)
(अ) पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन				
(I) 18मी. x15मी.	10	0.1	3.0	6.0
(II) 30मी. x17मी.	10	0.1	3.0	6.0
ब) फिलिंग स्टेशन कम–सर्विस स्टेशन				
(I) 36मी. x30मी.	20	0.2	6.0	6.0
(II) 45मी. x36मी.	20	0.2	6.0	6.0

टिप्पणी:

(I) कैनौपी का निर्माण सेट–बैक लाईन के भीतर अस्थाई संरचना के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी भूतल से न्यूनतम ऊँचाई 6 मीटर होगी।

(II) मैजेनाईन फ्लोर का निर्माण करने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में होगी।

(III) नगरीय अथवा ग्रामीण क्षेत्र में कहीं पर भी स्थित भूखण्ड की माप 45 मी. x 36 मी. से अधिक होने पर अनुमन्य भू–आच्छादन व एफ.ए.आर. 45 मी.x36 मी. के भूखण्ड की सीमा तक ही अनुमन्य होगा।

प्रयोजन / भूखण्ड की मापें	भू–आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए. आर.	फ्रन्ट सेट–बैक(मी.)	भवन की ऊँचाई (मीटर)
(अ) पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन				
16मी. x14मी.	10	0.1	3.0	6.0
ब) फिलिंग स्टेशन कम–सर्विस स्टेशन				
25मी. x25मी.	20	0.2	6.0	6.0

टिप्पणी:

(I) भवन की अधिकतम ऊंचाई 6.0 मीटर होगी।

(II) कैनौपी का निर्माण सेट–बैक लाईन के भीतर अस्थाई संरचना के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी भूतल से न्यूनतम ऊँचाई 6.0 मीटर होगी।

(III) मैजेनाईन फ्लोर का निर्माण करने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में होगी।

(IV) पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन के आकार / मापों में अधिकतम 15 प्रतिशत शिथिलीकरण प्राधिकरण बोर्ड द्वारा इस शर्त के अधीन अनुमन्य होगा कि फिलिंग टावर के चारों ओर विस्फोटक सुरक्षा की दृष्टि से न्यूनतम 6.0 मी. अवरोधमुक्त स्थान उपलब्ध होना चाहिए।

8.4 अन्य अपेक्षाएं

(I) पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन तथा फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।

पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन तथा फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन 'निर्मित' एवं 'विकसित क्षेत्र' में न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग तथा नए / अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।

(III) पेट्रोल फिलिंग स्टेशन / पेट्रोल फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन का निर्माण महायोजना मार्गो के क्रासिंग से न्यूनतम 30 मीटर की दूरी पर अनुमन्य होगा।

पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन का निर्माण महायोजना मार्गो के क्रासिंग से न्यूनतम 30 मीटर की दूरी पर अनुमन्य होगा। परन्तु महायोजना मार्गों के 'जंक्शन' से निर्धारित न्यूनतम दूरी (30 मीटर) में अधिकतम 15 प्रतिशत शिथिलीकरण प्राधिकरण बोर्ड द्वारा केवल उसी दशा में अनुमन्य होगा जबकि पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड, जंक्शन के निकास की दिशा (एक्जिट साइड) में स्थित हो।

9.3

क्षेत्रफल – भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर होगा।

भूखण्ड की माप – एल.पी.जी. गैस गोदाम हेतु भूखण्ड की माप 25 मी.x 30 मी. से 31 मी.x 36 मी. तक होगी।

12.1 अनुमन्यता

(I) सेलुलर / मोबाइल / बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर के निर्माण की अनुज्ञा सामान्यतः पार्क एवं खुले स्थल, ग्रीन वर्ज, कृषि भू –उपयोग एवं समरूप प्रकृति के भू–उपयोगों के अन्तर्गत ही प्रदान की जाएगी, जबकि अन्य भू–उपयोगों यथा आवासीय, व्यवसायिक, कार्यालय आदि में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विशेष परिस्थितियों में देय होगी, परन्तु आवासीय भवनों में टावर निर्माण हेतु आवेदन पत्र के साथ 'रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसियेशन' अनापत्ति / सहमति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना होगा। "प्लाटेड

(I) सेलुलर / मोबाइल / बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर के निर्माण की अनुज्ञा सामान्यतः पार्क एवं खुले स्थल, ग्रीन वर्ज, कृषि भू –उपयोग एवं समरूप प्रकृति के भू–उपयोगों के अन्तर्गत ही प्रदान की जाएगी, जबकि अन्य उपयोगों यथा आवासीय, व्यवसायिक, कार्यालय आदि में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विशेष अनुमति से देय होगी।

	डेवलपमेंट के अंतर्गत टावर की स्थापना के लिए आर.डब्लू.ए. से अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा,परन्तु ग्रुप हाउसिंग एवं बहुमंजिले भवनों हेतु आर.डब्लू.ए. की अनापत्ति / सहमति अनिवार्य होगी।	
12.4	—	**4जी नेटवर्क के लिए एच.डी.डी. विधि से आप्टिकल फाइबर केबिल बिछाने, ग्राउण्ड बेस्ड मास्ट (जी.बी.एम.) स्थापित करने तथा ओवर हेड वायर के लिए पोल लगाने की अनुमति शासनादेश सं.–1485 / नौ–9–2012–161ज / 12, दिनांक 15.10.2012 के प्रस्तर–8(9) एवं 8(10) में निर्धारित जमानती राशि का भुगतान किए जाने एवं उक्त शासनादेश दि. 15.10.2012 में स्थापित व्यवस्था, प्रतिबन्धों / शर्तो के अनुपालन की स्थिति में प्रदान की जायेगी।**
13.3 निर्माण अनुज्ञा हेतु शर्तें	(ख) निर्माण का सुपरविजन भी अर्ह वास्तुविद की देख–रेख तथा उनके उत्तरदायित्व के अधीन किया जाएगा ताकि सुरक्षा संबंधी निम्न व्यवस्थाओं का अनुपालन सुनिश्चित हो सके :–	निर्माण का सुपरविजन भी अर्ह वास्तुविद / **अभियंता तथा विकासकर्ता** की देख–रेख तथा उनके उत्तरदायित्व के अधीन किया जाएगा ताकि सुरक्षा संबंधी निम्न व्यवस्थाओं का अनुपालन सुनिश्चित हो सके :–
14.4	भूखण्ड का क्षेत्रफल–मल्टीप्लेक्स हेतु प्रस्तावित स्थल / भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होगा।	**भूखण्ड का क्षेत्रफल:** मल्टीप्लेक्स हेतु प्रस्तावित स्थल / भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमी. होगा **परन्तु महायोजना / जोनल प्लान / सेक्टर प्लान / ले–आउट प्लान जो सक्षम स्तर से अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थलों अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उनके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित होने पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा अर्थात भूखण्ड का विद्यमान क्षेत्रफल मान्य होगा।**
14.5	पहुँच मार्ग–मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल / भूखण्ड न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।	**पहुँच मार्ग:** मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल / भूखण्ड न्यूनतम 24.0 मी. चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा **परन्तु महायोजना / जोनल प्लान / सेक्टर प्लान / ले–आउट प्लान जो सक्षम स्तर से अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थलों अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उनके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित होने पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा अर्थात भूखण्ड का विद्यमान पहुँच मार्ग मान्य होगा।**
14.7 भू–आच्छादन एवं एफ.ए. आर.	सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट (सी.बी.डी.), डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर, सेक्टर शापिंग सेन्टर, बाजार स्ट्रीट अथवा महायोजना मे चिन्हित किसी अन्य स्थल पर अधिकतम भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. भवन उपविधियों के अनुसार अनुमन्य होगा। गैर–वाणिज्यिक क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स हेतु अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.20 अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त भवन उपविधियों के अनुसार निर्धारित सीमा तक क्रय योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा। अन्य भू–उपयोगों में यथास्थिति महायोजना / भवन उपविधियों के अनुसार भू –आच्छादन एवं एफ.ए.आर अनुमन्य होगा।	नगर केन्द्र / सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट (सी.बी.डी.), उपनगर केन्द्र (सब–सी.बी.डी.) / जोनल व्यवसायिक केन्द्र, अन्य व्यवसायिक अथवा महायोजना मे चिन्हित किसी अन्य स्थल पर अधिकतम भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. भवन उपविधियों के अनुसार अनुमन्य होगा। गैर–वाणिज्यिक क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स हेतु अधिकतम भू –आच्छादन 50 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.50 अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त भवन उपविधियों के अनुसार निर्धारित सीमा तक क्रय योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा। अन्य भू–उपयोगों में यथास्थिति महायोजना / भवन उपविधियों के अनुसार भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर अनुमन्य होगा।
15.2.1 भूखण्ड का क्षेत्रफल	भूखण्ड का अधिकतम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर एवं न्यूनतम फ्रन्टेज 12 मीटर होगा, जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा। उक्त सड़क कम से कम एक ओर 18 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर मिलनी चाहिए।	भूखण्ड का अधिकतम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर एवं न्यूनतम फ्रन्टेज 12 मीटर होगा, जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा। उक्त सड़क कम से कम एक ओर 12 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर मिलनी चाहिए।
15.2.3 भवन की ऊँचाई	24 मीटर चौड़ी सड़क तक भवन की अधिकतम ऊँचाई 12.5 मीटर तथा इससे अधिक चौड़ी सड़क पर अधिकतम 15 मीटर होगी।	18 मीटर चौड़ी सड़क तक भवन की अधिकतम ऊँचाई 12.5 मीटर तथा इससे अधिक चौड़ी सड़क पर अधिकतम 15 मीटर होगी।

19.3	पहुँच मार्ग–अतिथि गृह के लिए प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 24.0 मी. चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।	**पहुँच मार्ग**–अतिथि गृह के लिए प्रस्तावित भूखण्ड **12.0 मी.** चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।
21.1 अनुमन्यता	शापिंग माल्स का निर्माण वाणिज्यिक (सी.बी.डी., सब–सी.बी.डी., सेक्टर शापिंग सेन्टर),लघु एवं सेवा उद्योग (प्रदूषण मुक्त व संकटरहित) भू–उपयोगों में अनुमन्य होगा। परन्तु शापिंग माल के निर्माण की अनुमति देने से पूर्व ट्रैफिक लोड, व्यक्तियों के आवागमन एवं निकास, पार्किंग व्यवस्था, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत्–आपूर्ति, अग्निशमन व्यवस्था तथा अन्य सुरक्षा व्यवस्थायें सुनिश्चित की जाएगी।	शापिंग माल का निर्माण व्यवसायिक (सी.बी.डी., सब–सी.बी.डी., अन्य व्यवसायिक अथवा **महायोजना में चिन्हित व्यवसायिक स्थल**), तथा लघु एवं सेवा उद्योग (प्रदूषणमुक्त व संकटरहित) भू–उपयोगों में अनुमन्य होगा। परन्तु शापिंग माल के निर्माण की अनुमति देने से पूर्व ट्रैफिक लोड, व्यक्तियों के आवागमन एवं निकास, पार्किंग व्यवस्था, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत्–आपूर्ति, अग्निशमन व्यवस्था तथा अन्य सुरक्षा व्यवस्थायें नियमानुसार सुनिश्चित की जाएगी।
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।	(I) होटल एवं कार्यालय/संस्थागत भवनो तथा **व्यवसायिक भू–उपयोग** 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 **कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. की 20 प्रतिशत की अधिकतम सीमान्तर्गत पृथक रूप से सर्विस अपार्टमेन्ट्स बनाए जा सकते हैं।**
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 18.04.2001 तथा शासनादेश सं.–1806/9–आ–3–2004–42वि /99, दिनांक 08.06.2004 में निर्धारित अपेक्षाओं को पूर्ण करते हों, तो इन पर मल्टी प्लेक्स की अनुमति देय होगी।	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 18.04.2001 तथा शासनादेश सं.–1806/9–आ–3–2004–42वि/99, दिनांक 08.06.2004 में निर्धारित अपेक्षाओं को पूर्ण करते हों अथवा **विद्यमान छविगृह को तोड़कर उसके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित हो**, तो इन पर मल्टीप्लेक्स की अनुमति देय होगी।
अनुलग्नक–2 प्रस्तर–5 पूर्णता प्रमाण पत्र अस्वीकार करना	जाँच/परीक्षण में स्वीकृत अथवा शमनित मानचित्र विकास कार्यों के अनुरूप विकास/निर्माण न पाए जाने की स्थित में उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र की स्वीकृति को अस्वीकार कर दिया जाएगा तथा उसके कारणों सहित आवेदक को आवेदन करने के 90 दिनों के अन्दर सूचित कर दिया जायेगा, अन्यथा ऐसा नहीं करने पर प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र स्वीकृत किया माना जाएगा।	जाँच/परीक्षण में स्वीकृत अथवा शमनित मानचित्र विकास कार्यों के अनुरूप विकास/निर्माण न पाए जाने की स्थिति में उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र की स्वीकृति को अस्वीकार कर दिया जाएगा तथा उसके कारणों सहित आवेदक को आवेदन करने के **60** दिनों के अन्दर सूचित कर दिया जायेगा, **उक्त अवधि में प्राधिकरण द्वारा निस्तारण न किए जाने की दशा में आवेदक द्वारा प्राधिकरण को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के लिए 15 दिन का एक नोटिस दिया जायेगा। इस अवधि के पश्चात प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र निस्तारित न किए जाने की दशा में प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र स्वीकृत किया (डीम्ड एप्रूव्ड) माना जाएगा।**

अध्याय–26

आवासीय भूखण्डों में बहु–आवासीय इकाईयों के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

26.1	सामान्य अपेक्षाएं	(i) महायोजना में प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में आवासीय भूखण्डों पर इस उपविधि के प्राविधानों के अधीन बहु–आवासीय इकाईयों की अनुमति देय होगी।
		(ii) शासकीय अभिकरणों द्वारा विकसित/अनुमोदित योजनाओं/ले–आउट प्लान्स के अन्तर्गत बहु–आवासीय इकाईयों की अनुमति ले–आउट प्लान के प्राविधानों के अनुरूप दी जाएगी। विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ऐसी योजनाओं को चिन्हांकित किया जाएगा जहाँ बढ़े हुए घनत्व के सापेक्ष अवस्थापना सुविधाओं का संवर्धन/सुदृढ़ीकरण सम्भव है, अथवा जहाँ विकास कार्यों का स्तर घनत्व में प्रस्तावित वृद्धि के सापेक्ष उपलब्ध है।
26.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 150 वर्ग मीटर तथा अधिकतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर से कम होगा।
26.3	पहुँच मार्ग	शासकीय अभिकरणों द्वारा विकसित/अनुमोदित योजनाओं/ले–आउट प्लान्स जो विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा चिन्हांकित की जाएंगी, के अन्तर्गत भूखण्ड न्यूनतम 9 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा, जबकि नई प्रस्तावित की जाने वाली आवासीय योजनाओं में भूखण्ड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।
26.4	आवासीय इकाई का न्यूनतम तल क्षेत्रफल एवं इकाईयों की संख्या	आवासीय इकाई का न्यूनतम तल क्षेत्रफल 65 वर्ग मीटर होगा तथा आवासीय भूखण्डीय विकास में अधिकतम 20 इकाईयाँ अनुमन्य होंगी। 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर प्रत्येक तल पर एक ही आवासीय इकाई अनुमन्य होगी जबकि 300 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों में 300 वर्ग मीटर के पश्चात प्रत्येक 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल पर एक अतिरिक्त आवासीय इकाई अनुमन्य होगी।
26.5	भवन की अधिकतम ऊँचाई	भवन की अधिकतम ऊँचाई स्टिल्ट फ्लोर सहित 15 मीटर होगी। 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों में स्टिल्ट एवं तीन मंजिलों तथा 300 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों में स्टिल्ट एवं चार मंजिलों का निर्माण अनुमन्य होगा।
26.6	सैट–बैक, भू–आच्छादन, एफ.ए.आर.	(I) भवनों में सैट्–बैक निम्नवत् होंगेः–

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	सैट–बैक (मीटर)			
	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व–1	पार्श्व–2
(क) रो– हाउसिंग				
150 से अधिक 300 तक	3.0	3.0	–	–
(ख) सेमी–डिटेच्ड				
300 से अधिक 500 तक	4.5	4.5	3.0	–
(ग) डिटेच्ड				
500 से अधिक 1000 तक	6.0	6.0	3.0	1.5
1000 से अधिक 1500 तक	9.0	6.0	4.5	3.0
1500 से अधिक 2000 से कम	9.0	6.0	6.0	6.0

(II) भवनों में भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. निम्नवत होंगे:–

भूखण्ड का क्षेत्रफल	भू–आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए.आर.
150 से अधिक 300 तक	65	1.75
300 से अधिक 500 तक	50	1.50
500 से अधिक 2000 से कम	45	1.25

26.7 पार्किंग व्यवस्था

(i) आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल के अनुसार निम्नवत पार्किंग का प्राविधान करना होगा:–

आवासीय इकाई का निर्मित क्षेत्रफल	प्रत्येक आवासीय इकाई हेतु समान कार स्थल की संख्या
100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल तक	01
100 से अधिक–150 वर्गमी. तल क्षेत्रफल तक	1.25
150 वर्गमी. से अधिक तल क्षेत्रफल	1.50

(ii) 'समान कार स्थल' के लिए सर्कुलेशन एरिया सहित निम्न मानक होंगे:–
(क) खुले क्षेत्र में पार्किंग : 23 वर्ग मीटर
(ख) कवर्ड पार्किंग : 28 वर्ग मीटर
(ग) बेसमेन्ट में पार्किंग : 32 वर्ग मीटर

(iii) पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्टिल्ट फ्लोर अनिवार्य होगा। स्टिल्ट का उपयोग केवल पार्किंग के प्रयोजनार्थ ही किया जाएगा। इसमें जीना/लिफ्ट के अतिरिक्त किसी भी प्रकार का निर्माण नहीं होगा।

26.8 अन्य अपेक्षाएं

(i) उपर्युक्तानुसार भूखण्डों पर बहु–आवासीय इकाईयां अनुमन्य किये जाने से पूर्व आवेदक से उ.प्र. नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 के प्राविधानानुसार विकास शुल्क जमा कराया जाएगा।

(ii) नियोजित कालोनियों में एक से अधिक भूखण्डों को समेकित (Amalgamate) कर यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी।

(iii) सम्बन्धित कालोनी/क्षेत्र (अनुमोदित ले–आउट प्लान से आच्छादित क्षेत्र) की डेन्सिटी महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में निर्धारित अधिकतम डेन्सिटी की सीमा के अन्तर्गत होनी चाहिए अन्यथा डेन्सिटी में संशोधन हेतु प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही करने के उपरान्त ही इकाईयों का निर्माण अनुमन्य किया जाएगा।

(iv) भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी के सम्बन्ध में मानचित्र स्वीकृति के समय स्ट्रक्चरल इन्जीनियर का प्रमाण–पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

(v) भवन की ऊँचाई ए.एस.आई के रेगुलेटेड एरिया, एयरपोर्ट फनल जोन तथा अन्य स्टैच्यूटरी नियंत्रण (यदि हो), आदि से नियन्त्रित होगी।

(vi) भवनों का नियोजन, अभिकल्पन एवं निर्माण नेशनल बिल्डिंग कोड–2005 के भाग–4 'फायर एण्ड लाइफ सेफ्टी' की अपेक्षानुसार अग्नि से सुरक्षा सुनिश्चित करते हुए किया जाएगा।

(vii) भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार होंगी।

(viii) चार से अधिक आवासीय इकाईयों की स्थिति में उ.प्र. अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुक्षरण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 एवं तद्धीन बनाए गए रूल्स एवं बाई लाज प्रभावी होंगे।