



# सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

## असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग-4, खण्ड (क)

(सामान्य परिनियम नियम)

लखनऊ, सोमवार, 28 नवम्बर, 2022

अग्रहायण 7, 1944 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन

औद्योगिक विकास अनुभाग-4

संख्या 4357 / 77-4-2022-25गीडा-2020

लखनऊ, 28 नवम्बर, 2022

अधिसूचना

सा0प0नि0-66

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6 सन् 1976) की धारा 9 की उप धारा (2) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण, राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से एतद्वारा गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण की उचित योजना और विकास के प्रयोजनार्थ निम्नलिखित विनियमावली बनाता है।

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण भवन विनियमावली, 2022

अध्याय 1

प्रारंभिक

1-(1.1) यह विनियमावली गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण भवन विनियमावली, 2022 कही जायेगी।

(1.2) यह गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।

(1.3) यह विनियमावली गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र पर लागू होगी।

संक्षिप्त नाम,  
प्रारंभ और लागू  
होना

इस विनियमावली के प्रारंभ होने के पूर्व भवन योजनाओं और आवंटन की प्रक्रिया

2-(2.1) इन विनियमावली के प्रवर्तन से पूर्व, ऐसे भूखण्डों, जिन पर भवन योजनाएँ पहले ही स्वीकृत की जा चुकी हैं और निर्माण पहले ही शुरू या पूरा हो चुका है, अधिष्ठाता को उसी भवन योजना को पुनरीक्षित करने या विद्यमान विनियमावली के अनुसार नई योजना प्रस्तुत करने की अनुमति दी जा सकती है जिसमें भवन निर्माण का वह भाग जिसका निर्माण शुरू नहीं किया गया है या भवन में कोई नई अतिरिक्त आवश्यकता नहीं है।

(2.2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात (एफ0ए0आर0), भू-आच्छादन (ग्राउंड कवरेज), सेट बैक और घनत्व जैसा कि इस विनियमावली में दर्शाया गया है, नीलामी या निविदा आधार पर इन विनियमावली के संचालन में आने से पहले आवंटित भूखण्डों के संबंध में लागू नहीं होंगे, तथापि इस विनियमावली के अनुसार ऐसे भूखण्डों में नए भवन में एफ0ए0आर0 की अनुमति इस विनियमावली में निहित मानदंडों और मानकों के अधीन प्रयोज्यता के अनुसार क्रय आधार पर दी जाएगी। ऐसे मामलों में, इस विनियमावली के अनुसार ग्राउंड कवरेज (भू-आच्छादन) सेट बैक और घनत्व की अनुमति दी जाएगी।

(2.3) इस विनियमावली में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, इन विनियमावली के प्रारंभ होने से पहले प्राधिकरण द्वारा स्वीकार की गई बोलियों में अन्तर्विष्ट विशेष उपबंध तब तक प्रभावी रहेंगे जब तक कि अधिष्ठाता की सहमति से संशोधित नहीं किया जाता है।

परिभाषाएं

3-जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस विनियमावली में, -

(3.1) 'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6, सन् 1976) से है;

(3.2) 'वातानुकूलन' का तात्पर्य वायु को संशोधित करने की प्रक्रिया से है जिससे कि वातानुकूलित स्थान की आवश्यकता को पूरा करने के लिए इसके तापमान, आर्द्रता, सफाई और वितरण को एक साथ नियंत्रित किया जा सके ;

(3.3) 'परिवर्तन' का तात्पर्य संरचनात्मक परिवर्तन से है, जैसे क्षेत्रफल या ऊंचाई में वृद्धि करना या किसी भवन के भाग को हटाना, या किसी दीवार, विभाजन, स्तंभ, बीम, जोड़, फर्श या अन्य अवलम्ब का निर्माण, उसका काटा जाना या हटाया जाना या भवन उपस्कर के अनुलगनों में परिवर्तन करना ;

(3.4) 'समामेलन' का तात्पर्य दो या दो से अधिक परिसरों को एक साथ रखना और निर्माण पर भवन के प्रयोजनार्थ संयुग्मित भूखंड को एक मानना;

(3.5) 'आवेदक' का तात्पर्य उस व्यक्ति से है जिसके पास किसी भूमि या भवन का वैध हक है,-

(3.5.1) कोई अभिकर्ता या न्यासी जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता है;

(3.5.2) कोई अभिकर्ता या न्यासी जो धार्मिक या पूर्व प्रयोजन के लिए समर्पित किसी भी भवन का किराया प्राप्त करता है या उसे सौंपा जाता है या उससे संबंधित है;

(3.5.3) एक रिसीवर, निष्पादक या प्रशासक या सक्षम अधिकारिता के किसी भी न्यायालय द्वारा नियुक्त प्रबंधक को प्रभार रखने के लिए, या स्वामी के अधिकारों का प्रयोग करने के लिए ; तथा

(3.5.4) कब्जे में एक बंधकदार।

(3.6) "परिशिष्ट" का तात्पर्य इस विनियमावली के साथ संलग्न परिशिष्ट से है;

(3.7) 'अनुमोदित' का तात्पर्य गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण से है;

(3.8) 'क्षेत्र' का तात्पर्य गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण के लिए यथा अधिसूचित औद्योगिक विकास क्षेत्र से है;

(3.9) 'प्राधिकृत अधिकारी' का तात्पर्य मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्राधिकृत प्राधिकरण के किसी अधिकारी से है;

(3.10) 'एट्रियम' का तात्पर्य आकाशधोतित केन्द्रीय क्षेत्र से है, जो बहुधा पौधों से युक्त तथा आधुनिक भवनों में सामान्य क्षेत्र के लिये होता है;

(3.11) बालकनी का तात्पर्य क्षैतिज प्रक्षेपण से है, जिसके अन्तर्गत बैठक या आलम्ब के रूप में काम आने वाली हाथपट्टी या आलम्ब है;

(3.12) बरसती का तात्पर्य किसी भवन की छत पर रसोई या शौचालय के साथ या बिना रहने योग्य कमरा से है;

(3.13) 'भूगृह या तहखाना' का तात्पर्य भूतल के नीचे अथवा आंशिक रूप से नीचे किसी भवन की निचली मंजिल से है;

(3.14) 'भवन' का तात्पर्य किसी भी स्थायी संरचना या परिनिर्माण या संरचना या परिनिर्माण के भाग है जिसका उपयोग आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थागत, मनोरंजन या अन्य उद्देश्यों के लिए मानव के उपयोग और लाभ के लिए किया जाना है चाहे वह वास्तविक उपयोग में हो या नहीं। प्राधिकरण की अनुमति से अस्थायी और औपचारिक अवसरों के लिए बनाए गए साइन और बाह्य प्रदर्शन संरचनाएं, तंबू, शामियाना, तिरपाल आश्रय, आदि को भवन और विशेष रूप से नहीं माना जाएगा,—

(3.14.1) विधानसभा भवन: इनमें सार्वजनिक सत्कार मनोरंजन, सामाजिक, धार्मिक, देशभक्ति, नागरिक, यात्रा, शहर की यात्रा और संबंधित उपयोग जैसे थिएटर, सिनेमा हॉल, सामुदायिक भवन, सभागार, प्रदर्शनी हॉल, पूजा स्थल, संग्रहालय, स्केटिंग, व्यायामशाला, डांस हॉल, क्लब, यात्री स्टेशन, हवाई टर्मिनल, सतह और अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाओं के लिए टर्मिनल, मनोरंजन पार्क और खेल के मैदान आदि के लिये उपयोग किये जाने वाले भवनों या भवनों का भाग सम्मिलित होगा।

(3.14.2) व्यवसाय और वाणिज्यिक भवन: इनमें समस्त भवन या भवन का भाग सम्मिलित होगा जिसका उपयोग दुकान, स्टोर, बाजार, माल के प्रदर्शन और बिक्री या तो थोक बिक्री या खुदरा व्यापार से संबंधित कार्यकलापों, बैंक, होटल, पेट्रोल पंप के रूप में किया जाता है। माल की बिक्री के लिए प्रासंगिक सुविधाओं को इसमें सम्मिलित किया जाएगा।

(3.14.3) शैक्षिक भवन: विद्यालय, महाविद्यालय या संस्थान जैसे भवन जहाँ लोग शिक्षा या प्रशिक्षण के लिए एकत्रित होते हैं।

(3.14.4) समूह आवास : दो या दो से अधिक मंजिलों वाले भवन, जहां प्रत्येक तल पर स्वतंत्र आवासीय इकाई हो और जिसमें भूमि और सुविधाएं, खुली जगह और मार्ग संयुक्त रूप से स्वामित्व में हों और सामूहिक रूप से उपयोग किए जाते हों, जो इसमें सम्मिलित हैं।

(3.14.5) "परिसंकटमय भवन" का तात्पर्य किसी ऐसे भवन या भवन के भाग से है जो ऐसे अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादों के भण्डारण, उठाई-धराई, विनिर्माण या प्रसंस्करण के लिये प्रयुक्त होता है जो अतिशीघ्रता से जलते हों या जो जहरीला धुआं निकाल सकता हो या विस्फोट कर सकता हो या ऐसे अत्यन्त संक्षारक, विषैला, हानिकर क्षार, अम्ल या अन्य द्रव या रसायनों का भण्डारण, उठाई-धराई, विनिर्माण या प्रसंस्करण जो ज्वाला, धुँआ उत्पन्न करता हो या विस्फोटक, जहरीली, दाहोत्पादक या संक्षारक गैसें उत्पन्न करता हो और किसी अन्य ऐसी सामग्री का भण्डारण, उठाई-धराई और प्रसंस्करण जो विस्फोटक मिश्रण या चूर्ण उत्पन्न करता हो या जो नैसर्गिक प्रज्वलन के अधधीन रहते हुये पदार्थ को सूक्ष्मकणों में विभक्त करता हो।

(3.14.6) संस्थागत भवन: इनमें कोई भी भवन या भवन का भाग सम्मिलित होगा। जिनका उपयोग अस्पताल, परिचर्या गृह, (नर्सिंग होम) स्वास्थ्य केंद्र, चिकित्सा या अन्य उपचार या शारीरिक और मानसिक बीमारी से पीड़ित व्यक्तियों की देखभाल या शिशुओं, स्वास्थ्य लाभ या वृद्ध व्यक्तियों की देखभाल और दंडात्मक या सुधारात्मक निरोध के लिए किया जाता है। संस्थागत भवनों में स्वास्थ्यालय अभिरक्षा संबंधी संस्था और दंड सुधारक संस्था, जेल, कारागार, मानसिक अस्पताल, अनुसंधान संस्था और अन्य उच्च स्तरीय संस्थाओं जैसी संस्था भी सम्मिलित होंगी।

(3.14.7) औद्योगिक भवन: समस्त भवन या उप भवन अथवा संरचना का भाग, जिसमें किसी भी उत्पाद का विनिर्माण, संयोजन और प्रसंस्करण होता है;

(3.14.8) पलैट औद्योगिक भवन: दो या दो से अधिक मंजिल वाले भवन, जहां प्रत्येक मंजिल में स्वतंत्र औद्योगिक इकाई है और जिसमें भूमि और सुविधाएं खुली जगह और मार्ग संयुक्त रूप से स्वामित्व में हैं और सामूहिक रूप से उपयोग किए जाते हैं, इसमें सम्मिलित हैं;

(3.14.9) बहुमंजिला भवन: चार मंजिला या 15 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवन से है ;

(3.14.10) कार्यालय भवन: किसी भी अभिकरण, संस्था और संगठन द्वारा प्रशासनिक क्रियाकलापों, खातों और अभिलेख रखने के लिए उपयोग किए जाने वाले सभी भवनों या उन भवनों के भाग को इनमें सम्मिलित किया जाएगा;

(3.14.11) आवासीय भवन: भवन जो सामान्यतः आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग किया जाता है, जिसमें खाना पकाने और शौचालय की सुविधा के साथ सोने के आवास के उपबंध हैं;

(3.14.12) भंडारण भवन: समस्त भवन या भवन का भाग, जो मुख्य रूप से माल के संग्रह और भंडारण के लिए उपयोग किया जाता है, जैसे भंडागार, शीतगृह, फ्रेट डिपो, ट्रांजिट शेड, गोदाम, हैंगर, अनाज लिफ्ट, खलिहान और स्टेबल, इसमें सम्मिलित हों;

(3.14.13) टॉवर जैसी इमारत: एक इमारत टावर जैसी संरचना समझी जाएगी जब टावर जैसे हिस्से की ऊंचाई भू-तल पर व्यापक आधार की ऊंचाई से कम से कम दोगुनी हो।

(3.15) 'भवन क्रियाकलाप' का तात्पर्य किसी भवन के निर्माण, पुनर्निर्माण, उसमें तात्विक परिवर्तन करने या उसे गिराये जाने से है।

(3.16) 'भवन की ऊंचाई' का तात्पर्य पार्श्वस्थ नाली के शीर्ष स्तर से समतल छत की दशा में, भवन के सबसे ऊंचे बिन्दु तक और ढालू छत की दशा में ओरी और बँडेर के मध्य बिंदु तक पायी गयी उर्ध्व दूरी से है। वास्तुशिल्पीय आकृतियों को जिनका सजावट के सिवाय कोई अन्य उपयोग नहीं है ऊंचाई लेने के प्रयोजन के लिये छोड़ दिया जायेगा।

(3.17) 'भवन रेखा या परिधि' का तात्पर्य किसी ऐसी रेखा से है जहाँ तक भवन की कुर्सी का विधिसम्मत विस्तार किया जा सकता है। इसके अन्तर्गत ऐसी रेखायें भी हैं जिन्हें किसी विशेष योजना या अभिन्यास योजना या इस विनियमावली में उपदर्शित किया गया हो या उपदर्शित किया जा सकता हो।

(3.18) 'विस्तृत क्षेत्र बिक्री/पट्टा' का तात्पर्य बड़े पैमाने पर भूमि खण्ड जो पश्चातवर्ती अवसंरचना के विकास और उसके शोधन हेतु आवेदक को हस्तांतरित पट्टाकृत करने से है, जिसके उपयोग के लिए इसे स्थानांतरित/पट्टे पर दिया गया है।

(3.19) 'भवन योजना' का तात्पर्य है भवन निर्माण प्रस्ताव की व्याख्या करने के लिए आवश्यक स्थापत्य/इंजीनियरिंग (अभियांत्रिकी) रेखाचित्रों का एक समुच्चय जिसे अनुमोदन या सूचना प्राप्त करने के उद्देश्य से प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाना है।

(3.20) "सायवान" का तात्पर्य किसी प्रवेश मार्ग के ऊपर बने प्रक्षेप से है और यदि वह सेटबैक में बनाया जाये तो वह या तो लीवरयुक्त होगा।

(3.21) "छज्जा" का तात्पर्य दीवार के बाहर निकली हुई ऐसी ढालदार या क्षैतिज संरचना से है जो प्रायः धूप या वर्षा से सुरक्षा हेतु या वास्तुशिल्पीय कारणों से बनायी जाय।

(3.22) 'फर्श क्षेत्रफल' का तात्पर्य किसी भी तल पर प्रयोग करने योग्य कमरों के आच्छादित क्षेत्र से है। भारतीय मानक संस्था द्वारा समय-समय पर निर्धारित भवन के फर्श क्षेत्रफल के मापन की पद्धति के अनुसार किसी भवन के संबंध में फर्श क्षेत्रफल का मापन होता है।

(3.23) 'चिमनी' का तात्पर्य उर्ध्वाधर निकास से है जिसमें एक या एक से अधिक छेद होते हैं जो दहन के किसी भी उत्पाद की बाहरी हवा में वहन के लिए प्रदान किए जाते हैं, जो गर्मी पैदा करने वाले यंत्र या ठोस, द्रव या गैसीय ईंधन को नियोजित करने वाले उपकरण के संचालन के परिणामस्वरूप होता है।

(3.24) 'परिवर्तन' का तात्पर्य अधिभोग का किसी अन्य अधिभोग में परिवर्तन या भवन संरचना या उसके भाग में परिवर्तन से है, जिसके परिणामस्वरूप उपयोग में परिवर्तन के लिए अतिरिक्त अधिभोग प्रमाण-पत्र की आवश्यकता होती है।

(3.25) 'तुक्कड़ स्थल/भूखण्ड का तात्पर्य' दो या दो से अधिक चौराहे वाली सड़कों के जंक्शन और सामने के स्थल से है;

(3.26) 'कोर्टयार्ड/आंतरिक खुली स्थान' का तात्पर्य आकाश के लिए स्थायी रूप से खुला स्थान, जो पूरी तरह से या आंशिक रूप से दीवारों से जमीनी स्तर पर या किसी अन्य स्तर पर भवन के भीतर या उसके आस-पास की दीवारों से घिरा हुआ है। न्यूनतम क्षेत्र 7.5 वर्गमीटर होगा, और 10 मीटर ऊंचाई तक के भवनों के लिए न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर। न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर उस क्षेत्र में होगी जो उससे लगी हुई उच्चतम दीवार के क्षेत्रफल के 1/5 भाग के बराबर हो।

(3.27) 'आच्छादित क्षेत्रफल' का तात्पर्य है भूतल पर या उसके ठीक ऊपर की छत या भवन से ढके फर्श के क्षेत्रफल से है।

(3.28) 'पृथक्करण भवन' का तात्पर्य एक ऐसे भवन से है, जिसकी दीवारें और छतें किसी भी अन्य भवन से स्वतंत्र हैं, जिसके चारों ओर खुली जगह है।

(3.29) 'विकास योजना' का तात्पर्य प्राधिकरण के औद्योगिक विकास क्षेत्र के संबंध में योजना विनियमों को तैयार करने और अंतिम रूप देने के लिए प्राधिकरण की विकास योजना से है।

(3.30) 'निदेश' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा 8 के अधीन जारी निदेश से है और इसके अन्तर्गत जब तक संदर्भ से अन्यथा उपदर्शित न हो, इसके अधीन जारी कार्यपालक निदेश भी हैं।

(3.31) 'नाली' का तात्पर्य विप्लावित जल या प्रयुक्त अन्य जल के संवहन के लिये किसी वाहक नलिका या जलसरणी से है।

(3.32) "जलोत्सरण" का तात्पर्य किसी द्रव को हटाने के प्रयोजनार्थ निर्मित प्रणाली से है।

(3.33) 'निवास इकाई' का तात्पर्य रहने, भोजन पकाने और स्वच्छता की आवश्यकताओं की पृथक् सुविधाओं से युक्त किसी स्वतंत्र आवास इकाई से हैं।

(3.34) 'सदाबहार वृक्ष' का तात्पर्य ऐसे वृक्ष से है जो वर्ष के अधिकांश भाग में हराभरा रहता है और जिसकी पत्तियाँ वर्षपर्यन्त धीरे-धीरे झड़ती हैं।

(3.35) 'विद्यमान भवन या उपयोग' का तात्पर्य किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा स्वीकृत/अनुमोदित इस विनियमावली के प्रारम्भ के पूर्व विद्यमान किसी भवन संरचना या उसके उपयोग से है।

(3.36) 'संलग्न सीढ़ी' का तात्पर्य आग से अलग की गई सीढ़ी, बाकी इमारत से एक प्रतिरोध दीवार।

(3.37) 'निकास' का तात्पर्य किसी भवन या फर्शी क्षेत्रफल से सड़क या सुरक्षा के अन्य खुले स्थान तक जाने के मार्ग से है, जो चैनल या पहुंच का साधन हो।

(3.38) 'विस्तारित तहखाना(भूगोह)' का तात्पर्य भूतल के नीचे अग्निशमन वाहनों के आवागमन हेतु भूखण्ड की चहारदीवारी से न्यूनतम 6.0 मी0 सैटबैक छोड़ते तल/तलों का निर्माण है। भूगोह की ऊपरी छत को भूतल के समतल रखा जायेगा तथा इस प्रकार की छत को यान्त्रिक संवातन की पर्याप्त व्यवस्था के साथ अग्निशमन वाहन के भार के लिये अभिकल्पित किया जायेगा।

(3.39) "फर्शीय तल" का तात्पर्य किसी मंजिल पर वह निचला तल है जिस पर सामान्यतः कोई व्यक्ति भवन के अन्दर चलता हो।

(3.40) 'फर्शी क्षेत्रफल' का तात्पर्य किसी भी फर्शी तल के स्तर पर भवन के आच्छादित क्षेत्र से है;

(3.41) 'फार्म हाउस' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा कृषि उपयोग के लिए अभिहित क्षेत्र में उस पर निर्माण सहित भूमि के भूखंड से है;

(3.42) 'फर्शी क्षेत्रफल अनुपात' का तात्पर्य उस भागफल से है जो सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्रफल के योगफल में भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त होता है।

(3.43) 'फर्शी क्षेत्रफल अनुपात (प्रतिपूरक)' का तात्पर्य अतिरिक्त फर्शी क्षेत्रफल अनुपात से है, जो कि सड़क चौड़ीकरण या सार्वजनिक उपयोगिताओं के उपबन्धों के अधिकार के रूप में ऐसे प्रयोजन के लिए स्वामी द्वारा विकास प्राधिकरण को निःशुल्क में निजी भूमि के अंतरण के बदले मुआवजे के रूप में विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुज्ञेय है।

(3.44) 'नीव' का तात्पर्य संरचना के उस भाग से है जो सीधे संपर्क में हो और भूमि तक भार का पारेषण करता हो।

(3.45) "ग्रीन बिल्डिंग" का तात्पर्य वह भवन है, जिसमें परम्परागत भवनों की तुलना में जल का कम उपयोग होता है, ऊर्जा खपत अनुकूलतम होती है, प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण होता है, कम अवशिष्ट उत्पन्न होता है तथा निवासियों को स्वास्थ्यवर्धक स्थान उपलब्ध होता है।

(3.46) 'समूह आवास' का तात्पर्य 2000 वर्ग मीटर से अन्यून परिसर से है, जिसमें पार्किंग, पार्क, सुविधा जनक दुकानें, जनसुविधायें आदि आधारभूत सुविधाओं के साथ आवासीय इकाइयों अथवा आवासीय इकाइयों का समूह तथा आवासीय भवन हो।

(3.47) 'रहने योग्य कमरे' का तात्पर्य अध्ययन, रहने, सोने, भोजन कक्ष के लिए एक या एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा अधिभोग के लिए दखलकृत या परिकल्प्य कमरा से है किन्तु रसोई, स्नानघर, शौचालय, स्टोर रूम, गलियारा, तहखाने, अटारी, पानी की अलमारी के डिब्बे, भंडारण पेंट्री और स्थित रिक्त स्थान सम्मिलित नहीं है क्योंकि विस्तारित अवधि के दौरान निवास के लिए अक्सर उपयोग नहीं किए जाते हैं;

(3.48) "परिसंकटमय भवन" का तात्पर्य किसी ऐसे भवन या भवन के भाग से है जो ऐसे अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादों के भण्डारण, उठाई-धराई, विनिर्माण या प्रसंस्करण के लिए प्रयुक्त होता है जो अतिशीघ्रता से जलते हों या जो जहरीला धुआं निकाल सकता हो या विस्फोट कर सकता हो, या ऐसे अत्यंत संक्षारक, विषैला हानिकर क्षार, अम्ल या अन्य द्रव या रसायनों का भंडारण, उठाई-धराई विनिर्माण या प्रसंस्करण जो ज्वाला, धुआं उत्पन्न करता हो या विस्फोटक, जहरीली, दाहोत्पादक या संक्षारक गैस उत्पन्न करता हो और किसी अन्य ऐसी सामग्री का भंडारण, उठाई-धराई और प्रसंस्करण जो विस्फोटक मिश्रण या चूर्ण उत्पन्न करता हो या जो नैसर्गिक प्रज्वलन के अध्यधीन रहते हुये पदार्थ को सूक्ष्मकणों में विभक्त करता हो।

(3.49) "कठोर भूदृश्य" का तात्पर्य पैदल पथ, मार्ग, पुस्ता, मूर्तियाँ, पथ क्रियाकलाप, फव्वारें अन्य निर्मित पर्यावरण जैसे भू-दृश्य वास्तुकलात्मक, सिविल कार्य संघटकों से है।

(3.50) "बाड़ा" का तात्पर्य पंक्ति में नजदीक-नजदीक लगाये गये (बहुधा एक ही जाति के) वृक्षों की झाड़ियों के समूह से है। बाड़े को काट-छांटकर आकृति दी जा सकती है या उसे बढ़ने दिया जा सकता है या बढ़कर उसे अपना प्राकृतिक आकार धारण करने दिया जा सकता है।

(3.51) 'औद्योगिक विकास क्षेत्र (आईडीए)' का तात्पर्य उक्त अधिनियम की धारा 2 (घ) के उपबंधों के अधीन परिभाषित क्षेत्र से है जैसा कि उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा सम्यक रूप से अधिसूचित है।

(3.52) 'जाली' का तात्पर्य एक ग्रिल या धातु, ईट, फेरो-सीमेंट, लकड़ी या अन्य पदार्थ से निर्मित पर्दा जो कि खिड़की, दरवाजे या कि खुले क्षेत्र के सामने या संयंत्र को ढकने से है।

(3.53) "अभिन्धास योजना" का तात्पर्य सम्पूर्ण स्थल की ऐसी योजना से है जिसमें सम्पूर्ण भूखंडों के लिये क्रिया-कलाप इंगित करते हुये भूखण्डों/भवन-खण्डों, सड़कों, खुले स्थानों, प्रवेश/निकास मार्गों, गाड़ी खड़ी करने का स्थान, भू-दृश्यांकित आदि की अवस्थिति दर्शायी गयी हो।

(3.54) 'लेज या टंड' का तात्पर्य एक शेल्फ जैसा प्रक्षेपण है, जो किसी भी तरह से समर्थित है, सिवाय एक कमरे के भीतर ऊर्ध्वाधर समर्थन के माध्यम से।

(3.55) 'लाइसेंस प्राप्त तकनीकी व्यक्ति' का तात्पर्य निर्माण की विनिर्दिष्ट श्रेणियों के लिए प्राधिकरण द्वारा मान्यता प्राप्त या लाइसेंस प्राप्त वास्तुकार/अभियंता/नगर नियोजक से है;

(3.56) 'मचान' का तात्पर्य दो तलों के मध्य किसी मध्यवर्ती तल से या अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित सामान्य तल स्तर से ऊपर डाले गये छत में अवशिष्ट स्थान से है और जिसे भंडार प्रयोजन से बनाया या अपनाया जाता है।

(3.57) 'मियानी फर्श' का तात्पर्य दो तलों के मध्य के फर्श से है, जिस पर केवल नीचे की फर्श से पहुँचा जा सकता हो।

(3.58) 'बहुतलीय पार्किंग' का तात्पर्य भूखण्ड पर एक अलग भवन खण्ड अथवा भवन के उस भाग से है, जिसका उपयोग मुख्य रूप से यांत्रिक पद्धति अथवा परम्परागत तरीकों से वाहनों को खड़ा करने के लिए किया जाता है।

(3.59) 'ममटी या सोपान आवरण' का तात्पर्य जीने के ऊपर एक छतदार निर्माण से है जो मौसम से सुरक्षा व केवल जीने को ढकने के उद्देश्य से बनाया गया हो तथा जिसका उपयोग मानव आवास के लिये नहीं किया जाता हों।

(3.60) 'मिश्रित भू-उपयोग' का तात्पर्य एक भूखण्ड पर व्यवसायिक, कार्यालय, आवासीय अथवा संस्थागत जैसी अनुरूप क्रियाओं को क्षेत्रीय अथवा उर्ध्वाधरीय मिश्रित रूप में नियोजित करने से है।

(3.61) 'अधिभोग' का तात्पर्य उस मुख्य प्रयोजन से है जिसके लिए कोई भवन या किसी भवन का कोई भाग उपयोग किया जाता हो या उपयोग के लिये तात्पर्यित हो और अधिभोग के अनुसार किसी भवन के वर्गीकरण में समनुषंगी अधिभाग, जो उसपर समाश्रित हो, सम्मिलित समझा जायेगा।

(3.62) 'खुला स्थान' का तात्पर्य उस क्षेत्र से है जो आकाश की ओर खुला छोड़ दिया गया हो और भूखण्ड का अभिन्न अंग हो।

(3.63) 'स्वामी' का तात्पर्य व्यक्ति, व्यक्तियों के समूह, कंपनी, न्यास, संस्थान, रजिस्ट्रीकृत निकाय, राज्य या केंद्र सरकार एवं उसके विभाग, उपक्रम और तत्सदृश से है जिनके नाम से सुसंगत अभिलेखों में संपत्ति रजिस्ट्रीकृत की गयी हो।

(3.64) 'वाहन खड़ा करने का स्थान' का तात्पर्य वाहन खड़ा करने के लिए ऐसे स्थान से है, जो बन्द हो या खुला हो जिसमें गाड़ी खड़ी करने के स्थल से सड़क तक मिला हुआ प्रचालन पथ हो जिससे गाड़ियों को भीतर लाया और बाहर ले जाया जा सकता हो।

(3.65) "अनुज्ञा-पत्र" का तात्पर्य इस विनियमावली द्वारा विनियमित कार्य को करने के लिए प्राधिकरण द्वारा लिखित अनुज्ञा या प्राधिकार देने से है।

(3.66) "योजना और विकास निदेश" का तात्पर्य वास्तुशिल्पीय विशेषताओं, भवनों के अग्रभाग, सुख-सुविधाओं के अनुरक्षण आदि को परिभाषित करने के लिए अधिनियम की धारा 8 के अधीन प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्गत किये गये निदेशों से है।

(3.67) "पेरागोला" का तात्पर्य ऐसे निर्मित छिद्रित छत से है, जिसका न्यूनतम 50 प्रतिशत भाग आकाश की ओर खुला हो।

(3.68) "क्रय योग्य फर्शी तल क्षेत्र अनुपात" का तात्पर्य अतिरिक्त फर्शी तल क्षेत्र अनुपात से है जिसे पुराना आवंटी अपने आवंटन के समय विशिष्ट रूप से अनुमन्य फर्शी तल क्षेत्र अनुपात के अतिरिक्त क्रय कर सकता है। अधिकतम क्रय योग्य फर्शी तल क्षेत्र अनुपात को इस विनियमावली में फर्शी तल क्षेत्र अनुपात की अधिकतम प्रभावी सीमा तक अनुमन्य किया जा सकता है।

(3.69) "कुर्सी" का तात्पर्य चारों ओर की भूमि की सतह तथा भूतल के ठीक ऊपर उभरने वाली सतह के बीच के भाग से है।

(3.70) "भूखंड" का तात्पर्य भूमि के किसी ऐसे टुकड़े से है जो निश्चित सीमाओं में घिरा हो।

(3.71) "पोडियम पार्किंग" का तात्पर्य भूतल के ऊपर बीम की निचली सतह तक अधिकतम 2.4 मी० ऊंचे तल/तलों से है, यदि पार्किंग क्षेत्र में प्रवेश और इससे निकास के लिए वाहनों के आवागमन के लिए रैंप की व्यवस्था हो या रजिस्ट्रीकृत कंपनी जो ऐसा निर्माण कर रही है, द्वारा मानक योजना के अनुसार और सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित वैकल्पिक यांत्रिक पार्किंग हो। पोडियम के लिए रैंप (ढलान) सैटबैक में अनुमन्य नहीं किया जायेगा।

(3.72) "परियोजना तल क्षेत्र अनुपात" का तात्पर्य कुल भूमि क्षेत्र के साथ समस्त विकसित भूखंडों के लिए अनुज्ञात अधिकतम आच्छादित क्षेत्र के अनुपात से है। परियोजना एफएआर=योग (प्रत्येक भूखंड के लिए अधिकतम एफएआर X भूखंड का क्षेत्रफल)/भूमि का कुल क्षेत्रफल।

(3.73) "आश्रय स्थल क्षेत्र" का तात्पर्य आग या अन्य आपात स्थिति के दौरान रहने वालों को रखने के लिए अभिकल्प किये गये भवन में एक स्थान से है।

(3.74) "मार्ग/सड़क/मार्गाधिकार" का तात्पर्य किसी राजमार्ग, मार्ग, गली, रास्ता, बीथि, जीना, गलियारा, गाड़ी मार्ग, पगडण्डी, चौराहा, सेतु चाहे वह सार्वजनिक मार्ग हो या न हो, ऐसा स्थान जिस पर जनसाधारण को पहुँचने, चलने-फिरने का अधिकार हो या किसी विनिर्दिष्ट अवधि के लिए निर्बाध रूप से पहुँचते रहे हों और चलते-फिरते रहे हों, या चाहे विद्यमान हों या किसी योजना में प्रस्तावित हो, से है और इसमें सभी बाँध, जलमार्ग, खाईयाँ, बरसाती नाले, पुलिया पटरी, ट्रैफिक आईलैण्ड, सड़क के किनारे के वृक्ष एवं झाड़ियाँ, प्रतिधारित करने वाली दीवारें, बाड़युक्त अवरोध और सड़क के किनारे की रेलिंग भी सम्मिलित है।

(3.75) "मार्ग/सड़क रेखा" का तात्पर्य सड़क के किनारों की सीमा को परिभाषित करने वाली रेखा से है।

(3.76) "मार्ग/सड़क की चौड़ाई" का तात्पर्य सड़क की सीमा रेखाओं के बीच की उस दूरी से है जो मार्ग के विस्तार के लम्ब कोण से मापी गयी हो।

(3.77) "वर्षा जल संचयन" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विभिन्न तकनीकी को अपनाते हुये वर्षा जल को भू-गर्भीय जल के संवर्धन, सफाई, कृषि आदि के उपयोग करने से है।

(3.78) "सर्विस फ्लोर (सेवा तल)" का तात्पर्य दो तलों के मध्य 2.40 मीटर ऊँचे (बीम की सतह से नीचे) तल से है, जिसका उपयोग विद्युत तार, जलापूर्ति पाईप अथवा सीवरेज पाईप, सेवा के लिये नाली या वातायन नाल आदि अन्य सेवाओं के लिये तथा इनके रखरखाव के लिए किया जाता है।

(3.79) "सेटबैक" का तात्पर्य ऐसी रेखा से है जो भूखण्ड की सीमा रेखा के प्रायः समानांतर हो।

(3.80) "कोमल भूदृश्य" का तात्पर्य भूदृश्य अभिकल्पना के ऐसे संघटकों से है जो सजीव हैं।

(3.81) "भंडारण" का तात्पर्य ऐसे स्थान से है जहाँ परिसंकट रहित प्रकृति के सामान भण्डारित किये जाते हैं, जिसमें शीतगृह और बैंक की तिजोरी सम्मिलित है।

(3.82) "सब-डिवीजन"/सबडिवीजन का तात्पर्य किसी भूखंड के छोटे-खण्ड बनाने से है, जिसमें पहुँच मार्ग सहित सेटबैक और अन्य विशेषताओं से युक्त प्रत्येक परिसर में एक स्वतंत्र निर्माण हो सके।

(3.83) "सारणी" का तात्पर्य इस विनियमावली के साथ संलग्न सारणी से है।

(3.84) "अपनी ज्यामितीय भिन्नताओं और समान निष्पीडनों से जुड़ाव" का तात्पर्य उस रूप में मार्ग के जुड़ाव से है कि भवन का कोई भी अंश मार्ग की सीमा पर हो।



(3.85) “अस्थाई भवन” का तात्पर्य किसी संरचना या निर्माण अथवा संरचना या निर्माण के भाग से है, जिसे एक निश्चित अवधि हेतु केवल अस्थायी उद्देश्य के लिए उपयोग किया जाना है तथा जिसका निर्माण अस्थायी एवं शीघ्र हटाये जाने वाली भवन निर्माण सामग्री यथा केनवास-कपडा, भूसा, चटाई, घास-पूस, तारपोलिन, एस्बेस्टोस की चादरें/प्लास्टिक की चादरें आदि द्वारा ईट, पत्थर, कंक्रीट आदि स्थाई प्रकृति की भवन निर्माण सामग्री का उपयोग ना करते हुये स्थाई नींव, दीवार, शहतीर, खम्बा, छत के बिना किया गया हो।

(3.86) “असुरक्षित भवन” असुरक्षित वे भवन है जो संरचनात्मक रूप से असुरक्षित है तथा अस्वास्थ्यकर हैं या जिनमें निकास के पर्याप्त साधन न हों या जिनमें आग लगने का खतरा हो या जो मानव जीवन के लिये अन्यथा रूप से खतरनाक हो या जो विद्यमान उपयोग के संबंध में अपर्याप्त अनुरक्षण, जीर्णशीर्णता या निषिद्धता के कारण सुरक्षा, स्वास्थ्य या लोककल्याण के प्रति संकटकारी हो गये हो।

(3.87) “नगरीकरण योग्य क्षेत्र” का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जिसे निम्नलिखित के उपयोगार्थ विकास योजना में चिन्हित किया गया हो;

(3.87.1) आवासीय ;

(3.87.2) वाणिज्यिक;

(3.87.3) औद्योगिक;

(3.87.4) संस्थागत;

(3.87.5) हरित क्षेत्र;

(3.87.6) परिवहन, और

(3.87.7) प्राधिकरण द्वारा सम्यक रूप से अनुमोदित विकास योजना में यथा विनिर्दिष्ट कोई अन्य विशेष उपयोग।

(3.88) “उपयोग परिसर” का तात्पर्य एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या क्रियाकलाप के लिये अभिहित उपयोग परिक्षेत्र के कई उपखंडों में से एक परिसर से है। विकास योजना के विनिर्दिष्ट उपयोग परिक्षेत्र के भीतर विशेष उपयोगों का प्रस्ताव/अनुमति दिया जा सकता है। इसे या तो विकास योजना तैयार करते समय (महत्वपूर्ण प्रतिष्ठायनों के मामले में) या बाद में परियोजनाओं और योजनाओं के लिए अभिन्यास योजनाओं में एक सीमांकित परिसर/भूखंड के लिए विशिष्ट/मुख्य उपयोग के रूप में परिभाषित किया जाएगा।

(3.89) “उपयोग परिक्षेत्र” का तात्पर्य नगरीय कार्यों के विशिष्ट प्रमुख उपयोगों में से किसी एक के लिए अलग रखा गया परिक्षेत्र से है। इसमें सात उपयोग परिक्षेत्र श्रेणियां होंगी, अर्थात्; आवासीय, औद्योगिक, प्रसुविधा परिक्षेत्र, वाणिज्यिक, संस्थागत, खुले स्थान/हरित क्षेत्र और कृषि क्षेत्र हैं। इन उपयोग परिक्षेत्रों को जहां भी आवश्यक हो, उप-उपयोग-परिक्षेत्रों में विभाजित किया गया है। नगर योग्य क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र को कृषि उपयोग परिक्षेत्र का नाम दिया जाएगा।

(3.89.1) आवासीक –आर और निवास आवासीक क्षेत्र केवल मानव आवास और निवास के प्रयोजन के लिए होगा। सकल आवासीक घनत्व, योजना में कुल आवासीक क्षेत्र में तदनुरूपी विकास योजना के प्रस्तावों के अनुसार होगा। तथापि, विभिन्न सेक्टरों का घनत्व भिन्न हो सकता है। इनमें निम्नलिखित उप-परिक्षेत्र होंगे ;

आर 1-भूखण्डीय विकास

आर 2-समूह आवास

(3.89.2) औद्योगिक-एम

औद्योगिक परिक्षेत्र संचालन के विभिन्न प्रकार और विभिन्न स्तर के उद्योगों की स्थापना के प्रयोजनार्थ होगा। विभिन्न औद्योगिक श्रेणियों/उप-परिक्षेत्र का उल्लेख निम्नवत् है :-

एम0-औद्योगिक सामान्य/मिश्रित/विद्यमान

एम1-उद्योग (प्रदूषणकारी)

एम2—उद्योग (गैर—प्रदूषणकारी)

एम3—सेवा उद्योग

एम4—फ्लैटेड उद्योग

एम5—घरेलू उद्योग

(3.89.3) प्रसुविधा परिक्षेत्र—एफ

प्रसुविधा परिक्षेत्र ऐसी सुस्त सुविधाओं और अवसंरचनाओं के उपबंधों के लिये होगा जो सामान्य सुविधाओं, वाणिज्यिक और अन्य आवश्यकताओं के लिए एक संयुग्मित अवधारणा में उपबंध की जाने वाली समर्थित सेवाओं के माध्यम से उत्पादन केंद्रों में मानव आवास या क्रियाकलाप का समर्थन करने के लिए आवश्यक हो सकते हैं जैसा कि स्वास्थ्य, शिक्षा, मनोरंजन, आदि के रूप में; तथा; परिवहन, जल सम्भरण, विद्युत, अपशिष्ट निस्तारण आदि की व्यवस्था के लिए हब लगाने/बिछाने/स्थापित करने के लिए ;

विकास योजना के विभिन्न स्थानों में ऐसी प्रसुविधाओं के संचालन के अपेक्षित पैमाने के आधार पर उप परिक्षेत्रों को अभिहित किया गया है। ये निम्नलिखित होंगे:-

(3.89.3.1) सेक्टर स्तर के अभिहित पैमाने के भीतर सामाजिक, आमोद—प्रमोद, स्वास्थ्य और शैक्षिक सुख सुविधाओं से संबंधित तत्काल आवासिक/औद्योगिक पाकेट के लिए आनुषंगिक प्रसुविधाएं ;

(3.89.3.2) संस्थागत रूप में और सार्वजनिक कार्यालयों/ अवसंरचना से संबंधित प्रसुविधाएं, और वे भी जो सम्पूर्ण विकास क्षेत्र के बड़े पैमाने पर सामाजिक, आमोद—प्रमोद, स्वास्थ्य, परिवहन और शैक्षिक अपेक्षाओं की पूर्ति करती हैं;

(3.89.3.3) प्रसुविधायें जो नगर स्तर के पूरक हैं या क्षेत्रीय संदर्भ में अपेक्षित हैं।

(3.89.4) वाणिज्यिक क्षेत्र—सी

वाणिज्यिक क्षेत्रों को विकसित वाणिज्यिक बनाए रखने और औद्योगिक विकास क्षेत्रों के भीतर आर्थिक क्रियाकलापों को बढ़ाने के लिए उपबंध किया जाता है। इसके अतिरिक्त रोजगार प्रोढ़ता आदि की अभिवृद्धि के लिये भी वाणिज्यिक स्थानों की आवश्यकता होती है। वाणिज्यिक क्षेत्रों की निम्नलिखित श्रेणियां होंगी।

(3.89.4.1) खुदरा खरीदारी परिक्षेत्र, सामान्य कारबार और वाणिज्यिक जिला केंद्र ;

(3.89.4.2) थोक, गोदाम, भांडागारण, विनियमित/अनौपचारिक /साप्ताहिक बाजार और सेवा क्षेत्रक।

(3.89.5) संस्थागत—पीएस

औद्योगिक विकास क्षेत्रों के भीतर स्वास्थ्य, शिक्षा और अन्य नागरिक सेवाओं की अभिवृद्धि के लिए संस्थागत क्षेत्र उपबंध किए जाते हैं। इसके अतिरिक्त विभिन्न सरकारी और सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रम संस्थागत निकायों के कामकाज और समुदायों के सामाजिक—सांस्कृतिक विकास आदि के लिए भी इन स्थानों की आवश्यकता होती है। संस्थागत क्षेत्रों की निम्नलिखित श्रेणियां होंगी;

(3.89.5.1) सरकारी/अर्ध—सरकारी/सार्वजनिक कार्यालय

(3.89.5.2) शिक्षा और अनुसंधान

(3.89.5.3) चिकित्सा और स्वास्थ्य

(3.89.5.4) सामाजिक सांस्कृतिक और धार्मिक

(3.89.5.5) उपयोगिताएँ और सेवाएँ

## (3.89.6) खुले स्थान/हरित क्षेत्र-पी

परिस्थितिक संतुलन बनाए रखने और औद्योगिक विकास क्षेत्रों की पर्यावरणीय गुणवत्ता में सुधार के लिए खुले स्थान और हरित क्षेत्र उपबंध किए जाते हैं। इसके अतिरिक्त विभिन्न बाह्य क्रियाकलापों, अहाता (यार्ड) गाड़ी स्थान (पार्किंग), आवाजाही और अप्रिय क्रियाकलापों आदि के मामलों में पहुंच के तरीकों के लिए भी खुले स्थान की आवश्यकता होती है। खुले स्थान और हरित क्षेत्रों की निम्नलिखित श्रेणियां होंगी,—

(3.89.6.1) आवासीय या औद्योगिक विकास का समर्थन करने के लिए आमोद-प्रमोद हरित क्षेत्र।

(3.89.6.2) संस्थागत हरित क्षेत्र, बड़े पार्क, मैदान, स्टेडियम।

(3.89.6.3) पौधशाला और बागवानी (हरित पट्टी), सामाजिक वानिकी।

(3.89.7) कृषि उपयोग परिक्षेत्र (ए)

उद्यमियों के कृषि कर्म, दुग्ध उद्योग, कुक्कुट पालन और फार्महाउस की आवश्यकताओं को पूरा करने और औद्योगिक विकास क्षेत्र की पर्यावरणीय गुणवत्ता में सुधार के लिए कृषि आरक्षित क्षेत्र प्रदान किए जाते हैं। इसके अतिरिक्त क्षेत्रक और शिविर प्रदान करने हेतु कृषि उपयोग परिक्षेत्र की भी आवश्यकता होती है। औद्योगिक क्षेत्रों में नगर स्तरीय सुविधाएं। कृषि उपयोग परिक्षेत्र में निम्नलिखित क्रियाकलापों की अनुज्ञा प्राप्त है :

(3.89.7.1) (ए1) दुग्ध उद्योग/कुक्कुट पालन उद्योग, बागवानी, रेशम उत्पादन, उच्च मूल्य वाले कृषि फार्म, फूलों की खेती और मत्स्य पालन।

(3.89.7.2) (ए2) कृषि आधारित क्रियाकलापों के लिए फार्म हाउस।

**ध्यान दें :-**

(क) आवासीय उपयोग परिक्षेत्र आर 1 को आवासीय घनत्व यानी आर 1 (उच्च), आर 1 (मध्यम), आर 1 (निम्न) के आधार पर उप परिक्षेत्रों में वर्गीकृत किया जा सकता है इसी प्रकार औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र अर्थात् एम 1 को औद्योगिक इकाई के परिमाण के आधार पर उप परिक्षेत्र में वर्गीकृत किया जा सकता है अर्थात् एम 1 (दीर्घ और मध्यम), एम 1 (लघु)। इस तरह के वर्गीकरण को प्रभावित करने के लिए विकास योजना में अनुबंध बनानी होंगी ;

(ख) उप परिक्षेत्र एफ1 और पी1 सामान्य रूप से अभिन्यास योजना के स्तर पर विनिश्चित किए जाएंगे, शेष को सामान्य रूप से विकास योजना की तैयारी के समय अभिहित किया जाएगा ;

(ग) उपयोग परिक्षेत्रों के विभिन्न पाकेट के अवस्थान और सीमाओं को विकास योजना में सड़कों, रेलवे ट्रैक जैसी विशेषताओं द्वारा परिभाषित किया जाना है और विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों के प्रत्येक पाकेट का क्षेत्र, विकास योजना में इंगित किया जाएगा ;

(घ) विशिष्ट उपयोग परिक्षेत्र और इसके विपर्ययन के अधीन क्षेत्र की व्यापकता के आधार पर उपयोग परिक्षेत्र में एक या अधिक अभिन्यास योजना हो सकती है ;

(ङ) आवासीय और औद्योगिक उपयोग क्षेत्र से भिन्न अन्य उपयोग परिक्षेत्र में संबंधित भवन नियंत्रण विनियमों द्वारा शासित एकीकृत योजनाएं होंगी। एकीकृत योजनाएँ रुढ़ीगत अभिन्यास योजनाओं से भिन्न होंगी, जैसा कि पूर्व में कुल भूखंडों और उपखंडों को विकास के प्रयोजन से किया जाता है।

**टिप्पणी-2:-**इन विनियमावली में प्रयुक्त और अपरिभाषित और अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो अधिनियम में उनके लिये समनुदेशित हैं और यदि अधिनियम या इस विनियमावली में अपरिभाषित है तो वही अर्थ होंगे जो समय-समय पर यथा-संशोधित महायोजना/विकास योजना, राष्ट्रीय भवन संहिता, भारतीय मानक संस्थान संहिता में उनके लिये दिये गये हों। किसी विरोध की स्थिति में अधिनियम के उपबंध अभिभावी होंगे।

## अध्याय-दो

## अभिन्यास/भवन अनुज्ञा-पत्र एवं अधिभोग

4.0-भवन अनुज्ञा-पत्र-कोई व्यक्ति किसी भवन या चहारदीवारी या घेरे का परिनिर्माण मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा या इस प्रयोजन के लिए प्राधिकृत किसी अधिकारी से उसके लिये पूर्व भवन अनुज्ञापत्र प्राप्त किए बिना नहीं करेगा।

5.0-भवन अनुज्ञा-पत्र हेतु आवेदन,-

(5.1) प्रत्येक व्यक्ति जो क्षेत्र के भीतर भवन का परिनिर्माण करना चाहता है, वह परिशिष्ट-1 में दिए गए प्रपत्र में आवेदन करेगा।

(5.2) भवन अनुज्ञा-पत्र के आवेदन-पत्र के साथ परिशिष्ट-1 के साथ संलग्न जॉच सूची में यथा उल्लिखित दस्तावेज संलग्न किये जायेंगे।

(5.3) ऐसे आवेदन-पत्र पर तब तक विचार नहीं किया जाएगा जब तक कि विनियम संख्या 6.3.14 में उल्लिखित अनुज्ञा शुल्क आवेदक द्वारा जमा नहीं कर दिया गया हो।

(5.4) आपत्तियों की दशा में जमा किया गया अनुज्ञा शुल्क आवेदक को लौटाया नहीं जायेगा किन्तु आवेदक को बिना अतिरिक्त अनुज्ञा शुल्क के समस्त आपत्तियों का परिपालन करने के पश्चात आपत्ति आदेश की प्राप्ति के दिनांक से साठ दिन की अवधि के भीतर पुनः मानचित्र प्रस्तुत करने की अनुमति होगी। 60 दिन के पश्चात जमा कराये गये मानचित्र पर पुनः अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा।

(5.5) निम्नलिखित परिवर्तनों/परिवर्धनों के लिए भवन अनुज्ञा-पत्र हेतु आवेदन पत्र देने की आवश्यकता नहीं होगी, यदि उनसे राष्ट्रीय भवन संहिता में विनिर्दिष्ट सामान्य भवन अपेक्षाओं, संरचनात्मक स्थिरता और अग्नि से सुरक्षा की अपेक्षाओं से सम्बन्धित किन्हीं उपबन्धों का उल्लंघन नहीं होता हो :-

(क) पुताई और रंगाई ;

(ख) पलस्तर तथा पैबन्द कार्य, फर्श का निर्माण ;

(ग) उसी ऊंचाई पर छत का नवीकरण ;

(घ) प्राकृतिक आपदा द्वारा भवन के नष्ट भागों का पूर्व अनुमोदित सीमा तक पुनर्निर्माण ;

(ङ) भवन आवरण के भीतर आन्तरिक परिवर्तन/परिवर्धन जो किसी तकनीकी व्यक्ति द्वारा प्रमाणित एवं पर्यवेक्षित किया गया हो;

(च) जमीन की खुदाई और भराई।

6.0-अभिन्यास योजना या भवन अनुज्ञा-पत्र के लिये आवेदन-पत्र के साथ दी जाने वाली सूचना।

6.1 भूमि के उप-विभाजन से संबंधित अभिन्यास

(1) स्थल योजना में निम्नलिखित दर्शाया जायेगा :-

(एक) भूखंड की सीमायें और भूखंड से लगी हुई सम्पत्तियों की संख्या और मार्ग का नाम ;

(दो) संपत्ति, जिस पर भवन का परिनिर्माण आशयित है, की भूखण्ड संख्या ;

(तीन) स्थल पर, उसके ऊपर या नीचे विद्यमान भवन और भौतिक विशेषताएं ;

(चार) स्थल के संबंध में प्रत्येक फर्श स्तर पर भवन आवरण ;

(पाँच) भूखंड का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा विभिन्न प्रकार के प्रयोग में आनेवाले क्षेत्र, मार्ग तथा खुले स्थान एवं साथ में भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्र के सापेक्ष उनके प्रतिशत का ब्योरा ;

(छः) कुल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, भू-आच्छादन और प्रत्येक श्रेणी के प्रस्तावित भवन की ऊंचाई ;

- (सात) सम्पूर्ण भूखंड एवं साथ-साथ व्यक्तिगत प्रस्तावित भूखंडों का सेटबैक;
- (आठ) कम से कम 1:500 पैमाने पर प्रस्तावित अभिन्यास में विषम आकार के प्रत्येक भूखण्ड पर सेटबैक, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, आच्छादन का ब्यौरा ;
- (नौ) निस्सारण बिन्दु तक सीवर व्यवस्था और जलोत्सारण की लाईनें तथा जल आपूर्ति लाईनें ;
- (दस) चहारदीवारी, कुर्सी क्षेत्र, पुलिया और ढलान, वृक्षों का ब्यौरा ;
- (ग्यारह) प्रस्तावित भवन की योजना के संबंध में प्रयुक्त पैमाना तथा उत्तरी बिन्दु की दिशा ;
- (बारह) वाहन खड़ा करने की योजनायें जिनमें सभी भवनों के लिए वाहन खड़ा करने के स्थल को प्रदर्शित किया गया हो ;
- (तेरह) भूदृश्य योजना ;
- (चौदह) अस्थायी संरचना यथा भण्डार, श्रमिक झोपड़ पट्टी, स्थल कार्यालय और तत्सदृश संरचना की अवस्थिति एवं आकार ;
- (पन्द्रह) विद्युत भार की आवश्यकता
- (1) भवन योजना : किसी प्रस्तावित संरचना के लिए भवन योजना की आवश्यकता यथास्थिति विनियमन 6.3.2, 6.3.3, 6.3.8, के अनुसार होगी।
- (2) सेवा योजनाएँ – निजी जल आपूर्ति और सीवर निस्तारण व्यवस्था, जो नगरपालिका सेवा, यदि कोई हो, से स्वतंत्र हो, और उत्तर प्रदेश सरकार के आदेशानुसार वर्षा जल संग्रह प्रणाली तथा सौर निश्चेष्ट वास्तुशिल्प का ब्यौरा।
- (3) विनिर्दिष्टि-भवन के विभिन्न भागों में प्रयुक्त होने वाली सामग्री की सामान्य विनिर्दिष्टि, जैसा परिशिष्ट 6 में दिया गया है, का ब्यौरा।
- (4) परिशिष्ट-1 के साथ संलग्न जांच सूची 1-ग के अनुसार दस्तावेज।

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

(6.2.1) योजना में निम्नलिखित दर्शाया जायेगा :-

- (एक) निदर्शक रूप रेखा-भवन अनुज्ञा पत्र के लिये आवेदन-पत्र के साथ 1:1000 से अन्धून पैमाने पर बनायी गयी निदर्शक योजना, जिसमें समीप के सीमा चिन्ह के सम्बन्ध में स्थल की सीमा अवस्थिति दर्शायी गयी हो, प्रस्तुत की जायेगी ;
- (दो) भूखंड की सीमा और भूखण्ड से लगी हुई संपत्ति और मार्ग का नाम और संख्या ;
- (तीन) सम्पत्ति, जिस पर भवन का परिनिर्माण तात्पर्यित है, की भूखण्ड संख्या ;
- (चार) स्थल पर, उसके ऊपर या उसके नीचे विद्यमान भवन और भौतिक विशेषताएं ;
- (पाँच) स्थल के संबंध में प्रत्येक फर्श स्तर पर भवन आवरण ;
- (छः) भूखंड का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा प्रत्येक मंजिल पर ढके हुये क्षेत्र एवं साथ में भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्र के सापेक्ष उनका प्रतिशत का ब्यौरा;
- (सात) भवन की कुल ऊंचाई ;
- (आठ) सेटबैक्स ;
- (नौ) सेटबैक में प्रक्षेपों और संरचनाओं का ब्यौरा ;
- (दस) निस्सारण बिन्दु तक सीवर व्यवस्था और जलोत्सारण की लाईनें, वर्षा जल संचयन प्रणाली तथा जल आपूर्ति लाईनें;
- (ग्यारह) चहारदीवारी और उसकी कुर्सी क्षेत्र, पुलिया एवं ढलान, वृक्षों, छत पर जल की टंकी का जाली से घेराव का ब्यौरा;

(बारह) गाड़ी खड़ी करने का स्थान, यदि लागू हो;

(तेरह) प्रयुक्त पैमाना और प्रस्तावित भवन की योजना के सम्बन्ध में उत्तरी बिन्दु की दिशा;

(5.2.2) परिशिष्ट-1 के साथ संलग्न सूची 1-ख के अनुसार दस्तावेज।

(5.2.3) विनिर्दिष्ट -भवन के विभिन्न भागों के प्रयुक्त होने वाली सामग्री, जैसा परिशिष्ट-6 में दिया गया है, का ब्यौरा;

### 6.3-अन्य भवन

(6.3.1) स्थल योजना में निम्नलिखित दर्शाया जायेगा :-

(एक) भूखंड की सीमा और भूखंड से लगी हुई संपत्ति और मार्ग का नाम और संख्या;

(दो) संपत्ति, जिस पर भवन का परिनिर्माण तात्पर्यित है, की भूखण्ड संख्या;

(तीन) स्थल पर, उसके ऊपर या उसके नीचे विद्यमान भवन और भौतिक विशेषताएं;

(चार) स्थल के संबंध में प्रत्येक फर्श स्तर पर भवन परिधि ;

(पाँच) भूखंड का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा प्रत्येक मंजिल पर ढके हुये क्षेत्र एवं साथ में भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्र के सापेक्ष उनके प्रतिशत का ब्यौरा;

(छः) भवन की कुल ऊँचाई;

(सात) सेटबैक्स;

(आठ) सेटबैक में प्रक्षेपों और संरचनाओं का ब्यौरा;

(नौ) निस्सारण बिन्दु तक सीवर और जलोत्सारण की लाईनें तथा जल आपूर्ति लाईनें;

(दस) चहारदीवारी, कुर्सी क्षेत्र, पुलिया और ढलान, वृक्षों का ब्यौरा;

(ग्यारह) प्रयुक्त पैमाना और प्रस्तावित भवन की योजना के सम्बन्ध में उत्तरी बिन्दु की दिशा;

(बारह) वाहन खड़ा करने की योजनायें जिनमें सभी भवनों के लिये वाहन खड़ा करने के स्थल को प्रदर्शित किया गया हो;

(तेरह) भूदृश्य योजना ;

(चौदह) अस्थायी संरचना यथा भण्डार, श्रमिक झोपड़पट्टी, स्थल कार्यालय और तत्सदृश संरचना की अवस्थिति एवं आकार;

(पन्द्रह) विद्युत भार की आवश्यकता;

(सोलह) शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए उपबंधित सुविधाओं की स्थिति तथा विवरण।

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

(एक) योजना में भवन के सभी फर्शों की फर्श योजना और ढके हुये क्षेत्र सहित फर्श का विवरण सम्मिलित होगा;

(दो) योजना में भवन के समस्त भागों का उपयोग विनिर्दिष्ट होगा;

(तीन) योजना में जल आपूर्ति, सीवर व्यवस्था, जलोत्सारण की लाईन और तत्सदृश व्यवस्था प्रदर्शित की जायेगी;

(चार) योजना में स्पष्ट रूप से दीवारों की मोटाई, चौखट वाले भागों का आकार और दूरी और फर्शी शिला पट्टियों को दर्शाते हुये सेक्शन शामिल होंगे। खण्डों के अन्तर्गत भवन के कमरों तथा मुंडेर की ऊँचाई भी इंगित की जायेगी। कम से कम एक अनुप्रस्थकाट को जीने के बीच से लिया जायेगा;

(पाँच) योजना में मार्गों के समस्त एलीवेशन प्रदर्शित किये जायेंगे;

(छः) योजना में जलोत्सरण और छत की ढलान उपदर्शित करते हुये चौरस-तल योजना (टेरेस-प्लान) सम्मिलित होगा;

(सात) योजना के अंतर्गत स्वीकार्य प्रक्षेपों की लम्बाई-चौड़ाई और ऊँचाई दी जायेगी;

(आठ) योजना में प्रयुक्त पैमाना और योजना के संबंध में उत्तरी बिंदु का संकेत दिया जायेगा;

6.3.3-सभी प्रकार के बहुमंजिली इमारतों के लिये भवन योजनाएँ- 15 मीटर से अधिक ऊँची बहुमंजिली इमारतों की भवन योजना में उपरोक्त खण्ड 6.3.2 में वर्णित सूचनाओं के अतिरिक्त निम्नलिखित सूचनायें उपदर्शित की जायेंगी :-

(एक) अग्निशमन उपकरणों तथा वाहनों के लिये पहुँच और वाहनों के घुमाव वृत्त और भवन के चारों ओर मोटर योग्य प्रवेश मार्ग का विवरण;

(दो) मुख्य और वैकल्पिक जीनों का आकार (चौड़ाई) बालकनी, गलियारों और संवातित लॉबी तक पहुँच सहित;

(तीन) लिफ्ट के घेराव की स्थिति और उसका ब्यौरा;

(चार) अग्नि लिफ्ट की स्थिति और आकार;

(पाँच) धूम्र-रोधी लॉबी दरवाजे, यदि उनका प्राविधान किया गया हो;

(छः) कूड़ा-करकट के संग्रह का क्षेत्र, मल नालियाँ, कूड़ा-करकट संग्रह का प्रकोष्ठ, सेवा-वाहनियों, इत्यादि, यदि कोई हो;

(सात) वातानुकूलन प्रणाली, यदि उसकी व्यवस्था की गयी हो, के साथ प्रवात-नियलकों, यांत्रिक संवातन प्रणाली, विद्युत सेवायें, बॉयलर, गैस पाईप और तत्सदृश;

(आठ) अस्पतालों तथा विशेष लिफ्टों के लिए ढलान मार्ग सहित निकास मार्गों का ब्यौरा;

(नौ) जेनरेटर, ट्रांसफार्मर और स्विच गियर कक्ष की स्थिति;

(दस) धूम्र निष्कासक प्रणाली (स्मोक एक्जहास्टर-सिस्टम) यदि कोई हो;

(ग्यारह) अग्नि चेतावनी प्रणाली का ब्यौरा;

(बारह) अग्नि सुरक्षा प्रबन्ध और लोक संबोधन तंत्र के अन्तर्गत निर्मित समस्त संसूचक प्रणाली को जोड़ने वाले केन्द्रीयकृत नियंत्रण की स्थिति;

(तेरह) स्थिर पानी को संग्रह करने की टंकी और पम्प कक्षों की स्थिति और उनका परिमाण एवं साथ में मोबाइल पंप और पानी संग्रह करने की टंकी के लिये अग्निशमन प्रवेश द्वारा;

(चौदह) प्राथमिक उपचार, अग्निशमन उपकरण और संस्थापनों की स्थिति और उनका ब्यौरा;

(पन्द्रह) स्थिर अग्निशमन संस्थापनों यथा छिड़काव यंत्र, वेटराइजर्स, होजरील, ड्रेन्चर्स, कार्बन डाई आक्साइड संस्थापन आदि की स्थिति और ब्यौरा;

(सोलह) शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए प्राविधानित सुविधाओं की स्थिति तथा विवरण।

6.3.4-सेवा योजनाएँ-निजी जल आपूर्ति और सीवर निस्तारण व्यवस्था, जो नगरपालिका सेवा, यदि कोई हो, से स्वतंत्र हो, और उत्तर प्रदेश सरकार के आदेशानुसार वर्षा जल संचयन प्रणाली तथा सौर निश्चेष्ट वास्तुशिल्प का ब्यौरा;

6.3.5-विनिर्दिष्ट-भवन के विभिन्न भागों में प्रयुक्त होने वाली सामग्री की सामान्य विनिर्दिष्ट, जैसा परिशिष्ट-6 में दिया गया है, का ब्यौरा;

6.3.6-परिशिष्ट-1 के साथ संलग्न जॉच सूची 1-ख के अनुसार दस्तावेज।

6.3.7-अस्थायी भवन स्थल योजना में निम्नलिखित दर्शाया जायेगा :-

(एक) भूखंड की सीमा रेखा और भूखंड से लगी हुई सम्पत्ति और मार्ग का नाम और संख्या;

(दो) सम्पत्ति, जिस पर भवन का परिनिर्माण आशयित है, की भूखण्ड संख्या;

(तीन) स्थल पर, उसके ऊपर या उसके नीचे विद्यमान भवन, और भौतिक विशेषतायें;

(चार) भवन की कुल ऊंचाई;

(पाँच) सेट बैक्स;

(छः) सेटबैक में प्रक्षेपों और संरचनाओं का ब्यौरा;

(सात) निस्सारण बिन्दु तक सीवर व्यवस्था और जलोत्सरण की लाईनें तथा जल आपूर्ति लाईनें;

(आठ) प्रयुक्त पैमाना और प्रस्तावित भवन की योजना के संबंध में उत्तर बिन्दु की दिशा;

(नौ) अस्थायी संरचना यथा भण्डार, श्रमिक झोपड़पट्टी, स्थल कार्यालय या तत्सदृश अस्थायी संरचना की अवस्थिति एवं आकार;

6.3.8-भवन योजना-

श्रमिक झोपड़पट्टी से भिन्न भवन के लिये योजनायें प्रस्तुत की जायेंगी। भवन की योजना, एलीवेशन और सेक्शन, जो आवेदन के साथ, लगाया जायेगा, 1:200 के पैमाने से कम पर नहीं खींचे जायेंगे;

(एक) योजना में भवन के सभी फर्शों की फर्श योजना और ढके हुये क्षेत्र सहित फर्श का विवरण सम्मिलित होगा;

(दो) योजना में भवन के समस्त भागों का उपयोग विनिर्दिष्ट होगा;

(तीन) योजना में जल आपूर्ति, सीवर व्यवस्था, जलोत्सरण की लाईन और तत्सदृश व्यवस्था प्रदर्शित की जायेगी;

(चार) योजना में स्पष्ट रूप से दीवारों की मोटाई, चौखट वाले भागों का आकार तथा दूरी और फर्शी शिलापट्टियों को दर्शाते हुये सेक्शन शामिल होंगे। सेक्शन के अन्तर्गत भवन के कमरों तथा मुंडेर की ऊंचाई भी इंगित की जायेगी;

(पाँच) योजना में मार्ग के समस्त एलीवेशन प्रदर्शित किये जायेंगे;

(छः) योजना में प्रयुक्त पैमाना और योजना के सम्बन्ध में उत्तरी बिन्दु का संकेत दिया जायेगा;

6.3.9 विनिर्दिष्ट-भवन के विभिन्न भागों में प्रयुक्त होने वाली सामग्री की सामान्य विनिर्दिष्टि जैसा परिशिष्ट-6 में दिया गया है, का ब्यौरा;

6.3.10 परिशिष्ट-1 के साथ संलग्न जॉच सूची 1-घ के अनुसार दस्तावेज;

6.3.11 स्थल योजना निम्नलिखित पैमाने के अनुसार बनाई जायेगी :-

#### सारणी

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



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

**सारणी**

क्र० सं०	मद	स्थल योजना	भवन योजना
1	भूखण्ड रेखायें	गाढ़ी हरी	गाढ़ी हरी
2	विद्यमान सड़क	हरी	—
3	अनुज्ञेय भवन रेखा	हरे रंग के घने बिन्दु	—
4	विद्यमान निर्माण (रूपरेखा)	हरी	हरी
5	निर्माण जो गिराये जाने के लिये प्रस्तावित हो	पीली परिष्कृत	पीली परिष्कृत
6	प्रस्तावित : (क) परिवर्धन/परिवर्तन (ख) पूर्णतः नवीन निर्माण	लाल रंग नहीं भरा जायेगा	लाल रंग नहीं भरा जायेगा
7	जल निकास	लाल रंग के बिन्दुओं से	लाल रंग के बिन्दुओं से
8	जल आपूर्ति	हरे रंग के विरल बिन्दुओं से	हरे रंग के विरल बिन्दुओं से

6.3.13 योजनाओं को तैयार और हस्ताक्षरित किया जाना—सभी योजनाएँ तकनीकी व्यक्ति द्वारा परिशिष्ट-12 के अनुसार तैयार और हस्ताक्षरित की जायेंगी।

6.3.14 भवन अनुज्ञा-पत्र फीस, कार्यपूर्ति प्रमाणपत्र फीस, अस्थायी भवन अनुज्ञा-पत्र फीस तथा उनकी गणना—

आवेदक भवन अनुज्ञा फीस निम्नानुसार जमा करेगा :-

(एक) सभी प्रकार के भवनों के लिए रु. 8.50 प्रति वर्ग मीटर, 300 वर्ग मीटर आच्छादित क्षेत्र तक और समस्त मंजिलों पर 300 वर्ग मीटर से अधिक आच्छादित क्षेत्र के लिये रु. 13.50 प्रति वर्ग मीटर;

(दो) अभिविन्यास योजना के लिए—4 हेक्टेयर तक के भूखण्ड क्षेत्र के लिये रु 1.00 प्रति वर्ग मीटर तथा 4.0 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्र के लिये रु. 0.50 प्रति वर्ग मीटर;

क्र० सं०	भवन परमिट फीस	दर (रु० में)	प्रयोज्यता
1	निरीक्षण प्रभार	18.00 प्रति वर्गमीटर	आच्छादित क्षेत्र
2	सामग्री स्टैकिंग प्रभार		
	2000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक	रु. 10.00 प्रति वर्ग मीटर	
	2001 से 10000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक	रु. 5.00 प्रति वर्ग मीटर	
	10000 वर्गमीटर से ऊपर क्षेत्रफल	रु. 2.00 प्रति वर्ग मीटर	
3	अवसंरचना उन्नयन प्रभार	रु. 15.00 प्रति वर्गमीटर	भूखण्ड क्षेत्र
4	भूखण्ड क्षेत्र पर वाह्य विकास प्रभार	रु. 600.00 प्रति वर्गमीटर	भूखण्ड क्षेत्र

#क्षेत्रफल की गणना दूरवीन विधि से की जायेगी।

बाह्य विकास प्रभार केवल थोक भूमि/विकसित भूमि पार्सल पर देय होगा जैसा की विकास योजना में अंकित है।

(चार) विद्यमान भवनों के ढहाये जाने के पश्चात् उनके पुनः निर्माण की दशा में नये भवनों के निर्माण के समान ही परमिट फीस प्रभारित की जायेगी ;

(पाँच) किसी पूर्व स्वीकृत भवन की संशोधित योजना के लिये परमिट फीस, इस शर्त के अधीन रहते हुये कि भवन का आच्छादित क्षेत्र मूल अनुमोदित योजना के क्षेत्र से अधिक न बढ़ाया गया हो, अनुमोदित नई योजना पर प्रभार्य फीस का एक चौथाई होगा। बढे हुये आच्छादित क्षेत्र के मामले में नया परमिट फीस प्रभारित किया जायेगा।

(छः) भूगृह, स्टिल्ट, पोडियम, सेवाक्षेत्र में आच्छादित क्षेत्र तथा ऐसे अन्य सभी आच्छादित क्षेत्रों को आच्छादित क्षेत्र के परमिट फीस की गणना में सम्मिलित किया जायेगा।

(सात) यदि भवन अनुज्ञा-पत्र के पुनर्विधीकरण हेतु वैधता अवधि के भीतर आवेदन किया गया हो तो भवन अनुज्ञा-पत्र को पुनः विधि मान्यता देने के लिये अनुज्ञा शुल्क मूल भवन अनुज्ञा-पत्र के लिये आवेदन-पत्र के साथ जमा किये गये अनुज्ञा शुल्क की 1/10 होगी। यदि वैधता अवधि के पश्चात आवेदन दिया गया हो तो पुनर्विधीकरण का अनुज्ञा शुल्क वही होगा जो मूल भवन अनुज्ञा पत्र का अनुज्ञा शुल्क हो;

(आठ) अध्याय-5 के विनियम 9.2 तथा 9.3 के अनुसार अनधिकृत निर्माण/विकास कार्य के लिए प्रशमन शुल्क का निर्धारण, उत्तर प्रदेश शहरी तथा योजना विकास अधिनियम, 1973 की धारा 32 के साथ पठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अधीन प्राधिकरण या प्राधिकरण द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा किया जायेगा।

(नौ) भू-विन्यास योजना के संशोधन की दशा में रु. 0.50 प्रति वर्गमीटर की दर से भूखण्ड के उस भाग के क्षेत्रफल के लिए अनुज्ञा शुल्क देय होगा, जिसकी स्वीकृति अथवा पूर्णता के लिए भू-विन्यास मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।

(दस) आवेदक द्वारा निर्माण के पूरा होने का शुल्क निम्न प्रकार से जमा किया जायेगा :-

(क) सभी प्रकार के भवनों के लिए-सभी मंजिलों के आच्छादित क्षेत्रफल पर रु0 10.0 प्रति वर्गमीटर ;

(ख) अभिन्यास योजना के लिए-4.0 हेक्टेयर तक के भूखण्ड क्षेत्र के लिए रु0 0.50 प्रति वर्ग मीटर और 4.0 हेक्टेयर से अधिक के क्षेत्र के लिये रु0 0.25 प्रति वर्ग मीटर;

(ग) प्राधिकरण द्वारा दो आपत्ति पत्र जारी किये जाने के पश्चात भी यदि सभी आपत्तियों का निराकरण नहीं कर लिया जाता है तो प्रत्येक परवर्ती निरीक्षण के लिये रु. 500/- स्थल निरीक्षण शुल्क उद्ग्रहित की जायेगी।

(ग्यारह) आवेदक द्वारा श्रमिकों के अस्थायी भवनों से भिन्न अस्थायी संरचना हेतु भवन अनुज्ञा-पत्र अनुज्ञा शुल्क का 25 प्रतिशत संरचना के व्यक्तिगत प्रयोग के अनुसार जमा किया जायेगा। श्रमिकों के अस्थायी मकानों के लिये, आच्छादित क्षेत्रफल पर अनुज्ञा शुल्क रु0 0.25 प्रति वर्गमीटर होगा। अस्थायी भवन निर्माण की पूर्णता तक अनुमन्य होंगे।

(बारह) पानी, मलनाली तथा अन्य सेवा संयोजन प्रभारों का भुगतान प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दर पर उद्ग्रहित किया जायेगा।

(तेरह) प्राधिकरण इस खण्ड में उल्लिखित शुल्क/प्रभार की दर को पुनरीक्षित करने के लिये सक्षम होगा।

6.3.15 आवेदन पत्र का वापस लेना—आवेदक भवन अनुज्ञा—पत्र के लिये अपना आवेदन स्वीकृति से पूर्व किसी भी समय वापस ले सकता है और इस प्रकार वापस लेने पर आवेदन के संबंध में समस्त कार्यवाही समाप्त हो जाएगी, परन्तु भुगतान की गई फीस किसी भी दशा में लौटाई नहीं जायेगी।

6.3.16 भवन अनुज्ञा—पत्र की संवीक्षा :-

(एक) प्राधिकृत अधिकारी भूखण्डों पर अनुज्ञा पत्र के लिये दिये गये आवेदन—पत्रों और उसके संलग्नकों में दिये गये तथ्यों का सत्यापन करेगा अथवा करायेगा। भूमि के हक का भी सत्यापन किया जाएगा। मानचित्रों के साथ जमा कराये गये सभी अभिलेखों का स्वतः सत्यापन स्वामी तथा वास्तुविद/अधिकृत तकनीकी कार्मिक द्वारा किया जायेगा।

(दो) प्राधिकृत अधिकारी भूखण्डों पर (फ्लैटनुमा सामूहिक आवास से भिन्न) आवासीय भवनों के संबंध में खण्ड 6.3 में सूचीबद्ध सूचना का परीक्षण करेगा।

(तीन) अभिन्यास योजना, अन्य भवनों एवं अन्य अस्थायी संरचना के लिए, लाइसेन्स प्राप्त तकनीकी व्यक्ति क्रमशः खण्ड 6.1, 6.2 तथा 6.3 के अनुसार और अग्नि सुरक्षा आवश्यकता की व्यवस्था, सार्वजनिक सुविधा, सुरक्षा व्यवस्था और अन्य सुसंगत विधि के संबंध में सूचना प्रदान करेगा। प्राधिकृत/तकनीकी व्यक्ति, भवन विनियमों, योजना एवं विकास निर्देशों, राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016, भारतीय मानक संस्था के मानकों और प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर यथा अपेक्षित ऐसे अन्य उपबन्धों के अनुसार समस्त अन्य उपबन्धों के लिये भी उत्तरदायी होगा।

(चार) शहरी तथा क्षेत्रीय विकास योजनाओं के निर्माण और कार्यान्वयन दिशा-निर्देशों और राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016 के उपबन्धों के अधीन जारी इन विनियमों, योजना तथा विकास निर्देशों के उल्लंघन हेतु स्वामी तथा तकनीकी व्यक्ति संयुक्त रूप से तथा गंभीर रूप से उत्तरदायी होंगे और उन सभी को प्राधिकरण के पक्ष में क्षतिपूर्ति बांड प्रस्तुत करना होगा।

(पाँच) तथापि प्राधिकरण के पास अनुमोदन के लिए प्रस्तुत योजनाओं में से किसी योजना की पूर्ण संवीक्षा करके परीक्षण जाँच कराने का अधिकार सुरक्षित रहेगा।

(छः) किसी अतिक्रमण की दशा में तकनीकी व्यक्ति को संबंधित पंजीकरण संगठन को सूचित करके औद्योगिक विकास क्षेत्र में 5 वर्ष की अवधि तक कार्य करने से वंचित करते हुये काली सूची में रख दिया जायेगा।

(सात) अतिक्रमण के लिए स्वामी को उत्तरदायी पाये जाने की दशा में पट्टा विलेख के उपबन्धों के अनुसार कार्रवाई की जायेगी।

6.3.17 भवन अनुज्ञा—पत्र की स्वीकृति या उसकी अस्वीकृति :-

(एक) परिशिष्ट-4 के अनुसार तकनीकी व्यक्ति द्वारा भवन अनुज्ञा—पत्र के लिये सम्यक रूप से प्रमाणित आवेदन—पत्र दाखिल करने के पश्चात्, आवेदक विकास योजना/महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमों व इन विनियमों या योजना और विकास निर्देशों तथा पट्टा विलेख की शर्तों की अपेक्षाओं के अनुसार निर्माण शुरू कर सकता है। योजना की संवीक्षा के दौरान कोई आपत्ति पाई जाने की दशा में आवेदक द्वारा उसका परिशोधन कराया जाएगा और यदि निर्माण के दौरान या उसके पश्चात् कोई उल्लंघन पाया जाता है तो स्वामी से यह अपेक्षा की जायेगी कि वह ऐसे उल्लंघन के सम्बन्ध में उसको सूचित किये जाने के दिनांक से तीस दिन की अवधि के भीतर प्राधिकरण के समाधानप्रद रूप में आपत्तियों का परिशोधन कर ले। स्वामी द्वारा अनुपालन न कर पाने की दशा में, प्राधिकरण अनुपालन सुनिश्चित करायेगा और ऐसा करने में हुये व्यय की वसूली समापन प्रमाण पत्र के जारी होने के पूर्व स्वामी से की जायेगी।

(दो) यदि आवेदन प्राप्त होने से साठ दिन के भीतर अस्वीकृति या स्वीकृति नहीं दी जाती है, तो आवेदन स्वीकार किया गया समझा जायेगा और अनुज्ञा पत्र स्वीकृत समझा जायेगा, यदि इस तथ्य से तत्काल मुख्य कार्यपालक अधिकारी को उक्त साठ दिन की अवधि समाप्ति होने के बाद बीस दिनों के अन्दर आवेदक द्वारा लिखित रूप में अवगत करा दिया जाता है, किन्तु इससे यह नहीं समझा जायेगा कि इससे किसी व्यक्ति को इस विनियमावली और उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 8 के अधीन तैयार की गयी योजना एवं विकास निर्देशों के प्रतिकूल किसी कार्य को करने का अधिकार मिल गया है।

(तीन) अस्वीकृत किये जाने की दशा में, -

(क) प्राधिकृत अधिकारी यथा सम्भव प्रथम बार में ही कारणों का उल्लेख करेगा और विनियमावली के सुसंगत प्राविधानों का, जिनका योजना से उल्लंघन होता हो, हवाला देगा और यह सुनिश्चित करेगा कि आपत्ति का निराकरण करने के पश्चात पुनः प्रस्तुत होने पर कोई नई आपत्ति न उठाई जाये।

(ख) प्राधिकरण स्वामी/पट्टेदार/उप-पट्टेदार के व्यय पर अनधिकृत निर्माण को ध्वस्त कर देगा। यदि स्वामी/पट्टेदार/उप-पट्टेदार उपरिलिखित व्यय का भुगतान करने में असफल रहता है, तो इसे भू-राजस्व के बकाये की भाँति वसूल किया जायेगा।

(चार) एक बार भवन योजना की जांच कर लेने और आपत्तियाँ यदि कोई हो, इंगित कर देने पर, आवेदक उठाई गई आपत्ति का निराकरण करने के लिए योजना में उपान्तर करेगा और उसे फिर से प्रस्तुत करेगा। यदि आपत्तियों को साठ दिन की अवधि तक दूर नहीं किया जाता है तो योजना अस्वीकृत कर दी जायेगी तथा जमा किया गया शुल्क जब्त कर लिया जायेगा।

(पाँच) आवंटी द्वारा भवन के वास्तविक कार्यसमापन के बिना कार्य समापन प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये आवेदन प्रस्तुत करने पर 30 दिनों में निरीक्षण कराया जायेगा। यदि निरीक्षण के दौरान कोई भवन अपूर्ण पाया जाता है तो आवंटी को अधिभोग प्रभारों के 50 प्रतिशत या रु. 5000 जो भी अधिक हो, से दण्डित किया जायेगा तथा अधिभोग हेतु दिया गया आवेदन निरस्त कर दिया जायेगा। आवेदन के इस तरह के निरस्तीकरण के उपरान्त आवंटी को दण्ड की राशि एवं समयवृद्धि शुल्क, यदि आवश्यक हो, के साथ पुनः अधिभोग हेतु आवेदन करना होगा। समस्त सम्बन्धित तकनीकी व्यक्तियों के विरुद्ध कार्यवाही निम्नलिखित चरणों में की जायेगी, -

(एक) प्रथम बार-संबन्धित तकनीकी व्यक्ति को चेतावनी।

(दो) दूसरी बार-प्राधिकरण में एक वर्ष के लिए काली सूची में डाल दिया जायेगा।

(तीन) तीसरी बार-काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर/आई0टी0पी0आई0/एम0आई0सी0 को पंजीकरण रद्द करने के लिए भेज दिया जायेगा।

6.3.18-किसी भवन के अनुज्ञा-पत्र की अस्वीकृति या उपान्तरों सहित स्वीकृति के विरुद्ध अपील-किसी भवन के अनुज्ञा-पत्र की अस्वीकृति या उपान्तरों सहित स्वीकृति से व्यथित कोई आवेदक ऐसे आदेश की प्राप्ति के दिनांक से तीस दिन के भीतर प्राधिकरण के अध्यक्ष के समक्ष अपील कर सकता है। ऐसी अपील के साथ उस आदेश की सत्य प्रति, जिसके विरुद्ध अपील की गयी है, तथा अपील फीस जो मूल मानचित्र शुल्क की 50 प्रतिशत होगी, की रसीद संलग्न करनी होगी।

इस प्रकार की अपील पर अध्यक्ष का निर्णय अंतिम, निर्णायक तथा बाध्यकारी होगा। विवादित मानचित्र के संबंध में अध्यक्ष द्वारा सभी पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान किया जायेगा।

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

#### 6.3.19—भवन अनुज्ञा-पत्र की विधिमान्यता की अवधि—

(एक) इस विनियमावली के अधीन स्वीकृत अभिन्यास योजना या भवन अनुज्ञा-पत्र की विधिमान्यता की अवधि 5 वर्ष होगी। भूखण्ड पर आंशिक समापन की दशा में अभिन्यास योजना या भवन अनुज्ञा-पत्र की विधिमान्यता केवल 5 वर्ष तक होगी। यदि मानचित्र में परिवर्तन/परिवर्धन होगा तो नये संशोधित मानचित्र अनुज्ञा-पत्र की आवश्यकता होगी।

(दो) किसी अस्थायी संरचना हेतु भवन अनुज्ञा-पत्र की विधिमान्यता 5 वर्ष होगी। भवन का निर्माण पूर्ण होने के तत्काल बाद अस्थायी संरचनाओं को हटाना होगा।

(तीन) विधि मान्यता अवधि के व्यतीत हो जाने के पश्चात् आवेदक को ऐसी समस्त संरचनाओं/निर्माण को हटाना होगा और ऐसी संरचना को बिना हटाये समापन प्रमाण-पत्र प्रदान नहीं किया जायेगा।

#### 6.3.20—निर्माण के दौरान परिवर्धन या परिवर्तन —

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

#### 6.3.21—भवन क्रियाकलापों के लिए अनुज्ञा-पत्र को रद्द करना—

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

#### 6.3.22—कार्य का निष्पादन परिक्षेत्रीय विनियमों, भवन विनियमों और निदेशों के पूर्ण अनुसरण में किया जायेगा—

न तो अनुज्ञा की स्वीकृति, न आरेख एवं विनिर्दिष्ट के अनुमोदन, न ही भवन निर्माण के दौरान प्राधिकारी द्वारा किये गये निरीक्षण से ऐसे भवन या स्वामी महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमों, इन विनियमों या योजना और विकास निर्देशों के अनुसार कार्य कराये जाने के पूर्ण उत्तरदायित्व से मुक्त नहीं हो सकता। यदि निर्माण के दौरान या समापन प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के पश्चात् कोई अतिक्रमण पाया जाता है तो स्वामी से अपेक्षा की जायेगी कि वह ऐसे अतिक्रमण के सम्बन्ध में सूचित होने के सम्बन्ध में 30 दिन की अवधि के भीतर प्राधिकारी के समाधानप्रद रूप में उक्त अतिक्रमण का निराकरण कर लें। यदि स्वामी उक्त का अनुपालन करने में विफल रहता है, तो प्राधिकारी अनुपालन किया जाना सुनिश्चित करेगा और ऐसा करने में उपगत हुये व्यय की वसूली समापन प्रमाण-पत्र के जारी होने से पूर्व स्वामी से ली जायेगी। यदि समापन प्रमाण-पत्र पहले ही प्राप्त कर लिया गया है, तो ऐसे व्यय को, यदि नियत समय के भीतर भुगतान न किया गया हो, भू-राजस्व के बकाये के रूप में स्वामी से वसूल किया जाएगा।

## 6.3.23—दस्तावेजों का स्थल पर होना —

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

(एक) भवन अनुज्ञा-पत्र की एक प्रति;

(दो) अनुमोदित आरेख की प्रति।

यदि प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी द्वारा किये गये लगातार दो निरीक्षण के दौरान उपर्युक्त दस्तावेज उपलब्ध नहीं पाये जाते हैं तो ऐसी प्रत्येक गलती के लिये रु० 1000 का अर्थदण्ड लगाया जाएगा। यदि भवन अनुज्ञा-पत्र स्वीकृत न किया गया हो और आवेदक ने भवन अनुज्ञा-पत्र के लिए आवेदन किया हो, तो दस्तावेजों की प्राप्ति की रसीद भी रखी (जहाँ लागू हो) जाएगी।

## 6.3.24—अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करने की सूचना—

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

## 6.3.25—अधियोग के लिये अधिभोग प्रमाण-पत्र आवश्यक होगा—

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

मुख्य कार्यपालक अधिकारी अथवा उसके द्वारा अधिकृत अधिकारी द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी न किये जाने के सम्बन्ध में आपत्तियाँ सूचित करने की दशा में भू-स्वामी द्वारा आपत्तियों का निराकरण करने के लिये आवश्यक कार्यवाही की जायेगी। यदि आपत्तियों का निराकरण 6 माह तक नहीं होता है तो अधिभोग प्रमाण के लिए किया गया आवेदन स्वतः निरस्त हो जायेगा। तदोपरान्त मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अनधिकृत निर्माण को हटाने के लिये शुल्क सहित यथोचित कार्यवाही की जायेगी। इसके उपरान्त, आवेदक द्वारा अधियोग प्रमाण-पत्र के लिये पुनः नये रूप में शुल्क सहित आवेदन करना होगा एवं ऐसी स्थिति में समय विस्तार की आवश्यकता नहीं होगी।

## 6.3.26—बहुमंजिला भवनों के संबंध में अधिभोग प्रमाण-पत्र का जारी किया जाना—

विनियम 3.61, 6.3.24, 6.3.25 के उपबंधों के प्रति किसी पूर्वाग्रह के बिना बहुमंजिले भवनों के सम्बन्ध में अनधिकृत निर्माण को हटाने के उपरान्त आवंटी द्वारा पुनः नये रूप में शुल्क सहित अधिभोग हेतु आवेदन करना होगा, इस प्रकार के प्रकरण में समय वृद्धि आवश्यक नहीं होगी। कार्य का सत्यापन मुख्य अग्निशमन अधिकारी द्वारा भी किया जायेगा तथा मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र मुख्य अग्निशमन अधिकारी द्वारा भवन में अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी कार्यों के पूर्णता के सम्बन्ध में स्वीकृति प्रदान किये जाने के उपरान्त निर्गत किया जायेगा। पूर्णता मानचित्रों के साथ शुल्क, अन्य प्रमाण-पत्र यथा स्ट्रक्चरल सुरक्षा, जल संचयन आदि भी प्रस्तुत करने होंगे।

6.3.27—“असुरक्षित भवन” असुरक्षित भवन वे भवन हैं, जो संरचनात्मक रूप से असुरक्षित हैं तथा अस्वास्थ्यकर हैं या जिनमें निकास के पर्याप्त साधन न हो या जिनमें आग लगने का खतरा हो या जो मानवजीवन के लिये अन्यथा रूप से खतरनाक हो या जो विद्यमान उपयोग के सम्बन्ध में अपर्याप्त अनुरक्षण, जीर्णोद्धार या निषिद्धता के कारण सुरक्षा, स्वास्थ्य या लोक कल्याण के प्रति संकटकारी हो गये हों।

6.3.28—“अनधिकृत विकास” अनधिकृत विकास के मामले में, मुख्य कार्यपालक अधिकारी—

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

(दो) सम्बन्धित तकनीकी व्यक्ति जिसने योजना बनाया तथा पर्यवेक्षण किया हो के विरुद्ध समुचित कार्यवाही करेगा।

6.3.29—“अस्थायी अधिभोग”—

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

अध्याय—तीन  
सामान्य अपेक्षाएँ  
कार्य स्थल अपेक्षाएँ

7—(7.1) विद्युत तारों से दूरी—

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

सामान्य स्थल  
की अपेक्षाएँ

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

7.2—कार्य स्थल एवं भूमि उपयोग प्रतिमान—

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

(एक) प्रस्तावित भूमि उपयोग विकास योजना/महायोजना/तलपट योजना में दिये गये भूमि उपयोग के समरूप नहीं है;

(दो) किसी भवन का निर्माण सार्वजनिक पूजन के लिये है जो कि प्राधिकरण की राय में इसके पास-पड़ोस के किसी वर्ग या व्यक्तियों की धार्मिक भावना को प्रभावित कर सकती है;

(तीन) वह स्थान पड़ोस में रहने वाले निवासियों के लिये कष्ट का कारण बने या स्वास्थ्य के लिये हानिकारक हो।

7.3—पहुँचने के साधन—ऐसे किसी भवन का परिनिर्माण नहीं किया जायेगा जिससे कि कोई अन्य भवन पहुँचने के साधन से वंचित हो जाये।

7.4—भू-आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, ऊँचाई और सेटबैक।

7.4.1—भूखण्डों पर आवासीय भवन (फ्लैटदार सामूहिक आवास से भिन्न)—

1—भू-आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, ऊँचाई तथा सेटबैक इस विनियमावली से संलग्न तालिका-1 के अनुसार होंगी। तथापि, सेट बैक, सेक्टर में प्रारम्भिक आवंटन के समय प्रचलित विनियमावली के अनुसार लागू होंगे।

**2. अन्य उपबंध—**

(एक) पार्श्व, पीछे कस सेटबैक तथा फाटक की स्थिति प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर तैयार किये गये सैट बैक/भू-विन्यास योजनाओं और निर्देशों के अनुसार होंगे।

(दो) भूखण्डों के समामेलित किये जाने की दशा में सामने की ओर तथा लगी हुई पार्श्व की सम्पत्ति सेटबैक की रेखाएं सैट बैक योजना के अनुसार रखे जाएंगे।

(तीन) निजी आवासीय भूखण्ड या उस पर निर्मित भवन का उपविभाजन अनुमन्य नहीं होगा।

(चार) 100 वर्ग मीटर भूखण्ड पर केवल दो आवासीय इकाई तथा एक नौकर आवास अनुमन्य किया जाएगा। 100 वर्ग मीटर से अधिक तथा 500 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर अधिकतम तीन आवासीय इकाई अनुमन्य की जाएगी। 500 वर्ग मीटर से अधिक के भूखण्डों पर चार आवासीय इकाई अनुमन्य की जाएगी। सभी प्रकार के आवासीय भूखण्डों में जनसंख्या घनत्व की गणना 4.5 व्यक्ति प्रति आवासीय इकाई के आधार पर होगी। प्रत्येक नौकर आवास (Servent Quarter) की गणना आधी आवासीय इकाई के रूप में की जाएगी।

(पाँच) 112.00 वर्ग मीटर तथा इससे अधिक बड़े, भूखण्डों पर धरातल से बीम (Beam) के नीचे तक 2.40 मीटर ऊँचा स्टिल्ट तल पार्किंग के लिए अनुमन्य होगा। तथापि, स्टिल्ट का प्राविधान न होने की दशा में सेट बैक में पार्किंग अनुमन्य की जा सकती है।

(छः) निम्नलिखित के सिवाय भवन परिधि के बाहर (सेटबैक्स पर) किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी :-

(क) लिटल या छत के बराबर पर 0.75 मीटर की अधिकतम चौड़ाई का छज्जा। प्रक्षेपों के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा;

(ख) संलग्न भूमि के स्तर के साथ टाप-प्लश सहित भूमिगत जल टंकियाँ;

(ग) 200 वर्ग मीटर तथा इससे ऊपर के भूखण्डों में यदि अपेक्षित हो तो, प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन के पश्चात् 1.5 मी. x 1.5 मी. के पोर्टा केबिन के एक अस्थायी रक्षक कक्ष (गार्डरूम) की अनुमति दी जाएगी;

(घ) ऐसे भूखण्डों में जहाँ सामने का सेटबैक 4.5 मीटर या इससे अधिक है वहाँ सामने या पार्श्व सेटबैक (अधिकतम 2 संख्या में) में 4.5 मीटर x 2.4 मीटर का सायवान (कैनोपी) निकालने और जहाँ सामने का सेटबैक 4.5 मीटर से कम हो वहाँ पार्श्व सेटबैक में ऐसी केवल एक सायवान (कैनोपी)। इन सायवान प्रक्षेपों के ऊपर किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी। इन सायवानों को अधिकतम 30 से.मी. व्यास के या 30 से.मी. x 30 से.मी. के आयताकार स्तम्भों की आधारिक टेक दी जा सकती है।

(ङ) ओपन प्लिंथ स्टेप्स (खुली हुई कुर्सी सीढ़ियाँ)–

(एक) सामने के तथा पीछे के सेटबैक में खुली हुई कुर्सी सीढ़ियाँ एवं कुर्सी ढलान;

(दो) पार्श्व सेटबैक में 0.6 मीटर की गहराई से परे खुली हुई कुर्सी सीढ़ियाँ तथा कुर्सी ढलान;

(च) 200 वर्ग मीटर तक श्रेणी के कोने के भूखण्ड की दशा में पार्श्व सेटबैक में अधिकतम 2 की संख्या में 300 मि.मी. x 300 मि.मी. की अधिकतम माप के भार वहन करने योग्य स्तम्भों की अनुमति दी जा सकती है;

(छ) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषतायें (फीचर्स);

(ज) केवल पार्श्व सेटबैक में वाहनों के परिचालन हेतु खुले ढलान;



(झ) 1.50 मीटर चौड़ाई तक बालकनी (जहाँ सेट बैक 3.00 मीटर कम है वहां 1.00 मीटर चौड़ाई तक);

(ञ) बालकनी पर किसी प्रकार का घेरा (Enclosure) अनुमन्य नहीं होगा, न ही यह शमनीय होगा;

(ट) आंतरिक आंगन को छत की सतह से 1.50 मीटर ऊँचाई पर अस्थाई रूप से आच्छादित किया जा सकता है। छत के स्तर पर आच्छादित करना अनुमन्य नहीं होगा;

(ठ) भवन के क्षेत्र की परिधि के अन्दर बिना किसी पुनरीक्षण आवेदन के आंतरिक परिवर्तन (Change) अनुमन्य होंगे।

(सात) फर्श क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे:-

(क) बीच का तल (मैजेनाइन);

(ख) पैरागोला, यदि तीन या अधिक दिशाओं में बंद है तो फर्श क्षेत्रफल अनुपात की गणना में सम्मिलित होगा।

(3) **फर्श क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होगा :-**

(क) सेन्टल या छत के स्तर पर 0.75 मीटर चौड़ाई का (सेटबैक में) छज्जा प्रक्षेप। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण प्रक्षेपों के ऊपर अनुमन्य न होगा।

(ख) ऐसे भूखण्ड जिनमें आगे सेटबैक 4.5 मी. या उससे अधिक है, 4.5 मी. X 2.4 मी. का सायवान (कैनोपी) प्रक्षेप सामने या पार्श्व के सेटबैक में (अधिकतम दो संख्या में) और ऐसा मात्र एक सायवान (कैनोपी) पार्श्व सेटबैक में जहाँ कि आगे का सेटबैक 4.5 मी. से कम है;

(ग) भू-आच्छादन के बराबर बेसमेन्ट (केवल एक बेसमेन्ट) की अनुमति होगी, यदि उसे पार्किंग, सेवा कार्य तथा भण्डारण के लिए उपयोग किया जाता है;

(घ) पार्किंग, भू दृश्यादि के लिए प्रस्तावित रूप से उपयोग किया जाने वाला अनावासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र (स्टिल्ट);

(ङ) 1.5 मी. तक की ऊँचाई की मचान (लाफ्ट);

(च) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ (फीचर्स);

(छ) केवल पार्श्व सेटबैक में वाहनों के परिचालन हेतु खुले ढलान;

(ज) बालकनी (1.50 मीटर चौड़ाई तक, यदि बालकनी 1.50 मीटर से अधिक प्रस्तावित की गयी तो इसके 1/4 क्षेत्रफल की एफ.ए.आर. में गणना की जाएगी), अलमारी (0.60 मीटर चौड़ी), जीना, लिफ्ट, जीने की मन्टी, निर्गत खिड़कियाँ;

(झ) बेसमेन्ट (भू-गेह)-

(एक) बेसमेन्ट का क्षेत्र भवन की सीमा/परिधि से अधिक नहीं होगा।

(दो) किसी बेसमेन्ट की ऊँचाई बाहरी जल निकास नाली के ऊपरी स्तर के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर (स्लैब को मिलाकर) होगी। बेसमेन्ट की फर्श से लेकर छत तक की अधिकतम ऊँचाई 4.5 मीटर होगी।

(तीन) कोने के भूखण्ड को छोड़कर संरचना स्थिरता प्रमाण-पत्र के आधार पर पार्श्व के भूखण्ड से 1.15 मीटर दूरी तक भू-गेह अनुमन्य किया जायेगा।

(चार) पार्किंग, सेवाओं तथा भण्डारण के लिये उपयोग किये जाने पर भू-आच्छादन के बराबर कोने वाले भूखण्डों में बेसमेन्ट की अनुमति दी जायेगी।

(अ) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम अपेक्षाएं-

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

(एक) फ्लोरिंग (फर्श);

(दो) विद्युत वायरिंग (तारतंत्र) जब कि विद्युत उपकरण (फिटिंग्स) जरूरी न होंगे;

(तीन) प्लम्बिंग (नल सम्बन्धी कार्य) तथा फिटिंग्स कम से कम एक शौचालय एवं रसोई में;

(चार) तालिका संख्या 6 या समय-समय पर जारी निर्देशानुसार पेड़-पौधे;

(पाँच) नम्बर प्लेट;

(छः) चहारदीवारी अनिवार्य होगी;

(सात) आन्तरिक एवं बाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर तथा रंगाई-पुताई अनिवार्य नहीं है);

(आठ) मकान ताला बन्द करने योग्य होगा अर्थात् सभी बाहरी दरवाजों और खिड़कियों की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिए जाने की दशा में खिड़कियों की चौखटों में शीशा लगाना अनिवार्य नहीं होगा;

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

#### 7.4.2-सामूहिक आवास (फ्लैटेड एवं सामूहिक प्रकार के)-

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

(दो) अधिकतम अनुमन्य -

(क) भू-आच्छादन	40000 वर्ग मीटर तक 35 % और 40000 वर्ग मीटर से अधिक 40 % ।
(ख) एफ.ए.आर.	2.75
(ग) ऊँचाई	कोई सीमा नहीं। 30 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवनों के लिए एयरपोर्ट एथॉरिटी (विमानपत्तन प्राधिकरण) से अनापत्ति पत्र लेनी होगी।
(घ) जनसंख्या घनत्व (परिवार का आकार 4.5)	प्राधिकरण द्वारा सेक्टर भू-विन्यास मानचित्र या किसी विशेष परियोजना के लिए यथा उल्लेखित।

#### 7.4.2.1-अन्य उपबन्ध :-

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

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

(दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।

(तीन) निम्नलिखित उपबन्धों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर।

(चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।

(पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मी. और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से

विभक्त किया जाएगा-

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

(छः) अग्नि सुरक्षा वाहनों के लिए न्यूनतम 6 मीटर गलियारा छोड़ने के उपरान्त निम्नलिखित विशेषताओं को अनुमन्य किया जायेगा:-

(क) विद्युत प्राधिकरण के मानकों के अनुसार मीटर कक्ष;

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

(ग) सारणी 3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएं;

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

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

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

(2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे :-

(एक) बीच का तल (Mezzanine)।

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

(तीन) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बन्द किया गया हो तो फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जाएगा।

(चार) विद्युत प्राधिकरण मानकों के अनुरूप मीटर रूम।

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

(एक) लिंटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक

छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) प्रत्येक फर्श पर सेट बैक लाईन के भीतर बेसमेन्ट, दोहरे बेसमेन्ट तक अनुमन्य होगा। तथापि बेसमेन्ट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा:-

(क) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन के बराबर होगा;

(ख) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र/पाडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा;

(ग) यदि भूखण्ड 10000 वर्गमीटर से अधिक है तो बेसमेन्ट सेटबैक तक, 6.00 मीटर सेटबैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।

(तीन) यदि बेसमेन्ट का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में जोड़ा जायेगा।

(चार) बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर गैर पर्यावासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू-दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।

(पाँच) बालकनी 1.5 मीटर चौड़ाई तक का निर्माण सेटबैक में 6.00 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(छः) सारणी-3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएं।

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

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

(नौ) प्रांगण (atrium) को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू-आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा। यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य आकृति, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में जोड़ा जायेगा।

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

(ग्यारह) बहुमंजिली कार पार्किंग हेतु 10,000.00 वर्गमीटर (हरित क्षेत्रों को अपवर्जित करते हुए) से बड़े भूखण्डों पर 5% अतिरिक्त भू-आच्छादन अनुमन्य किया जायेगा।

(बारह) बहुमंजिली इमारतों में चार तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा। एक भवन में अधिकतम तीन सेवा तल अनुमन्य होंगे। सेवा तल फर्शी अनुपात क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की अधिकतम ऊँचाई तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी।

(4) निम्नलिखित सभी सामान्य सुविधाओं का प्राविधान समूह आवासीय योजनाओं में किया जायेगा तथा इनकी गणना निर्धारित फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में की जायेगी।

पूर्व पट्टा विलेख में यथा विनिर्दिष्ट रूप से जनसंख्या मानकों के अनुसार दुकानें तथा सामुदायिक सुविधाएं। ऐसे भूखण्डों की दशा में जहाँ सुगमतापूर्वक दूकानदारी के प्राविधान हेतु अपेक्षित न्यूनतम जनसंख्या प्राप्त न हुई हो तो -

(क) कुल भूखण्ड क्षेत्र पर अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात 1.0% के बराबर क्षेत्र दुकानों तथा वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु क्षेत्र अनुमन्य किया जायेगा;

(ख) 4 वर्ग मीटर के कार्पेट एरिया की न्यूनतम 4 गुमटियां और 10 वर्ग मीटर कार्पेट एरिया की दो दुकानें अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराई जायेंगी;

(ग) दुकानों व गुमटियों की भूतल के फर्श से लेकर छत तक की अधिकतम ऊँचाई 3.50 मीटर होगी।

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

(क) तालिका संख्या चार में यथा उल्लिखित केनोपी परिक्षेप, जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षप के रूप में निर्मित है तथा 2.4mx4.5m आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू-आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी;

(ख) अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मद्यान (Loft);

(ग) वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि;

(घ) चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर;

(ङ) कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्गमीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए);

(च) अग्नि पलायन सोपान;

(छ) आगन्तुकों, परिचालकों (झाइवरों), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह;

(ज) ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष;

(झ) 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियां;

(ञ) 0.60 मीटर गहराई तथा 2.0 मीटर लम्बाई तक निर्गत खिड़की;

(ट) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र;

(ठ) सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इकट्ठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डकट, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं सब्जी स्थल, विद्यालय, क्लब;

(ड) आच्छादित रास्ते;

(ढ) आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवायें एवं सुविधायें।

(6) दो भवन समूह के बीच की दूरी-

दो आस-पास भवन समूह के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी तथापि अधिकतम दूरी राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन समूह ऐसे स्थान पर जहाँ पर कोई अन्य भवन नहीं है, तब भवन समूह के बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आवंटी द्वारा दो भवन समूह के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

(7) जहाँ ऐसी सामूहिक आवास की चहारदीवारी की रेखा से डेढ़ किलोमीटर की

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

(8) घनत्व की गणना में प्रत्येक नौकर आवास को अर्ध रिहायशी इकाई के रूप में गिना जाएगा। (घनत्व के उद्देश्य से एक आवासीय इकाई के लिए परिवार का मानक आकार 4.5 व्यक्ति होगा)।

(9) कोई सामूहिक आवास, सेटबैक, भू-आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और ऊँचाई प्रतिबन्ध, आदि कोई हों, तो क्षेत्र के सेक्टर प्लान और जोनल डेवलपमेंट प्लान के उपबन्धों की संपुष्टि में होगा।

(10) इस खण्ड में दिये गये उपबन्ध, आर्थिक रूप से निर्बल वर्गों, निम्न आय समूहों, प्राधिकरण या राज्य सरकार द्वारा इस निमित्त अनुमोदित कोई अन्य सार्वजनिक निकाय के लिए आवासों पर लागू नहीं होंगे। प्राधिकरण ऐसी परियोजनाओं के लिए भू-आच्छादन फर्शी तल अनुपात (एफ.ए.आर.), ऊँचाई, घनत्व, पार्किंग आदि विशेष परियोजना के लिए कारणों का उल्लेख करते हुए भूखण्ड के आकार सड़क की चौड़ाई एवं मूलभूत सुविधाओं की उपलब्धता आदि पर निर्धारित करेगा।

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

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

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

(14) दो से अधिक मंजिल (तलों) वाले सामूहिक आवासों के मामले में उच्चतर तलों पर पानी की व्यवस्था को सुनिश्चित करने के लिए उपाय किया जाना आवश्यक है। इस प्रयोजनार्थ बूस्टर पम्प तथा छत के ऊपर पानी की टंकीयाँ (ओवरहेड टैंक) स्थापित किया जाना आवश्यक है।

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

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

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य एफ.ए.आर. का प्रतिशत)
1	4000 वर्ग मीटर तक	50%

2	4000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	40%
3	10000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	35%
4	20000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	30%

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य एफ.ए.आर. का प्रतिशत)
5	100000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	25%
6	200000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	20%
7	400000 वर्गमीटर से बड़े	15%

**टिप्पणी :-**

(एक) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया हो तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा प्रलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है।

(दो) तथापि न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच-पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है।

(तीन) 40 हेक्टेयर या इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्डवार अस्थायी अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र अनुमन्य होगा, निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(17) समापन प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिए भवनों में निम्नलिखित मद होने आवश्यक हैं :-

(एक) फर्श (फ्लोरिंग); सामान्य (Common) क्षेत्रों तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श।

(दो) विद्युत वायरिंग (तार तंत्र)।

(तीन) नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण।

(चार) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू-दृश्यादि कमशः सारणी 5 और सारणी 6 के अथवा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।

(पाँच) नम्बर प्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।

(छः) आंतरिक तथा बाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)।

(सात) चहारदिवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।

(आठ) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् समस्त बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।

(नौ) अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

(दस) पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबन्ध।

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

#### 7.4.3-औद्योगिक भवन :-

भू-आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और ऊँचाई-

क्रम संख्या	भूखण्ड क्षेत्र (वर्ग मीटर)	अधिकतम भू-आच्छादन (%)	आधारभूत फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	अधिकतम ऊँचाई (मीटर में)
1	1000 तक	65	1.50	18
2	1000 से अधिक किन्तु 12000 से अनधिक	60	1.30	24
3	12000 से अधिक	55	1.00	कोई सीमा नहीं
4	फ्लैटेड फैक्ट्रीज (न्यूनतम भूखण्ड आकार 4000 वर्गमीटर)	35	1.40	24
5 (क)	भांडागारण/ लॉजिस्टिक पार्क 1860 से अधिक किन्तु 12000 से अनधिक	60	1.30	कोई सीमा नहीं
(ख)	12000 से अधिक	60	1.00	कोई सीमा नहीं

#### 7.4.3.1-अन्य उपबन्ध :-

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

(एक) इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।

(तीन) निम्नलिखित उपबन्धों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर।

(चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।

(पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मीटर और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा :-

क्रम संख्या	भूखण्ड आकार	चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर हेतु कुल क्षेत्रफल	प्रत्येक चौकीदार आश्रय स्थल के अधीन अधिकतम क्षेत्र	प्रत्येक निगरानी टावर के अधीन अधिकतम क्षेत्र
1	0.5 एकड़ तक	15 वर्ग मीटर	15 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
2	0.5 एकड़ से अधिक 10 एकड़ तक	30 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
3	10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक	45 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर



4	25 एकड़ से अधिक 50 एकड़ तक	60 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
5	50 एकड़ से ऊपर अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु	अतिरिक्त 10 वर्ग मीटर तथा उसका भाग	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर

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

(क) विद्युत प्राधिकरण के मानकों के अनुसार मीटर कक्ष;

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

(ग) सारणी 3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएँ;

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

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

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

(2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे :-

(एक) बीच का तल (Mezzanine)।

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

(तीन) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बन्द किया गया हो तो फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जाएगा।

(चार) विद्युत प्राधिकरण मानकों के अनुरूप मीटर रूम।

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

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

(दो) प्रत्येक फर्श पर सेट बैक लाईन के भीतर बेसमेन्ट, दोहरे बेसमेन्ट तक अनुमन्य होगा। तथापि बेसमेन्ट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा :-

(क) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन के बराबर होगा;

(ख) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र/पाडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा

(ग) यदि भूखण्ड 10000 वर्गमीटर से अधिक है तो बेसमेन्ट सेटबैक तक,

6.00 मीटर सेटबैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।

(तीन) यदि बेसमेन्ट का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जायेगा।

(चार) बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर गैर पर्यावासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू-दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।

(पाँच) बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक फर्शी क्षेत्रफल अनुपात से मुक्त) का निर्माण सेटबैक में 6.00 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(छः) सारणी-3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएं।

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

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

(नौ) प्रांगण (atrium) को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू-आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा। यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य आकृति, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में जोड़ा जायेगा।

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

(ग्यारह) बहुमंजिली कार पार्किंग हेतु 10,000.00 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों पर 5% अतिरिक्त भू-आच्छादन अनुमन्य किया जायेगा।

(बारह) बहुमंजिली इमारतों में चार तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा। एक भवन में अधिकतम तीन सेवा तल अनुमन्य होंगे। सेवा तल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की अधिकतम ऊँचाई बीम तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी।

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

(क) तालिका संख्या चार में यथा उल्लिखित केनोपी परिक्षेप, जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षक के रूप में निर्मित है तथा 2.4m x 4.5m आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू-आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी;

(ख) अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान (Loft);

(ग) वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि;

- (घ) चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर;  
 (ङ) कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्गमीटर लॉबी;  
 (च) अग्नि पलायन सोपान;  
 (छ) आगन्तुकों, परिचालकों (झाड़वरो), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह;  
 (ज) ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष;

- (झ) 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियां;  
 (ञ) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र;  
 (ट) सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इकट्ठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट;  
 (ठ) आच्छादित रास्ते;  
 (ड) आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवायें एवं सुविधायें।

(5) दो अगल-बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी-

दो पास-पास भवन खण्डों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी तथापि अधिकतम दूरी राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन खंडों के बंद हिस्से वाले पार्श्व आमने-सामने हो तो भवन खण्डों के बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आवंटी द्वारा दो भवन खंडों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

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

(7) भू-गेह की आंतरिक ऊँचाई (फर्श से छत तक) बीम के नीचे तक न्यूनतम 2.0 मीटर तथा अधिकतम 3.5 मीटर होगी, जहां पर विद्युत जेनरेटर, एयर कंडीशनर, फायर हार्डनेट आदि यंत्रों की ऊँचाई 3.5 मीटर से अधिक होगी वहां पर यंत्रों के ऊँचाई के आधार पर भू-गेह की अधिक ऊँचाई अनुमन्य की जा सकती है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा स्वचालित/अर्द्धस्वचालित/यांत्रिक पार्किंग सुविधाओं हेतु तकनीकी एवं स्थान की आवश्यकता के अनुसार भू-गेह की 4.5 मीटर से अधिक अतिरिक्त ऊँचाई अनुमन्य की जा सकेगी।

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

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

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

(11) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता - स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल पट्टा विलेख अथवा ज्ञापन-पत्र के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगा:-

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य एफ0ए0आर0 का
-------------	-------------------------------	------------------------------------------------

		कुल प्रतिशत)
1	4000 वर्ग मीटर तक	50%
2	4000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	40%
3	10000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	35%

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य एफ0ए0आर0 का कुल प्रतिशत)
4	20000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	30%
5	100000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	25%
6	200000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	20%
7	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

#### टिप्पणी :-

(एक) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया हो तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा विलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है।

(दो) तथापि न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच-पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है।

(तीन) 40 हेक्टेयर या इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्ड वार अस्थायी अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र अनुमन्य होगा, निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(12) समापन प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिए भवनों में निम्नलिखित मदों का प्रावधान होना आवश्यक है :-

(एक) फर्श (फ्लोरिंग); सामान्य (Common) क्षेत्रों तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श।

(दो) विद्युत वायरिंग (तार तंत्र)।

(तीन) नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण।

(चार) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू-दृश्यादि क्रमशः सारणी 5 और सारणी 6 के अथवा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।

(पाँच) नम्बर प्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।

(छः) आंतरिक तथा बाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)।

(सात) चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।

(आठ) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् समस्त बाहरी दरवाजे तथा

खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।

(नौ) अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

(दस) पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबन्ध।

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

**7.4.4-वाणिज्यिक भवन -**

**7.4.4.1-भू-आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और ऊँचाई :-**

क्रम संख्या	उपयोग	अधिकतम भू-आच्छादन	आधारभूत फ० क्षेत्र अनुपात	अधिकतम ऊँचाई (मीटर में)
1	सुगम विपणन केन्द्र न्यूनतम क्षेत्र 4000 वर्गमीटर; विद्यमान सड़क 24 मीटर चौड़ा	40%	2.00	24.0
2	सेक्टर विपणन केन्द्र न्यूनतम क्षेत्र 4000 वर्गमीटर; विद्यमान सड़क 24 मीटर चौड़ा	40%	2.00	24.0
3	उप जिला केन्द्र, महायोजना मार्ग किनारे विपणन तथा वाणिज्यिक उपयोग तथा सेक्टरों में अन्य महायोजना स्तरीय विपणन वाणिज्यिक केन्द्र (एक) 30 मी० तक चौड़े मार्ग पर (दो) 45 मी० से अधिक चौड़े मार्ग पर	30% 30%	3.00 4.00	सीमा नहीं सीमा नहीं
4	होटल न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 1000 वर्गमीटर तथा विद्यमान सड़क 18 मीटर चौड़ा	30%	3.00	सीमा नहीं
5	बैंक	30%	1.50	सीमा नहीं
6	सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/सिनेप्लेक्स (न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 4000 वर्गमीटर तथा विद्यमान सड़क 24 मीटर चौड़ा)	30%	शासकीय नीति अनुसार	सीमा नहीं
7	गोदाम	60%	1.50	सीमा नहीं

**7.4.4.2-अन्य उपबन्ध-**

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

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

(दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप प्लश भूमिगत पानी की टंकी।

(तीन) निम्नलिखित उपबन्धों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर।

(चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।

(पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मीटर और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा :-

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

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

(क) विद्युत प्राधिकरण के मानकों के अनुसार मीटर कक्ष;

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

(ग) सारणी 3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएं;

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

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

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

(2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे :-

(एक) बीच का तल (Mezzanine)।

(दो) लिफ्ट के लिए प्राविधानित शाफ्ट को केवल एक तल पर आच्छादन के

गणना में सम्मिलित किया जाएगा तथा यह भू-आच्छादन की गणना में सम्मिलित होगी।

(तीन) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बन्द किया गया हो तो फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जाएगा।

(चार) विद्युत प्राधिकरण मानकों के अनुरूप मीटर कक्ष।

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

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

(दो) प्रत्येक फर्श पर सेट बैक लाईन के भीतर बेसमेन्ट, दोहरे बेसमेन्ट तक अनुमन्य होगा। तथापि बेसमेन्ट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा :-

(क) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन के बराबर होगा;

(ख) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र/पोडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा;

(ग) यदि भूखण्ड 10000 वर्गमीटर से अधिक है तो बेसमेन्ट सेटबैक तक, 6.00 मीटर सेटबैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।

(तीन) यदि बेसमेन्ट का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जायेगा।

(चार) बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर गैर पर्यावासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू-दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।

(पाँच) बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक फर्शी क्षेत्रफल अनुपात से युक्त) का निर्माण सेटबैक में 6.00 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(छः) सारणी-3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएं।

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

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

(नौ) प्रांगण (atrium) को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू-आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा। यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य आकृति, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में जोड़ा जायेगा।

(दस) ऐसी कोई अन्य विशेषता जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो

वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

(ग्यारह) बहुमंजिली कार पार्किंग हेतु 10,000 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों पर 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन अनुमन्य किया जायेगा।

(बारह) बहुमंजिली इमारतों में चार तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा। एक भवन में अधिकतम तीन सेवा तल अनुमन्य होंगे। सेवा तल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की अधिकतम ऊँचाई बीम तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी।

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

(क) सारणी संख्या चार में यथा उल्लिखित केनोपी परिक्षेप, जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षक के रूप में निर्मित है तथा 2.4mX4.5m आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू-आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी;

(ख) अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान (Loft);

(ग) वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि;

(घ) चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर;

(ङ) कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्गमीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए);

(च) अग्नि पलायन सोपान;

(छ) आगन्तुकों, परिचालकों (झाइवरों), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह;

(ज) ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष;

(झ) 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियाँ;

(ञ) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र;

(ट) सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इकट्ठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट;

(ठ) आच्छादित रास्तें;

(ड) आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवायें एवं सुविधायें।

(5) दो अगल-बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी-

दो अगल-बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी तथापि अधिकतम दूरी राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। खंडों के बंद हिस्से वाले भाग आमने-सामने हो तो भवन खंडों के बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आवंटी द्वारा दो भवन खंडों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

(6) जहाँ ऐसे भवन की चहारदीवारी की रेखा से डेढ़ किलोमीटर की त्रिज्या के



भीतर कोई संरक्षित क्षेत्र, प्राचीन या ऐतिहासिक स्मारक हो, वहाँ प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह भवन के मंजिलों (तलों) की संख्या और उसकी ऊँचाई की सीमा के बारे में ऐसे प्रतिबन्ध और सीमाएं आरोपित करे जैसा वह उचित समझे।

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

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

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

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

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

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एफ0ए0आर0 का कुल प्रतिशत)
1	4000 वर्ग मीटर तक.	50%
2	4000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	40%
3	10000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	35%
4	20000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	30%
5	100000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	25%
6	200000 वर्गमीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	20%
7	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

#### टिप्पणी :-

(एक) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया हो तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा विलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है।

(दो) तथापि न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच-पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है।

(तीन) 40 हेक्टेयर या इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्ड वार अस्थायी अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्गमीटर निर्मित हेतु अनुमन्य होगा, निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(12) समापन प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिए भवनों में निम्नलिखित मदों का प्रावधान होना आवश्यक है :-

(चार) फर्श (प्लोरिंग); अर्थात् सामान्य (Common) क्षेत्रों या/जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श-

(पाँच) विद्युत वायरिंग (तार-तंत्र);

(छः) नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण;

(सात) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू-दृश्यादि क्रमशः सारणी 5 और सारणी 6 के अथवा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार जो भी उच्चतर हो।

(आठ) नम्बर प्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।

(नौ) आंतरिक तथा बाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)

(दस) चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।

(ग्यारह) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् समस्त बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।

(बारह) अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

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

#### 7.4.5 संस्थागत

##### 7.4.5.1 सामान्य उपबन्ध

क्रम संख्या	उपयोग	अधिकतम जमीनी कवरेज	बुनियादी एफ.ए.आर.	अधिकतम ऊंचाई मीटर
1	सभी उच्च शिक्षा शिक्षण संस्थान, जैसे तकनीकी, प्रबन्धन, डिग्री कॉलेज, अनुसंधान एवं प्रशिक्षण केन्द्र, फिल्म/ऑडियो/विडियो स्टूडियो विश्वविद्यालय, वोकेशनल संस्थान इत्यादि।	35%	1.50	सीमा नहीं
2	सीनियर सेकेंडरी स्कूल	40%	1.50	24.0
3	नर्सरी स्कूल/क्रेच/प्राथमिक स्कूल।	40%	1.50	15.0
4	धार्मिक भवन	35%	1.20	सीमा नहीं
5	डिस्पेंसरी, स्वास्थ्य एवं सोशल असिस्टेन्स सेवा एवं क्लिनिक, क्लिनिक लैब	30%	1.50	20.0
6	दवा की किसी भी प्रणाली का अस्पताल, नैचरोपैथी केन्द्र, नर्सिंग	30%	2.75	सीमा नहीं

	होम, विशेष स्वास्थ्य संस्थान, ट्रामा सेन्टर। न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 500 वर्गमीटर और 12 मीटर चौड़ी सड़क।			
7	सरकारी, अर्ध-सरकारी, निगमित एवं अन्य कार्यालय।	30%	2.0	सीमा नहीं
8	संग्रहालय, कला दीर्घा, प्रदर्शनी केंद्र, कला केंद्र।	30%	1.50	सीमा नहीं
9	सूचना प्रौद्योगिकी और सूचना प्रौद्योगिकी अर्हित सेवाएं, बाँयो टेक पार्क।	30%	2.00	सीमा नहीं

क्रम संख्या	उपयोग	अधिकतम जमीनी कवरेज	बुनियादी एफ.ए.आर.	अधिकतम ऊंचाई मीटर
10	सामुदायिक केंद्र, क्लब भवन व बरात घर/व्यायामशाला/स्पा/स्वास्थ्य क्लब, फायर स्टेशन, पुलिस स्टेशन, डाकघर, पुस्तकालय व ऐसी अन्य सुविधाएं।	30%	1.50	24.0
11	धर्मशाला/लॉज/गेस्ट हाऊस/हॉस्टल	30%	2.50	सीमा नहीं
12	धर्मकांटा, पेट्रोल पम्प व गैस गोदाम।	30%	0.50	15.0
13	वृद्धाश्रम, अनाथालय, रिफारमेंटरी	30%	1.50	15.0
14	सम्मेलन केन्द्र/कॉन्फरेन्स/सामाजिक सांस्कृतिक/सामाजिक कल्याण केन्द्र	30%	1.50	सीमा नहीं
15	अन्य उपयोगिताएँ	30%	1.00	15.00

**7.4.5.2-अन्य उपबन्ध :-**

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

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

(दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।

(तीन) निम्नलिखित उपबन्धों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर।

(चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।

(पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मीटर और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा।

क्रम संख्या	भूखण्ड आकार	चौकीदार आश्रय स्थल तथा	प्रत्येक चौकीदार आश्रय स्थल के	प्रत्येक निगरानी टावर के अधीन
-------------	-------------	------------------------	--------------------------------	-------------------------------

		निगरानी टावर हेतु कुल क्षेत्रफल	अधीन अधिकतम क्षेत्र	अधिकतम क्षेत्र
1	0.5 एकड़ तक	15 वर्ग मीटर	15 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
2	0.5 एकड़ से अधिक 10 एकड़ तक	30 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
3	10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक	45 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
4	25 एकड़ से अधिक 50 एकड़ तक	60 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
5	50 एकड़ से अधिक अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु	अतिरिक्त 10 वर्गमीटर तथा उसका भाग	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर

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

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

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

(ग) सारणी 3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएं।

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

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

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

(2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे :-

(एक) बीच का तल (Mezzanine)।

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

(तीन) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बन्द किया गया हो तो फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जाएगा।

(चार) विद्युत प्राधिकरण मानकों के अनुरूप मीटर रूम।

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

(एक) 0.75 मी. की चौड़ाई के किसी भी स्तर पर (सेटबैक में) एक ब्रैकेट प्रक्षेपक। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) प्रत्येक फर्श पर सेट बैक लाईन के भीतर बेसमेन्ट, दोहरे बेसमेन्ट तक अनुमन्य होगा। तथापि बेसमेन्ट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा।

(क) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य

भू-आच्छादन के बराबर होगा।

(ख) यदि बेसमेन्ट क्षेत्र/पोडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा।

(ग) यदि भूखण्ड 10000 वर्गमीटर से अधिक है तो बेसमेन्ट सेटबैक तक, 6.00 मीटर सेटबैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।

(तीन) यदि बेसमेन्ट का उपयोग ऊपर उल्लिखित के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में जोड़ा जायेगा।

(चार) बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर गैर वासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू-दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।

(पाँच) बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात से युक्त का निर्माण सेटबैक में 6 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(छः) सारणी 3 में यथा उल्लिखित अन्य विशेषताएं।

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

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

(नौ) प्रांगण (atrium) को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू-आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा। यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य संरचना, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में जोड़ा जायेगा।

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

(ग्यारह) बहुमंजिली कार पार्किंग/पोडियम पार्किंग हेतु 10,000 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों पर 5% अतिरिक्त भू-आच्छादन अनुमन्य किया जायेगा (हरित क्षेत्रों को छोड़कर)।

(बारह) बहुमंजिली भवनों में 4 तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा। एक भवन में अधिकतम 3 सेवा तल अनुमन्य होंगे। सेवा तल फर्शी अनुपात क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की अधिकतम ऊँचाई बीम तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी।

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

(क) तालिका संख्या 4 में यथा उल्लिखित केनोपी परिक्षेप, जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षप के रूप में निर्मित है तथा 2.4 मीटर x 4.5 मीटर आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू-आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी।

(ख) अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान (Loft)।

(ग) वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियों आदि।

(घ) चौकीदार/आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर।

(ङ) कूड़ा शापट और लिपट शापट तथा प्रत्येक लिपट के सामने 10 वर्गमीटर लॉबी (लिपट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए)।

(च) अग्नि पलायल सोपान।

(छ) आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवरों), रक्षक आदि के लिये भूतल पर प्रसाधन समूह।

(ज) ममटी, लिपट के लिए मशीन कक्ष।

(झ) 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियां।

(ञ) 0.60 मीटर गहराई तथा 2.0 मीटर लम्बाई तक निर्गत खिड़की।

(ट) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र।

(ठ) सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इकट्ठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट।

(ड) आच्छादित रास्ते।

(ढ) आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवायें एवं सुविधायें।

(5) दो अगल-बगल के भवन समूह के बीच की दूरी।

दो अगल-बगल के भवन समूह के बीच की दूरी न्यूनतम 6 मीटर से 16 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6 मीटर रखी जाएगी तथा हर 3 मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1 मीटर रखी जाएगी तथापि अधिकतम दूरी राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार 16 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन समूह ऐसे स्थान पर जहाँ पर कोई अन्य भवन नहीं है, तब भवन समूह के बीच की दूरी अधिकतम 16 मीटर के स्थान पर 9 मीटर रखी जाएगी। तथापि आवंटी द्वारा दो भवन समूह के बीच की दूरी 16 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

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

(7) भू-गेह की आंतरिक ऊँचाई (फर्श से छत तक) बीम के नीचे तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधिकतम 4.5 मीटर होगी, जहाँ पर विद्युत जेनरेटर, एयर कंडीशनर, फायर हार्डनेन्ट आदि यंत्रों की ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक होगी वहाँ पर यंत्रों के ऊँचाई के आधार पर भू-गेह की अधिक ऊँचाई अनुमन्य की जा सकती है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा स्वचालित/अर्द्धस्वचालित/यांत्रिक पार्किंग सुविधाओं हेतु

तकनीकी एवं स्थान की आवश्यकता के अनुसार भू-गेह की अतिरिक्त ऊँचाई अनुमन्य की जा सकेगी।

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

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

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

(11) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता-स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आच्छादित क्षेत्र पट्टा विलेख अथवा ज्ञापन-पत्र के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगा :-

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

#### टिप्पणी :-

(एक) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया हो तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा विलेख अथवा पूर्व परिचलित उपबन्धों का अनुसरण किया जा सकता है।

(दो) तथापि न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच-पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है।

(तीन) 40 हेक्टेयर और इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्ड वार अस्थायी अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र हेतु अनुमन्य होगा, निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(12) समापन प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिए भवनों में निम्नलिखित मद होने आवश्यक हैं :-

(एक) फर्श (फ्लोरिंग); अर्थात् सामान्य (Common) क्षेत्रों या/तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श

(दो) विद्युत वायरिंग (तार तंत्र)।

(तीन) नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण।

(चार) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू-दृश्यादि क्रमशः सारणी संख्या 5 और सारणी संख्या 6 के अथवा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार जो भी उच्चतर हो।

(पाँच) नम्बर प्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।

(छः) आंतरिक तथा बाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)।

(सात) चहारदिवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।

(आठ) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् समस्त बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिये जाने दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।

(नौ) अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

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

#### 7.4.6 हरित क्षेत्र-

##### 7.4.6.1 सामान्य उपबन्ध-

क्रम संख्या	उपयोग	अधिकतम भू-आच्छादन	अधिकतम फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	अधिकतम ऊंचाई (मीटर में)
1	क्रीड़ा एवं आमोद संकुल (स्पोर्ट एवं एम्यूजमेंट कॉम्प्लैक्स), स्टेडियम तरणताल, शूटिंग रेंज, मनोरंजन ग्रीन/पार्क कॉम्प्लैक्स खेल सुविधाओं सहित	20%	0.40 + 0.20 क्य योग्य	24.0
2	निम्न घनत्व क्रीड़ा एवं एएमपी आमोद संकुल, मनोरंजन क्लब, सामाजिक सांस्कृतिक केन्द्र	10%	0.20 + 0.10 क्य योग्य	24.0
3	संस्थागत हरित	35%	0.80+0.20 क्य योग्य	केवल संस्थागत सुविधाओं के लिए
4	नर्सरी	50 वर्गमीटर	50 वर्गमीटर	6.0

##### 7.4.6.2-अन्य उपबन्ध -

(1) निम्नलिखित के सिवाय भवन सीमा (परिधि) से बाहर (सेटबैक पर) किसी



प्रकार के निर्माण की अनुमति न होगी :-

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

(दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।

(तीन) निम्नलिखित उपबन्धों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर।

(चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।

(पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मीटर और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा।

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

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

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

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

(ग) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ।

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

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

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

(2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे :-

(एक) बीच का तल (Mezzanine)।

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

(तीन) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बंद किया गया हो तो फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जाएगा।

(चार) विद्युत प्राधिकरण मानकों के अनुरूप मीटर रूम।

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

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

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

(तीन) यदि बेसमेंट का उपयोग ऊपर उल्लिखित के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन के लिए है तो इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में जोड़ा जायेगा।

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

(पाँच) बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात से मुक्त का निर्माण सेट बैक में 6 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(छ) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियां।

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

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

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

(4) विहित फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का 15 प्रतिशत सामान्य क्षेत्रों के प्रति जोड़ा जाएगा जिसमें निम्नलिखित निर्मित भाग सम्मिलित होंगे। भूतल पर निर्मित भाग भू-आच्छादन में सम्मिलित किये जायेंगे:-

(क) तालिका संख्या 4 में यथा उल्लेखित केनोपी परिक्षेप के ऊपर किसी का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षप के रूप में निर्मित है तथा

2.4 मीटर X 4.5 मीटर आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू-आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी।

(ख) अधिकतम 1.5 मीटर ऊँची मचान (Loft)।

(ग) वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि।

(घ) चौकीदार सुरक्षा आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर।

(ङ) कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्ग मीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए)।

(च) अग्नि पलायन सोपान।

(छ) आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवरों), रक्षक आदि के लिए भूतल पर प्रसाधन समूह।

(ज) ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष।

(झ) 0.60 मीटर गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियाँ।

(ञ) 0.60 मीटर गहराई तथा 2.0 मीटर लम्बाई तक निर्गत खिड़की।

(ट) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र।

(ठ) सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इकट्ठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट।

(ड) आच्छादित रास्ते।

(ढ) आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवाएं एवं सुविधाएं।

(5) दो अगल-बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी—

दो अलग-बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी न्यूनतम 6 मीटर से 16 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6 मीटर रखी जाएगी तथा हर 3 मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1 मीटर रखी जाएगी। तथापि अधिकतम दूरी राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार 16 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन खंडों के बन्द हिस्से वाले भाग आमने-सामने हों तो भवन खंडों के बीच की दूरी अधिकतम 16 मीटर के स्थान पर 9 मीटर रखी जाएगी। तथापि आबंटी द्वारा दो भवन खंडों के बीच की दूरी 16 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

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

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

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

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

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

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

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का प्रतिशत)
1	4000 वर्ग मीटर तक	50%
2	4000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	40%
3	10000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	35%

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का प्रतिशत)
4	20000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	30%
5	100000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	25%
6	200000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	20%
7	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

#### टिप्पणी :-

(एक) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया है तो आगे समय वृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होंगी। पुराने आवंटन में परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा प्रलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है।

(दो) तथापि न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच-पाँच वर्ष की वैधता अनुमन्य की जा सकती है।

(तीन) 40 हेक्टेयर और इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्डवार अस्थायी अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र हेतु अनुमन्य होगा। निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थायी विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

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

(एक) फर्श (फ्लोरिंग)/अर्थात् सामान्य (Common) क्षेत्रों या/तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श।

(दो) विद्युत वायरिंग (तार-तंत्र)

(तीन) नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण।

(चार) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू-दृश्यादि क्रमशः तालिका संख्या 5 और तालिका संख्या 6 के अथवा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।

(पाँच) नंबर प्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।

(छः) आंतरिक और वाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)

(सात) चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।

(आठ) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में गिल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।

(नौ) अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

(दस) पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबंध।

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

7.4.7-यातायात :-

7.4.7.1-सामान्य उपबंध-

क्रम संख्या	उपयोग	अधिकतम भू-आच्छादन	अधिकतम फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	अधिकतम ऊंचाई मीटर में
1	बस टर्मिनल, आई0एस0 बी0टी0, लाइट रेल ट्रांजिट/ टर्मिनल, बस डिपो/वर्क शॉप, बुकिंग ऑफिस, ट्रांसपोर्ट नगर	30%	2.00	सीमा नहीं
2	कोई अन्य मद जो उपरोक्त तालिका में वर्णित नहीं है	प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जायेगा	प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जायेगा	प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जायेगा

7.4.7.2-अन्य उपबंध :-

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

(एक) लिंटल या छत के स्तर पर 0.75 मीटर की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें उल्लिखित से भिन्न किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण प्रक्षेपों में ऊपर अनुमत्य न होगा।

(दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फ्लश भूमिगत पानी की टंकी।

(तीन) निम्नलिखित उपबंधों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर।

(चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमत्य नहीं होगा।

(पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मीटर और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसी आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की ऐच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा :-

क्रम	भूखण्ड आकार	चौकीदार आश्रय तथा	प्रत्येक चौकीदार	प्रत्येक निगरानी
------	-------------	-------------------	------------------	------------------

संख्या		निगरानी टावर हेतु कुल क्षेत्रफल	आश्रय के अधीन अधिकतम क्षेत्र	टावर के अधीन अधिकतम क्षेत्र
1	0.5 एकड़ तक	15 वर्ग मीटर	15 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
2	0.5 एकड़ से अधिक 10 एकड़ तक	30 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
3	10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक	45 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
4	25 एकड़ से अधिक 50 एकड़ तक	60 वर्ग मीटर	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर
5	50 एकड़ से ऊपर अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु	अतिरिक्त 10 वर्ग मीटर तथा उसका भाग	24 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर

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

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

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

(ग) तालिका 3 में उल्लिखित अन्य आकृतियां।

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

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

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

(2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे-

(एक) बीच का तल मेजेनाइन।

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

(तीन) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बन्द किया गया हो तो फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जाएगा।

(चार) विद्युत प्राधिकरण मानको के अनुरूप मीटर रूम।

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

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

(दो) प्रत्येक फर्श पर सैट बैंक लाईन के भीतर बेसमेंट, दोहरे बेसमेंट तक अनुमन्य होगा। तथापि बेसमेंट के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक

सीमित रहेगा : -

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

(ख) यदि बेसमेंट क्षेत्र/पोडियम पार्किंग का प्रयोग पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा।

(ग) यदि भूखण्ड 10000 वर्ग मीटर से अधिक है तो बेसमेंट सैट बैक क्षेत्र तक, 6.00 मीटर सैट बैक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।

(तीन) यदि बेसमेंट का उपयोग ऊपर उल्लिखित के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन के लिए है इसके क्षेत्र को भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में जोड़ा जायेगा।

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

(पाँच) बालकनी (1.5 मीटर चौड़ाई तक) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात से मुक्त का निर्माण सैट बैक में 6 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(छ:) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियां।

(सात) शैल उद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप संरचनायें, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वारा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी सिवाय 0.9 मीटर की ऊँचाई की रेलिंग/दीवार के और आकाश की ओर खुला हो, भवनों की छत पर ओवर हेड पानी टंकी, खुले हुए शाफ्ट, जल निकास पर पुलियां।

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

(नौ) प्रांगण (atrium) को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू-आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा यदि प्रांगण या विक्रय योग्य किसी क्षेत्र या किसी अन्य संरचना, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके उतने क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में जोड़ा जायेगा।

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

(ग्यारह) बहुमंजिली कार पार्किंग (हरित क्षेत्रों को छोड़कर) हेतु 10,000/- वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों पर 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन का अनुमन्य किया जायेगा।

(बारह) बहुमंजिली भवनों में 4 तलों के ऊपर सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा। एक भवन में अधिकतम 3 सेवा तल अनुमन्य होंगे। सेवा तल फर्शी अनुपात क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की ऊँचाई बीम तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी।

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

(क) तालिका संख्या 4 में यथा उल्लेखित केनोपी परिक्षेप जिसके ऊपर किसी का निर्माण अनुमत्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षक के रूप में निर्मित है तथा 2.4 मीटर X 4.5 मीटर आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू-आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी।

(ख) अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान।

(ग) वातानुकूलन संयंत्र विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि।

(घ) चौकीदार सुरक्षा आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर।

(ङ) कूड़ा और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्ग मीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारे के क्षेत्र को छोड़ते हुए)

(च) अग्नि पलायन सोपान।

(छ) आगन्तुकों, परिचालकों (ड्राइवरों), रक्षक आदि के लिए भूतल पर प्रसाधन समूह।

(ज) ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष।

(झ) 0.60 मीटर गहराई तथा 1.80 मीटर लम्बाई तक आलमारियां।

(ञ) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र।

(ट) सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, जल संशोधन संयंत्र, अपशिष्ट इकट्ठा करने वाला केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, सेवा डक्ट।

(ठ) आच्छादित रास्ते।

(ड) आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य सेवाएं एवं सुविधाएं।

(5) दो अगल-बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी

दो अगल-बगल के भवनों खण्डों के बीच की दूरी न्यूनतम 6 मीटर से 16 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18 मीटर ऊँचे भवनों के बीच की दूरी 6 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1 मीटर रखी जाएगी। तथापि अधिकतम दूरी राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार 16 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन खण्डों के बन्द हिस्से वाले भाग आमने सामने हों तो भवन खण्ड की बीच की दूरी अधिकतम 16 मीटर के स्थान पर 9 मीटर रखी जाएगी। तथापि आवंटी द्वारा दो भवन खण्ड के बीच की दूरी 16 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

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

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



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

(9) भूतल पर आगंतुकों, परिचालकों आदि के लिए न्यूनतम एक शौचागार, एक स्नानागार तथा 2 मूत्रालयों को मिलाकर एक प्रसाधन समूह का प्राविधान किया जायेगा।

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

(11) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता – स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आच्छादित क्षेत्र पट्टा परिलेख अथवा ज्ञापन पत्र के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगा :-

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का प्रतिशत)
1	4000 वर्ग मीटर तक	50%
2	4000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	40%

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल (अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का प्रतिशत)
3	10000 वर्ग मीटर से पूरा करने के लिए आवश्यक 20000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	35%
4	20000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	30%
5	100000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	25%
6	200000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	20%
7	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

#### टिप्पणी :-

(1) यदि आवंटी द्वारा उपर्युक्त तालिका के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्राप्त कर लिया गया है तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपर्युक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा प्रलेख अथवा पूर्व परिचलित उपबंधों का अनुसरण किया जा सकता है।

(2) तथापि, न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच वर्ष के गुणकों योजनाओं की वैधता आवंटी को अनुमन्य की जा सकती है।

(3) 40 हेक्टेयर या इससे बड़ी परियोजना के भवन खण्ड वार अस्थाई अधिभोग, न्यूनतम 1 लाख वर्गमीटर निर्मित हेतु अनुमन्य होगा। निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(12) समापन प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिए भवनों में निम्नलिखित मदों का होना आवश्यक है :-

(एक) फर्श (फ्लोरिंग) सामान्य क्षेत्रों तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श।

(दो) विद्युत वायरिंग (तार-तंत्र)

(तीन) नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण।

(चार) वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू-दृश्यादि क्रमशः तालिका-5 और तालिका-6 के अथवा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार।

(पाँच) नम्बरप्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय-समय पर यथा संशोधित निर्देशानुसार।

(छ) आंतरिक तथा वाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य नहीं होगा)

(सात) चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।

(आठ) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।

(नौ) अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

(दस) पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबंध।

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

(13) अध्याय तीन के अनुसार भवन/परियोजनाओं के लिए सामान्य उपबंध।

(क) (एक) उपर्युक्त परिशिष्टों में इंगित भवनों के प्रकार केवल सांकेतिक है। यदि विकास योजना/महायोजना की क्षेत्रीय (जोनिंग) विनियमावली में कोई अन्तर/ परिवर्तन है तो महायोजना के उपबन्ध प्रभावी होंगे।

(दो) मिश्रित उपयोग में भू-आच्छादन एवं फर्शी क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) भूखण्ड के मुख्य उपयोग/योजना में निर्धारित क्रिया के आधार पर निर्धारित होंगे।

(ख) निम्नलिखित को छोड़कर भवनों की कुल ऊँचाई नाली के शीर्ष से भवन के शीर्ष तक नापी जायेगी।

- प्रकाश युक्त बोर्ड।
- पानी की टंकिया, ममटी एवं यांत्रिक कमरा।
- अनुपयोगी ऊँचाई वाले अन्य संरचनाएं।

(ग) न्यूनतम सेट बैक तालिका 1 व 2 के अनुसार होंगे। यदि पट्टा अभिलेख में कुछ नहीं इंगित है तो आवंटन के समय प्रचलित भवन विनियमावली लागू होगी।

(घ) अधिकतम अनुमन्य घनत्व पट्टा अभिलेख के अनुसार होगा। सामूहिक आवास में अधिकतम घनत्व-50 प्रतिशत तथा + .5 प्रतिशत की भिन्नता पर अनुमन्य होगी।

(ङ) उपर्युक्त समस्त विनियम सामान्य उपयोगों हेतु हैं।

(च) प्रत्येक व्यावसायिक परियोजना हेतु प्राधिकरण द्वारा वास्तुकला नियंत्रित मानचित्र/वास्तुकला नियंत्रित तैयार किये जायेंगे और उपलब्ध कराये जायेंगे।

प्रत्येक वाणिज्यिक परियोजना के लिए झाड़ंगवास्तुकला नियंत्रण।

(छ) इन विनियमावली में किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी, प्राधिकरण जहाँ ऐसा करना समीचीन समझता है, विकास योजना से संपृक्त किसी विशिष्ट क्षेत्र जोन/सेक्टर और मार्ग की चौड़ाई की विशेष बातों को ध्यान में रखते हुए, और लिखित में कारणों को देते हुए किसी भवन या भवन समूह के सम्बन्ध में ऐसे भू-आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, ऊँचाई और सेटबैक की अनुमति दे सकता है।

(ज) सूचना प्रौद्योगिकी (आईटी) और औद्योगिक भूखंडों में सूचना प्रौद्योगिकी और सक्षम सेवाओं हेतु औद्योगिक क्षेत्र में भू-आच्छादन फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, ऊँचाई पार्किंग हेतु उपबंध संस्थागत भूखंडों में उपबोधित सूचना प्रौद्योगिकी और सूचना और सूचना प्रौद्योगिकी और सक्षम सेवाएं भूखंडों के अनुसार लागू होंगे। यह उपबंध उन भूखंडों के लिए लागू होगा जिनका मूलतः आवंटन आईटी0/आईटी0ई0एस0 हेतु किया गया था।

(झ) उपर्युक्त सूचीबद्ध विनियमों के अतिरिक्त किसी अन्य गतिविधि के मामले में प्राधिकरण द्वारा इन विनियमों में उल्लिखित इसी तरह की गतिविधियों को ध्यान में रखते हुए भू-आच्छादन और फर्शी क्षेत्रफल अनुपात निर्धारित किया जाएगा।

(ञ) भवन की ऊँचाई 30.00 मीटर से अधिक होने पर आवेदक को भारत के उड्डयन प्राधिकरण (इंडियन एयर पोर्ट अथारिटी) से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा। भवन की कुल ऊँचाई बिना छूट के बाहरी नाले से भवन की ऊपरी सतह तक नापी जायेगी।

(ट) उपर्युक्त विनियम सामान्य उपयोगों के लिए हैं।

(ठ) विक्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात केवल उन्हीं आवंटियों के लिए उपलब्ध होगा जिनका आवंटन किसी विशिष्ट फर्शी अनुपात क्षेत्रफल पर किया गया हो।

(ड) बागवानी पौधशाला हेतु, निम्नलिखित उपबंध लागू होंगे :-

(एक) भूखण्ड क्षेत्र का अधिकतम 10 प्रतिशत क्षेत्र हरित भवन।

(दो) चौकीदार आश्रय स्थल 3.10.1 के उपखण्ड.... के खंड (पाँच) के अनुसार तथा सेट बैक में भी अनुमन्य होंगे।

(तीन) मीटर रुम विद्युत प्राधिकरण के अनुसार होगा एवं सेटबैक में भी अनुमन्य होगा।

(चार) दुकानों तथा समर्थन सुविधाएं अनुमन्य भू-आच्छादन से 15.00 वर्ग मीटर की अधिकतम सीमा तक अनुमन्य होंगे।

(पांच) सेटबैक तालिका 2 के अनुसार होगा।

(छः) जो आवेदक 5000.00 वर्ग मीटर अथवा इसके अधिक के भूखण्ड पर हरित भवन निर्मित करेगा उसको अनुमन्य/उपलब्ध एफ0ए0आर0 का 5 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्रफल अनुपात निशुल्क अनुमन्य होगा (इस एफ0ए0आर0 में सुविधाओं का 15 प्रतिशत क्षेत्र सम्मिलित नहीं होगा), परंतु यह कि लीडरशिप इन एनर्जी एण्ड एनवायरनमेंटल डिजाइन लीडरशिप इन एनर्जी एंड एनवायरनमेंटल डिजाइन निम्नलिखित शर्तें पूर्ण करता हो।

(एक) भवन पूर्ण कर लिया गया है एवं ... द्वारा भवन को 'गोल्ड या प्लैटिनम' रेटिंग प्रदान की गई है।

(दो) भवन की संस्तुति ब्यूरो ऑफ़ इनर्जी एफिशियेंसी भारत सरकार द्वारा प्रदत्त है।

(तीन) भवन द्वारा प्रचालित विनियमों का पार्किंग एवं भू-दृश्य के पूरा करते हुए पर्याप्त का पालन किया गया है।

(चार) आवेदक ने अतिरिक्त फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के उपयोग के लिए उपबंध किया है।

**टिप्पणी :-**

आवेदक को हरित भवन हेतु लीडरशिप इन एनर्जी एंड एनवायरनमेंटल डिजाइन (एल.ई.ई.डी.) ब्यूरो ऑफ़ इनर्जी एफिशियेंसी द्वारा प्रत्येक तीन वर्ष पश्चात आज्ञा पूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर प्रेषित करना होगा। यदि उसके द्वारा यह प्रमाण-पत्र प्राधिकरण में प्रेषित नहीं किया जाता है तो एक माह के नोटिस पर प्राधिकरण द्वारा उसको निःशुल्क प्रदत्त फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का प्रशमन शुल्क क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का 200 प्रतिशत की दर से वसूल किया जा सकता है।

(ढ) प्राधिकरण कारणों का उल्लेख करते हुए जहां कहीं भी उचित समझें, केन्द्र बिंदुओं की अतिरिक्त ऊँचाई के लिए अनुमति प्रदान करने के लिए प्राधिकृत है।

(ण) किसी भी प्रकार के भवन में बालकनी को घेरना अनुमन्य या/और शमनीय नहीं होगा। बालकनी को घेरना गैर कानूनी निर्माण माना जायेगा।

7.4.8-अनौपचारिक क्षेत्रक :-

7.8.1- सामान्य उपबन्ध-

(1)	भूखण्ड विकास			
	एक	भूखण्ड का आकार	:	20-25 वर्ग मीटर
दो	भू-आच्छादन	:	80 प्रतिशत	
तीन	फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	:	2.00	
चार	ऊँचाई	:	अधिकतम 10 मीटर	
पाँच	सेट बैक	:	1.5 मीटर अग्रभाग में	
छः	सड़कें	:	वाहनों के लिए मुख्य मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से कम नहीं होगी तथा भूखण्डों के लिए न्यूनतम 6.00 मीटर चौड़े मार्ग एवं रास्ते से पहुँच का उपबंध किया जायेगा	
सात	खुली जगह	:	एक समूह या क्लस्टर में प्रदान किया जा सकता है	

(2)	फ्लैटेड विकास			
	एक	भू-आच्छादन	:	40 प्रतिशत
दो	फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	:	2.00	
तीन	सेट बैक	:	9.00 फ्रंट 3.00 मीटर पृष्ठभाग में और 3.00 मीटर पार्श्व में	
चार	ऊँचाई	:	कोई सीमा नहीं	
पाँच	बालकनी	:	0.9 मीटर चौड़ा	
छः	सड़कें	:	मुख्य वाहन सड़कें 12 मीटर	
सात	अन्य स्थान	:	60 प्रतिशत (खुली सड़कें, पार्क)	
आठ	व्यक्तिगत/ अथवा समूह में शौचालय का उपबंध किया जा सकता है			
(3)	शयनशाला			
	एक	भू-आच्छादन/ फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	:	40 प्रतिशत/ 1.60
दो	सेट बैक	:	9.00 मीटर अग्र भाग में तथा 3.00 मीटर पृष्ठ भाग में	
तीन	ऊँचाई	:	15 मीटर (अधिकतम)	
चार	बालकनी	:	0.9 मीटर चौड़ा	

विकास के लिए सामान्य सुविधाएं -

(एक) शौचालय खण्ड।

(दो) सड़क के किनारे प्रस्तावित वृक्षारोपण सदैव हरित वृक्षयुक्त होगा जो कि 10.00 मीटर की दूरी पर होंगे।

(तीन) जनसंख्या के अनुसार सामुदायिक सुविधाओं का उपबंध किया जायेगा।

(चार) इकाई का जनसंख्या का आकार 2.5 व्यक्ति प्रति इकाई या जैसा

प्राधिकरण द्वारा निर्धारित होगा।

(पाँच) अनुमन्य आवासीय इकाइयों की संख्या रजिस्ट्रीकृत समिति में सदस्यों की संख्या के समतुल्य होगी अथवा जैसा कि +10 प्रतिशत विचलन के साथ प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया गया हो।

**7.8.2—भू-विन्यास एवं भूमि का उप-विभाजन—**

(1) सभी प्रावधान प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित महायोजन में सम्मिलित उप विभाजन विनियम के अनुसार होंगे। पट्टा विलेख में विशेष उपबंध होने की स्थिति में पट्टा विलेख के प्राविधान व्याप्त होंगे।

(2) उप-विभाजित भूखण्ड पर अनुमन्य सैट बैक फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, भू-आच्छादन तथा ऊंचाई इस विनियमावली में व्यक्तिगत उपयोग पर अनुमन्य अधिकतम सीमा के अन्तर्गत होंगे।

7.8.3—समूह आवास परियोजनाओं के लिए सुविधाओं के मानक निम्नलिखित जनसंख्या मानदण्डों के अनुसार होंगे :-

क्रम संख्या	उपयोग परिसर	प्रति इकाई सेवित जनसंख्या	न्यूनतम क्षेत्रफल प्रति इकाई (हेक्टेयर में)
(क)	शिक्षा		
	नर्सरी स्कूल / क्रेच	10000	0.10
	उच्च माध्यमिक विद्यालय	20000—30000	0.80
	महाविद्यालय	80000—100000	1.0

क्रम संख्या	उपयोग परिसर	प्रति इकाई सेवित जनसंख्या	न्यूनतम क्षेत्रफल प्रति इकाई (हेक्टेयर में)
(ख)	स्वास्थ्य		
	नर्सिंग होम / औषधालय	15000—20000	0.10
	अस्पताल	100000	2.0
(ग)	सामाजिक—सांस्कृतिक		
	सामुदायिक भवन एवं पुस्तकालय	25000	0.40
	मनोरंजन केन्द्र	100000	1.00
(घ)	दुकानें		
	सुविधाजनक दुकानें	अनुमेय का 1 प्रतिशत	
	स्थानीय / सेक्टर स्तरीय दुकानें	समूह आवासीय फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	
(ङ)	उपयोगिताएं		
	ओवरहेड टैंक	आवश्यकता के अनुसार	
	विद्युत उपकेन्द्र	आवश्यकता के अनुसार	
	आटो सह टैक्सी स्थल	25000	0.050
	पुलिस चौकी	25000	0.050
	पेट्रोल पंप / गैस स्टेशन	50000—100000	0.200

**टिप्पणी :-**

(एक) समूह आवास/आवासीय योजनाओं में इन सुविधाओं का उपबंध अनिवार्य है। तथापि, प्राधिकरण द्वारा किसी भी योजनाओं के लिए अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के अर्न्तगत यथा आवश्यकतानुसार सामाजिक/सामुदायिक सुविधाओं (गैर-व्यावसायिक) तथा अधिक क्षेत्रफल को अनुमन्य किया जा सकता है।

(दो) नर्सरी स्कूल/क्रेच, नर्सिंग होम, औषधालय, सुविधाजनक दुकानों इत्यादि उपयोगों हेतु पृथक भूखण्डों का प्रावधान करने के बजाय समूह आवास खण्डों के भूतल पर या भू-आच्छादन की सीमान्तर्गत पृथक खण्ड में प्राविधान किया जा सकता है, सुविधाओं के प्रावधान भूखण्ड अथवा भवन खण्ड में करने के लिये आवंटी स्वतंत्र होगा।

7.8.4-सेक्टर स्तर (जोन आर) पर सामाजिक/भौतिक अवस्थापना सुविधाओं का उपबंध (यदि किसी एक समूह आवासीय पाकेट में सेक्टर स्तर के मानकों के अनुसार सुविधाओं का प्रावधान किया गया है तो विनियम 7.4.2 में इंगित सुविधाएं लागू नहीं होंगी)

क्रम संख्या	उपयोग परिसर	सेवित जनसंख्या प्रति यूनिट	इकाई क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
<b>(क)</b>	<b>शिक्षा</b>		
1	क्रेच और दैनिक देखभाल केन्द्र	5000-25,000	0.100
2	नर्सरी स्कूल	5,000-7,500	0.100
3	प्राथमिक स्कूल	7,500-15,000	0.200
4	उच्च माध्यमिक विद्यालय	15,000-25,000	0.800

क्रम संख्या	उपयोग परिसर	सेवित जनसंख्या प्रति यूनिट	इकाई क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
<b>(ख)</b>	<b>स्वास्थ्य</b>		
1	औषधालय	7,500 -15,000	0.100
2	नर्सिंग होम	5,000-7,500	0.100
<b>(ग)</b>	<b>खरीदारी</b>		
1	सुविधाजनक व्यवसायिक केन्द्र सेक्टर व्यवसायिक सह सेवा केन्द्र	7,500-15,000	0.5000
2	कियोस्क/हॉकर क्षेत्र		
<b>(घ)</b>	<b>अन्य सामुदायिक सुविधाएं</b>		
1	सामुदायिक केंद्र	7,500-15,000	0.4000
2	दुग्ध और सब्जी बूथ	5,000-7,500	0.020
<b>(ङ)</b>	<b>मनोरंजन</b>		
1	पार्क एवं क्रीड़ा स्थल	भूखण्ड/सेक्टर का 15 प्रतिशत	न्यूनतम क्षेत्रफल प्रति इकाई 0.2500
<b>(च)</b>	<b>उपयोगिताएं</b>		
1	विद्युत उप केन्द्र के0वी0	आवश्यकतानुसार	0.050
2	ऑटो सह टैक्सी स्थल	आवश्यकतानुसार	0.050

**टिप्पणी :-**

1-विशेष परिस्थितियों में प्राधिकरण विनियम संख्या 7.4.2.1 द्वारा कारणों को अभिलेखित करके इसके साथ उल्लिखित किसी भी उपबन्ध को शिथिल कर सकता है।

2-वाहनों को खड़ा करने तथा भू-दृश्य की आवश्यकताओं के लिए न्यूनतम प्रावधान क्रमशः तालिका-5 एवं तालिका-6 के अनुरूप होंगे। तथापि प्राधिकरण भविष्य में आवश्यकतानुसार उच्चतर उपबंध कर सकता है तथा इस सम्बन्ध में निर्देश जारी कर सकता है।

#### अध्याय-चार

#### संरचनात्मक सुरक्षा-अग्नि सुरक्षा और सेवा

शरण क्षेत्र

8-24 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले सभी भवनों के लिए शरण क्षेत्र, 15 वर्ग मीटर का शरण क्षेत्र निम्नानुसार प्राविधानित किया जाएगा :-

(8.1) शरण क्षेत्र भूखंड की परिधि पर या अधिमानतः एक ब्रैकट प्रक्षेपण पर उपलब्ध कराया जाएगा और उपयुक्त रेलिंग से सुरक्षित कम से कम एक तरफ हवा के लिए खुला होगा;

(8.2) 24 मीटर से ऊपर और 39 मीटर तक के मंजिल- 24 मीटर के ठीक ऊपर के तल पर एक शरण क्षेत्र;

(8.3) 39 मीटर से ऊपर की मंजिलों के लिए - 39 मीटर के ठीक ऊपर के तल पर एक शरण क्षेत्र और इसी तरह प्रत्येक 15 मीटर के बाद;

(8.4) बालकनी के साथ बहुमंजिला भवनों में आवासीय फ्लैटों को शरण क्षेत्र प्रदान करने की आवश्यकता नहीं है, हालांकि बिना बालकनी वाले फ्लैटों में ऊपर के अनुसार शरण क्षेत्र उपलब्ध कराया जाएगा।

9-अग्नि सुरक्षा आवश्यकताएँ :-

(क) भवन की योजना, अधिकल्पना तथा निर्माण इस प्रकार का होगा जिससे अग्नि से सुरक्षा सुनिश्चित हो और यह समय-समय पर यथा संशोधित भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग-चार 'अग्नि सुरक्षा' के अनुसरण में किया जाएगा।

(ख) 15 मीटर से अधिक ऊँचे बहुमंजिला भवनों, तीन मंजिल से अधिक के भवनों, और 400 वर्गमीटर से अधिक के भू-आच्छादन के भवन तथा औद्योगिक, भण्डारण, असेम्बली (संयोजन) के सभी अन्य भवनों तथा परिसंकटमय प्रकार की भवन योजनाओं के मामले में उत्तर प्रदेश अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा अधिनियम, 2005 (अधिनियम संख्या 5, सन् 2006) के उपबंध लागू होंगे।

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

11-सामग्री और कारीगरी की गुणवत्ता :-

समस्त सामग्रियाँ और कारीगरी लोक निर्माण विभाग, उत्तर प्रदेश इण्डियन स्टैंडर्ड स्पेसिफिकेशन्स और समय-समय पर यथा संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता 2016 के भाग-पाँच भवन सामग्री तथा भाग सात, निर्माण पद्धतियाँ और सुरक्षा में यथा-सम्मिलित संहिताओं में सामान्य रूप से स्वीकार्य मानकों के अनुरूप अच्छी गुणवत्ता की होंगी।

12-भवन सेवाएं :-

भवन में विद्युत संस्थापनाओं की स्थापना, वातानुकूलन, ऊष्माकरण कार्य, लिफ्ट एवं एस्केलेटर की स्थापना मानचित्र अभिकल्प समय-समय पर यथा संशोधित भारतीय मानक संस्थान द्वारा तैयार किए गए और कार्य निष्पादन के समय प्रचलित राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के भाग-आठ (भवन सेवाएं धारा-2, विद्युत संस्थापनाएं धारा-3, वातानुकूलन एवं उष्माकरण, धारा-5 लिफ्ट एवं एस्केलेटरों की स्थापना जैसी भी स्थिति हो) के अनुसरण में कराये जाएंगे।

13-प्लम्बिंग (नलसाजी कार्य) :-

भवनों में जल आपूर्ति, जल निकासी तथा स्वच्छता और गैस आपूर्ति प्रणाली का मानचित्र अभिकल्प; निर्माण तथा संस्थापन समय-समय पर यथा संशोधित भारतीय मानक संस्थान द्वारा तैयार कराये गये राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के भाग-नौ (नलसाजी सेवाएं, जल आपूर्ति, जल निकास एवं स्वच्छता, धारा-1, गैस आपूर्ति, धारा-2 जैसी भी स्थिति हो) के अनुसरण में होगा।

14-जल आपूर्ति आवश्यकताएं :-

भवन में जल आपूर्ति की आवश्यकताएं समय-समय पर यथासंशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के प्रावधान के अनुसार होंगी।

15-स्वच्छता सम्बन्धी (सैनिटरी) फिटिंग :-

(1) तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के उपबन्ध के अधीन रहते हुए किसी भवन में स्वच्छता संबंधी (सैनिटरी) फिटिंग्स एवं संस्थापनाएं समय-समय पर यथा-संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के उपबन्धों के अनुसार होंगी।

(2) क्षेत्र में स्थित प्रत्येक कारखाने में ऐसे शौचालयों और मूत्रालयों का उपबंध किया जाएगा जैसा कि समय-समय पर यथासंशोधित कारखाना अधिनियम, 1948 के उपबन्धों के द्वारा या अधीन विहित किया जाए।

16-प्राकृतिक परिसंकट से संरक्षण हेतु संरचनात्मक सुरक्षा :-

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

17-शारीरिक रूप से दिव्यांगों के लिए प्रावधान :-

सभी भवनों में और जन-सामान्य द्वारा प्रयुक्त सुविधाओं में शारीरिक रूप से दिव्यांग व्यक्तियों के लिए राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के भाग तीन अनुलग्नक-घ के उपबन्धों के अनुसरण में प्रावधान किए जाएंगे।

**टिप्पणी-1**-भवनों में किए गए ऐसे सभी उपबंध, जो इन विनियमावली में विनिर्दिष्ट रूप से उपबंधित नहीं हैं, समय-समय पर यथासंशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता, भारतीय मानक संस्थान संहिता के उपबन्धों के अनुसार होंगे। लाइसेंसधारी तकनीकी व्यक्ति परिशिष्ट-4 के अनुसार उसे सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी होगा।

**टिप्पणी-2**-स्वामी लाइसेंसधारी तकनीकी व्यक्ति, खण्ड 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9 और 6.10 के अनुसरण में सभी प्रावधानों को पूर्ण कराने के लिए पूर्णतया उत्तरदायी होगा। इस आशय का प्रमाण-पत्र परिशिष्ट-4 के अनुसार दिया जाएगा।

#### अध्याय-पाँच

अपराध और  
अपराधों का प्रशमन

18-(18.1) प्रशमनीय अपराधों का प्रशमन निम्नानुसार है :-

18.1.1 अधिभोगी द्वारा कोई भी कार्य जो उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (1976 का उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या-छ) के किसी भी उपबंध का उल्लंघन करता है, इस विनियमन के अधीन प्रावधान और उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास क्षेत्र में प्रावधान (तैयारी और अंतिमीकरण योजनाओं के) विनियमावली, 2004 और विकास योजनाओं के उपबंध, औद्योगिक विकास क्षेत्र की मानित विकास योजनाएं या अधिनियम की धारा 8 के अधीन प्राधिकरण द्वारा जारी कोई भी निर्देश इन विनियमों के अधीन एक अपराध होगा।



18.1.2 औद्योगिक विकास क्षेत्र में भूखंडों/भूमि पार्सलों पर किए गए अपराध, जैसा कि ऊपर विनियम 6.1 में वर्णित है, प्राधिकरण द्वारा उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अनुसार उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 धारा 32 के साथ पठित के अनुसार प्रशामित किया जा सकता है।

18.1.3 प्रशमनीय अपराधों का प्रशमन इस शर्त के साथ किया जाएगा कि अपराधी अप्रशमनीय निर्माण के संबंध में अपराध जारी नहीं रखेगा। अधिनियम की धारा 32 के अधीन प्राधिकरण या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी द्वारा जारी आदेश की तारीख से 60 दिनों के भीतर निर्माण या विकास कार्य जिसमें अपराध किया गया है और जो प्रशमन के लिए पात्र नहीं हैं, को ध्वस्त कर दिया जाएगा। इसका अनुपालन न करने की स्थिति में, प्राधिकरण इस अध्याय के विनियम 18.1 के अधीन आने वाले निर्माण को गिराने के लिए आवश्यक कार्रवाई करने का हकदार होगा।

18.1.4 प्राधिकरण इस अध्याय के विनियम 18.1 के अधीन यथाविनिर्दिष्ट अनधिकृत निर्माण/विकास कार्यों के अपराधों के प्रशमन के लिए अनुमति/अस्वीकृति जारी करने से पहले निम्नलिखित पर विचार करेगा;

(क) इस अध्याय की धारा 9.1 के अनुसार अनधिकृत निर्माण/विकास कार्य का स्थान और संरचनात्मक स्थिरता और प्रकाश/वेंटिलेशन और पड़ोसी भवनों और पड़ोसी भूखंडों की गोपनीयता पर इसका प्रभाव।

(ख) यदि भवन का निर्माण अनुमेय सीमा से अधिक है और आस-पास की संपत्तियों और मौजूदा बुनियादी ढांचे पर इसका प्रभाव है।

(ग) यदि इस अध्याय की धारा 18.1.1 के अधीन निर्दिष्ट अनधिकृत निर्माण के लिए अपराधों के प्रशमन की अनुमति पहले खारिज कर दी गई है, यदि ऐसा है तो प्रशमन का औचित्य।

(घ) यदि धारा 9 के अधीन निर्दिष्ट अनधिकृत निर्माण क्षेत्र में मौजूदा भवन लाइन और पड़ोसी भवनों/भूखंडों पर इसके प्रभाव का उल्लंघन करता है।

(ङ) यदि निर्माण सड़क किनारे भूमि नियंत्रण अधिनियम से प्रभावित है। यदि हां, तो सक्षम प्राधिकारी से आवश्यक अनुमति प्राप्त कर ली गई है।

18.1.5-निम्नलिखित अपराधों को प्रशामित नहीं किया जाएगा :-

(क) सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक उपयोगिताओं, पार्कों, हरित पट्टी और नेटवर्क सेवाओं जैसे सड़कें, रेलवे लाइन, बस स्टैंडों, सार्वजनिक शौचालयों, फुटपाथ, शक्ति उपकेन्द्र आदि के लिए आरक्षित भूमि पर निर्माण।

(ख) औद्योगिक विकास क्षेत्र के अभिन्यास योजना, विकास योजना/डीमंड विकास योजना में निर्धारित भू-उपयोग के उल्लंघन में निर्माण। निर्माण जो प्राधिकरण/राज्य सरकार द्वारा उपविभाजित/समामेलित भूखंडों में नियमित नहीं हैं जो इस विनियमन के उपबंधों के अनुसार नहीं हैं।

(ग) सरकारी या सार्वजनिक भूमि में निर्माण जिसके लिए सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त नहीं की गई है।

(घ) विवादित जमीन पर हो रहा निर्माण।

(ङ) स्ट्रिट फ्लोर और पार्किंग स्पेस के लिए आरक्षित क्षेत्र के भीतर निर्माण।

(च) इस अध्याय के विनियम 18.1.6 में यथाविहित सेटबैक की सीमा के भीतर निर्माण एवं भवन के लिए अग्नि-निविदा।

(छ) इस अध्याय के विनियम 18.1.6 में उल्लिखित प्रशमनीय अपराधों की सीमा सहित निर्धारित भू आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, भवन की ऊंचाई और सेटबैक के उल्लंघन में निर्माण।

(ज) अग्निशमन विभाग और उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड में सक्षम प्राधिकारी से आवश्यक अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किए बिना निर्माण।

(झ) विरासत क्षेत्र के भीतर, नागरिक उड्डयन क्षेत्र, स्मारक और भवनों में अधिकतम भवन ऊंचाई के मानदंडों का उल्लंघन करते हुए निर्माण।

(ज) निर्धारित पार्किंग स्थान की व्यवस्था किए बिना निर्माण।

(ट) छत पर वर्षा जल संचयन प्रणाली की व्यवस्था किए बिना निर्माण जहां कभी आवश्यक हो।

(ठ) अभिन्यास योजना/विकास योजना/डीम्ड विकास योजना/राजस्व अभिलेखों में तालाब/जल निकाय, नदी, नाला के रूप में दर्शाई गई भूमि पर निर्माण।

18.1.6—इस विनियम के अनुसार अनुमेय निर्माण और अनधिकृत निर्माण को भवन योजना में अलग से दिखाया जाएगा। इस अध्याय की धारा 5.1 में यथा निर्धारित अग्र सेट-बैंक, साइड सेट-बैंक और पश्च सेट-बैंक में यथा लागू अनधिकृत निर्माण, मुख्य भवन की समीपता में प्रशमनीय होगा। इस अध्याय के विनियम 18.1 में यथा निर्धारित अनधिकृत निर्माण निम्नलिखित सीमा के भीतर प्रशमनीय होगा:—

(क) औद्योगिक भवनों के अग्र सेट-बैंक में निर्माण अधिकतम 1 मीटर चौड़ाई और कुल क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत के भीतर।

(ख) औद्योगिक भवनों के पिछले सेट-बैंक में निर्माण कुल क्षेत्रफल के अधिकतम 10 प्रतिशत के भीतर।

(ग) औद्योगिक भवनों के पश्च सेट-बैंक में निर्माण, पश्च सेट-बैंक चौड़ाई के अधिकतम 25 प्रतिशत के भीतर, बशर्ते अग्नि निविदा के लिए आवश्यक पश्च सेटबैंक प्रभावित न हो और अधिभोगी द्वारा आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग से एनओसी जमा की गई हो।

(घ) औद्योगिक भवन के अतिरिक्त अन्य भवनों के सेट-बैंक में निर्माण उपर्युक्त क, ख और ग में निर्धारित सीमा के भीतर इस प्रतिबंध के साथ प्रशमनीय होगा कि प्रशमनीय क्षेत्र भूखण्ड क्षेत्र के 10 प्रतिशत से अधिक नहीं है।

(ङ) औद्योगिक (एम0 से एम5), आवासीय (आर1 और आर2), सुविधाओं (एफ1 से एफ3) और कृषि (ए1 और ए2) उपयोग क्षेत्र में स्थित भूखंडों में निर्माण अनुमत भू आच्छादन के 10 प्रतिशत के भीतर और फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के 10 प्रतिशत के भीतर स्वीकृत भवन योजना के अनुसार।

(18.2)—प्रशमन शुल्क :—

इस अध्याय की धारा 18.1 के अनुसार अनधिकृत निर्माण/विकास कार्य के लिए प्रशमन शुल्क का निर्धारण प्राधिकरण या प्राधिकरण द्वारा अधिकृत व्यक्ति द्वारा उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के साथ पठित उत्तर प्रदेश शहरी योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा 32 के अधीन किया जाएगा।

(18.3) — प्रशमन शुल्क का आकलन:—

(क) इस अध्याय के विनियम 18.1.1 के अनुसार अनधिकृत निर्माण के मामले में इस अध्याय के विनियम 18.1.6 के एक या एक से अधिक उप खण्डों में शामिल है, यहां प्रत्येक मंजिल के लिए अलग से प्रत्येक उप खंड के लिए लागू प्रशमन शुल्क को जोड़कर प्रशमन शुल्क का निर्धारण किया जाएगा;

(ख) प्रशमनीय भू आच्छादन के भीतर प्रशमन शुल्क के अतिरिक्त प्रशमन (फर्शी क्षेत्रफल अनुपात) के लिए प्रशमन शुल्क के अलावा देय नहीं होगा;

(ग) प्राधिकरण द्वारा निर्धारित भुगतान की गारंटी के संबंध में ब्याज और अन्य शर्तों के साथ प्राधिकरण द्वारा पुनर्निर्धारित एकल किस्त या किस्तों में प्रशमन शुल्क अधिभोगी द्वारा देय होगा;

(घ) निर्धारित प्रशमन शुल्क जमा करने के अतिरिक्त, अधिभोगी इस अध्याय के

विनियम 18.1.5 के अनुसार एक महीने की अवधि के भीतर गैर-प्रशमन अनधिकृत निर्माण के विध्वंस के लिए अपनी लागत और जोखिम पर एक शपथ-पत्र प्रस्तुत करेगा;

(ड) इस अध्याय के विनियम 18.1.5 के अनुसार गैर प्रशमनीय अनधिकृत निर्माण को ढाने के लिए प्राधिकरण के पास अप्रतिबंधित अधिकार होंगे।

**टिप्पणी :-**

(क) प्राधिकरण इस अध्याय के विनियम 18.1.1 के अनुसार अनधिकृत निर्माण को ढाने के लिए आवश्यक कार्रवाई करेगा ऐसे मामले में जिसमें अधिभोगी ने इस विनियम और उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के अनुसार प्रशमित अपराधों के प्रशमन के लिए आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है।

(ख) प्रशमित अपराधों के प्रशमन के लिए आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा केवल अग्निशमन विभाग, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, भारतीय हवाई अड्डा प्राधिकरण और प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के बाद ही विचार किया जाएगा।

(ग) प्रशमन शुल्क का निर्धारण प्लॉट की प्रचलित पट्टा/प्रीमियम दर के आधार पर किया जाएगा या जहां ऐसी दरें उपलब्ध नहीं होंगी, स्थानीय प्रशासन द्वारा विहित सर्किल रेट पर विचार किया जाएगा।

(घ) यदि अधिभोगी द्वारा निर्धारित समय सीमा के भीतर गैर-प्रशमन अनधिकृत निर्माण को ढाया नहीं जाता है, तो प्राधिकरण ऐसे निर्माण को कब्जे के जोखिम और लागत पर ढा देगा।

**(प्रशमन शुल्क)  
तालिका**

क्रम संख्या	निर्माण की प्रकृति	औद्योगिक	आवासीय		व्यावसायिक		संस्थागत	सुविधाएं			इकाई
		एम0-एम5	आर 1	आर 2	सी 1	सी 2	पी.एस. 1-पी. एस. 5	एफ1	एफ2	एफ3	
1	भवन योजना की स्वीकृति के बिना लेकिन अनुमेय फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और सेटबैक के भीतर	50	25	200	50	400	75	200	200	200	जमीन पर आच्छादित क्षेत्र का रु0 प्रति वर्गमीटर
2	योजना की मंजूरी के बिना लेकिन एफएआर (फर्शी क्षेत्रफल अनुपात), भू-आच्छादन	100	50	400	100	800	125	400	400	400	रु0 प्रति वर्गमीटर भूखंड क्षेत्रफल अतिरिक्त प्रशमन आईएनजी शुल्क के रूप में प्रति क्रमांक

	क्षेत्र और एएमपी के लिए इस अध्याय की धारा 8.1.6 में विहित प्रशमनीय अपराधों की सीमा के भीतर, सेटबैक										और एएमपी 3; इस तालिका के 4 जैसा लागू हो
3	इस विनियम के अध्याय छ: के अनुसार विहित भू-आच्छादन के भीतर किन्तु इस अध्याय के खण्ड 5.1.6 में विहित सीमा के भीतर अतिरिक्त एफ ए आर (फर्शी क्षेत्रफल अनुपात) के साथ	आर*पी	आर*पी	2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	आर*पी	2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	2.5* आर*पी		

4	इस अध्याय के खंड 5.1.6 के अनुसार प्रशमन सीमा के भीतर और प्रशमनीय एफएआर (फर्शी क्षेत्रफल अनुपात) की सीमा के भीतर अतिरिक्त भू आच्छादन-										
	(क) अतिरिक्त भू-आच्छादन, सेटबैक क्षेत्र के अन्तर्गत न आता हो	आर*पी	आर*पी	2.5* आर*पी				2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	
	(ख) सेटबैक क्षेत्र में पड़ने वाला अतिरिक्त भू-आच्छादन										
	(क) अग्र सेटबैक क्षेत्र	आर*पी	आर*पी	2.5* आर*पी				2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	
	(ख) पार्श्व सेटबैक क्षेत्र	आर*पी	आर*पी	2.5* आर*पी				2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	
	(ग) पश्च सेटबैक क्षेत्र	आर*पी	आर*पी	2.5* आर*पी				2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	2.5* आर*पी	
	आर = औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र के लिए पट्टा प्रीमियम दर या सर्किल दर जहाँ प्रशमन के लिए आवेदन से समय प्रचलित पट्टा प्रीमियम दर उपलब्ध नहीं है। पी = इस अध्याय के विनियम 6.1.6 के अनुसार प्रशमनीय आच्छादन क्षेत्र।										

*= गुणा करें
--------------

**टिप्पणी :-**

(1) डेयरी, पोल्ट्री फार्म, बागवानी, रेशम उत्पादन, उच्च मूल्य वाले कृषि-उद्योगों, फूलों की खेती और मत्स्य उद्योगों (परिसर उपयोग-69) के लिए उपयोग क्षेत्र ए-1 में प्रशमन शुल्क वही होगा जो औद्योगिक उपयोग क्षेत्र (एम0-एम5) के लिए लागू है।

(2) उपयोग परिक्षेत्र ए-2 में कृषि आधारित उद्योगों (परिसर उपयोग-70) के लिए फार्म हाउसों के लिए प्रशमन शुल्क आवासीय उपयोग परिक्षेत्र (आर1) के लिए लागू शुल्क के समान होगा।

**अध्याय-छ:**

क्रय योग्य  
एफ ए आर  
(फर्शी क्षेत्रफल  
अनुपात)

19-24 मीटर और उससे अधिक चौड़ी सड़क पर विद्यमान ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक, संस्थागत, औद्योगिक, क्रीड़ा एवं मनोरंजन परिसर, मनोरंजन हरित एवं अल्प घनत्व क्रीड़ा भूखण्डों में क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की अनुमति दी जा सकती है तथापि यदि भूखण्ड, 18 मीटर और उससे अधिक चौड़ी सड़क पर विद्यमान हो तो क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की अनुमति केवल औद्योगिक और संस्थागत उपयोग के लिए दी जाएगी। क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की स्वीकार्यता, नीचे दी गई सारणी के अनुसार अनुमन्य होगी।

19.1 क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात निम्नलिखित प्रावधानों/शर्तों के साथ अनुमन्य की जायेगी:-

भूखण्ड स्थान	अधिकतम क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात
18 मीटर किन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर भूखण्ड	मूल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का 20 प्रतिशत
24 मीटर से अधिक किन्तु 30 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर भूखण्ड	मूल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का 33 प्रतिशत
30 मीटर और उससे अधिक चौड़ी सड़क पर भूखण्ड	मूल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का 50 प्रतिशत

19.1-क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की अनुमति निम्नलिखित शर्तों के साथ दी जा सकती है:-

(एक) निर्माण प्रारम्भ नहीं किया गया हो।

अथवा

आवंटिती अनुमन्य भू-आच्छादन सीमा के अन्तर्गत नए अतिरिक्त भवन का निर्माण करना चाहता हो।

अथवा

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

अथवा

आवंटिती ने क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात सीमा के अन्तर्गत निर्माण कर लिया हो।

अथवा

(दो) अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन की सीमा से अधिक निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(तीन) पार्किंग की सुविधा भूखण्ड के अन्दर ही भवन उप विधियों के अनुसार प्राविधानित की जायेगी।

(चार) भवन की ऊँचाई के लिए भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण/सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाएगा।

(पांच) जहाँ अतिरिक्त तलों का निर्माण प्रस्तावित हो, वहाँ भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान/राष्ट्रीय प्रौद्योगिक संस्थान/राजकीय इंजीनियरिंग महाविद्यालय द्वारा सम्यक्

रूप से जाँच किया गया एवं सत्यापित किया गया संरचना अभिकल्प, प्रस्ताव सहित प्रस्तुत किया जायेगा।

(छः) अग्नि शमन सुरक्षा एवं पर्यावरणीय व्यवस्था हेतु सक्षम प्राधिकारियों से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जायेगा।

(सात) सुनियोजित और उपलब्ध भौतिक अवसंरचना के निर्धारण के आधार पर ही क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात लागू होगा।

(आठ) क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात का उपयोग पट्टा विलेख की निबंधन एवं शर्तों द्वारा शासित होगा।

(नौ) क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की अनुमति की दशा में आवश्यकतानुसार भवन की ऊँचाई की अनुज्ञा दी जायेगी।

(दस) ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात हेतु अतिरिक्त समानुपाती आवासीय इकाई की अनुमति दी जायेगी।

**टिप्पणी :-**

(एक) क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एक समर्थकारी उपबंध है। यह किसी आवेदक को अधिकार के रूप में अनुज्ञात नहीं होगा।

(दो) यातायात घनत्व, पहुंच मार्ग की स्थिति, भौतिक अवसंरचना की उपलब्धता संरक्षित क्षेत्र एवं विरासत स्थल से दूरी अथवा नियोजन के आलोक में प्राधिकरण ऐसे परिक्षेत्रों या क्षेत्रों की पहचान करेगा जहां क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात अनुज्ञात नहीं होगा।

(तीन) किसी पॉकेट/भूखण्ड पर मिश्रित भू-उपयोग अनुज्ञात होने की दशा में,-

(क) अनुज्ञात फर्शी क्षेत्रफल अनुपात क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात सहित सन्दर्भित उपयोगों हेतु लागू की जायेगी।

(ख) पॉकेट/भूखण्ड की अनुज्ञात फर्शी क्षेत्रफल अनुपात सीमा के अन्तर्गत कुल फर्शी क्षेत्रफल अनुपात अनुज्ञान होगा।

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

19.2—क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात शुल्क दर हेतु गणना की पद्धति : -

क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात हेतु दर निर्धारण की गणना अतिरिक्त निर्मित क्षेत्रफल हेतु भूमि की आवश्यकता के अनुपात में की जाएगी। भूमि के मूल्य के आंशिक भाग की वसूली निम्नलिखित सूत्र के आधार पर आवंटिती से की जायेगी—

$$\text{सी} = \text{एलई} \times \text{आरसी} \times \text{पी}$$

$$\text{सी} = \text{शुल्क}$$

एलई = क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के सापेक्ष अपेक्षित आनुपातिक भूमि अर्थात् एफ.पी. x 100/एफ.ए.आर.

एफपी = क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के अनुसार अनुज्ञात अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)

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

आरसी = संबंधित भूखंड का प्रचलित सेक्टर दर या आवंटन दर (नीलामी/मुहरबंद बोली पर आधारित) जो भी अधिक हो

पी = क्रय योग्य कारक जिसका मूल्य निम्नलिखित है:-

$$\text{समूह आवास} = 0.40$$

$$\text{वाणिज्यिक} = 0.60$$

$$\text{संस्थागत/संस्थागत हरित} = 0.30$$

$$\text{औद्योगिक} = 0.30$$

हरित/क्रीड़ा/मनोरंजक क्षेत्र = 0.20

#### टिप्पणी\*:-

(एक) संस्थागत हरित भूखण्ड में क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात संस्थागत उपयोग के लिए अनुज्ञात की जायेगी।

(दो) निर्मित भवन के ऊपर विशिष्ट उपयोग हेतु क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की अनुमति अधिकतम फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के अन्तर्गत दी जाएगी। यदि आवंटिती स्वीकृति करने से पूर्व निर्माण कर लेता है तो अस्वीकृत क्षेत्रफल का प्रशमन शुल्क रू0 200 प्रति वर्गमीटर की दर से देय होगा। यह प्रशमन शुल्क क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल के शुल्क के अतिरिक्त होगा। यदि निर्माण क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की सीमा से अधिक होगा तब प्रथम आवंटी को अतिरिक्त निर्माण को हटाना होगा तदोपरान्त क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात अनुमति प्रदान की जायेगी।

(तीन) 5000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के वाणिज्यक भूखंडों पर अतिरिक्त शुल्क के आधार पर अतिरिक्त भू-आच्छादन की 40 प्रतिशत सीमा तक क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के साथ अनुज्ञात किया जायेगा। क्रय योग्य भू-आच्छादन हेतु अतिरिक्त शुल्क की गणना निम्नानुसार की जायेगी :-

सी = एल x 0.30x आर

सी = अतिरिक्त क्रय योग्य भू-आच्छादन का शुल्क

एल = अतिरिक्त -आच्छादन हेतु भूमि की आवश्यकता

आर = प्रति वर्ग मीटर भूमि की दर (वर्तमान आरक्षित मूल्य या नीलामी/निविदा/आवंटन दर जो भी अधिकतम हो)

क्रय योग्य भू-आच्छादन हेतु स्थिर गुणक 0.30 है। अतिरिक्त भू-आच्छादन सेट बैक क्षेत्र में अनुज्ञात नहीं होगी।

(चार) इस विनियमावली के प्रारम्भ होने के पूर्व औद्योगिक भूखंडों में बढ़ी हुई फर्शी क्षेत्रफल शुल्क रहित अनुज्ञात की जायेगी। किन्तु इस विनियमावली में अधिसूचित बड़ी हुई फर्शी क्षेत्रफल अनुपात क्रय योग्य के आधार पर अनुज्ञात की जायेगी। औद्योगिक भूखंडों में क्रय योग्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात 2.0 एफ.ए.आर. तक अनुमन्य होगी।

#### अध्याय-सात

#### पार्किंग, लोडिंग तथा अनलोडिंग स्थान हेतु उपबन्ध-

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

#### 20.1-अन्य उपबन्ध

##### (1) बहुतलीय पार्किंग-

(एक) बहुमंजिले पार्किंग सुविधा का विकास यथासम्भव चिन्हित पार्किंग स्थल/भूखण्ड पर किया जाना चाहिए।

(दो) बहुमंजिले पार्किंग सुविधा जिनका विकास चिन्हित स्थल पर किया गया है पर होने वाले व्यय की क्षतिपूर्ति एवं शहरी क्षेत्र में पार्किंग स्थल हेतु बंद रही आवश्यकता को पूर्ण करने के लिए भूतल के आच्छादित क्षेत्रफल का अधिकतम 25 प्रतिशत का उपयोग व्यवसायिक किया जा सकता है। ऐसे भूखण्ड जिन्हें पार्किंग सुविधा विकसित करने हेतु चिन्हित किया गया है उन पर बचे हुए

आच्छादित क्षेत्रफल को ऊपर के तलों पर कार्यालय के विकास हेतु उपयोग किया जा सकता है।

(तीन) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात क्षेत्र के अनुसार अधिकतम अनुमन्य पार्किंग की गणना के साथ-साथ, तीन गुना अतिरिक्त स्थान अतिरिक्त पार्किंग प्राविधानित किया जा सकता है।

(चार) अधिकतम आच्छादन 70 प्रतिशत अनुमन्य होगा।

(पांच) बहुमंजिले पार्किंग सुविधा हेतु ऐसे प्रतिरूप का विकास किया जाये जिसमें बिना व्यवसायिक घटक के निजी क्षेत्र के पहल को बढ़ावा मिले।

(छः) बहुमंजिले पार्किंग सुविधा सभी प्रकार के भूखण्डों पर अनुमन्य होगी।

## (2) भू-गेह पार्किंग-

(एक) ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है उनमें भू-गेह न्यूनतम 6 मीटर सैटबैक के साथ अनुमन्य होगी। भू-गेह के तलों पर किसी प्रकार की रोक नहीं होगी यदि राष्ट्रीय भवन संहिता-2016 के अनुसार यांत्रिक संवातन, जल प्रतिरोधन एवं संरचनात्मक सुरक्षा का प्रावधान किया गया हो। सदाबहार वृक्षों का रोपण सैटबैक में भू-दृश्यकला के अनुसार किया जाना होगा।

(दो) भू-गेह के प्रथम तल की ऊँचाई भूतल से 1.5 मीटर छत के नीचे होगी। जहाँ कहीं स्टिल्ट अथवा पोडियम पार्किंग अनुमन्य है प्रथम भू-गेह का छत भूतल से समतल हो सकता है तथा विस्तृत भू-गेह का क्षेत्रफल आवरण रेखा तक इस प्रकार से नियोजित किया जायेगा कि अग्निशमन की गाड़ियों का भार वहन कर सके।

(तीन) भू-गेह की फर्श से छत तक की अधिकतम ऊँचाई 4.5 मीटर अनुमन्य होगी।

(चार) सैटबैक में रेम्प का प्रावधान इस शर्त के साथ अनुमन्य होगा कि अग्निशमन की गाड़ी के संचालन हेतु खुला स्थान उपलब्ध होगा।

(पाँच) अग्नि सुरक्षा, प्रकाश, संवातन एवं यांत्रिक रूप से हवा बदलाव का समुचित प्रावधान राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार होगा।

(छः) भू-गेह का उपयोग पार्किंग सुविधा, अन्य सुविधाओं जैसे अग्निशमन इत्यादि एवं परिसंकट रहित सामान के भण्डारण हेतु अनुमन्य होगा।

## (3) पोडियम पार्किंग-

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

(एक) न्यूनतम भूखण्ड का क्षेत्रफल = 10000 वर्गमीटर।

(दो) न्यूनतम सड़क की चौड़ाई = 18 मीटर।

(तीन) भूतल पर न्यूनतम सेट बैक 7.5 मीटर होगा यदि स्टिल्ट और ऊपर एक तल पर पोडियम निर्मित है। अन्य तलों पर पोडियम पार्किंग अधिक सैटबैक के साथ अनुमन्य की जा सकती।

(चार) एक तल पर पोडियम की अधिकतम ऊँचाई 2.4 मीटर होगी जो कि फर्श से बीम के तल तक होगी।

(पाँच) पोडियम के तल को बाहर से किसी भी द्रव्य से बंद नहीं किया जायेगा यद्यपि एक मीटर ऊँची धातु की जाली सुरक्षा हेतु अनुमन्य की जायेगी।

(छह) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के प्रावधानों के अनुरूप सेंचक, निकास, रेम्प, अग्निशमन का प्रावधान किया जायेगा।

(सात) संरचनात्मक सुरक्षा राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुरूप एवं अग्निशमन वाहन की सुगमता से आवागमन का प्रावधान किया जायेगा।

(आठ) पोडियम हेतु रेम्प सैटबैक में अनुमन्य नहीं होगा।



(नौ) सुविधाओं एवं भण्डारण हेतु स्थल अधिकतम भू-आच्छादन की सीमा तक अनुमन्य होगा।

**(4) यंत्रिकृत पार्किंग-**

(एक) बहुतलीय यांत्रिक पार्किंग निम्न शर्तों के साथ अनुमन्य होगी।

(दो) न्यूनतम भूखंड का क्षेत्रफल = 1000 वर्ग मीटर।

(तीन) न्यूनतम सड़क की चौड़ाई = 18 मीटर।

(चार) ई0सी0एस0 = 18 वग मीटर अथवा डिजाइन एवं तकनीकी के आधार पर।

(पाँच) एक तल की स्पष्ट ऊँचाई = 2.1 मीटर।

(छह) यांत्रिक उपकरणों की सुरक्षात्मक व्यवस्था का प्रावधान।

(सात) स्वचालित जनरेटर से अबाधित विद्युत व्यवस्था का प्रावधान।

(आठ) संस्था द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि संरचनात्मक उपकरणों का सही प्रकार से रखरखाव हो रहा है।

**(5) भूमिगत पार्किंग-**

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

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

(एक) न्यूनतम खुले स्थान/पार्क/क्रीड़ा स्थल भूखण्ड का क्षेत्रफल = 5000 वर्गमीटर।

(दो) संस्पर्शी सड़क की न्यूनतम चौड़ाई = 18 मीटर।

(तीन) क्षेत्रफल 50 प्रतिशत तक भूमिगत पार्किंग का न्यूनतम दो तलों तक प्रावधान किया जा सकता है।

(चार) रेम्प की ढलान 1:10 से कम का प्रावधान नहीं होगा।

(पाँच) सड़क के तल से अधिकतम ऊँचाई 0.5 मीटर होगा जिसमें यांत्रिक संवातन एवं प्रकाश की व्यवस्था होगी।

(छः) पार्क की चार दीवारी से न्यूनतम सैटबैक सीढ़ी एवं रेम्प हेतु 1.5 मीटर होगा।

(सात) अग्नि एवं संरचनात्मक सुरक्षा के प्रावधान राष्ट्रीय भवन संहिता 2016 के अनुरूप होंगे।

(आठ) पौध एवं घास के रोपड़ हेतु मिट्टी की न्यूनतम गहराई 0.5 मीटर होगी।

(नौ) पानी की सिंचाई की समुचित व्यवस्था एवं जल अवरोधक उपचार की व्यवस्था किया जाना अनिवार्य होगा।

(दस) प्राधिकरण न्यूनतम क्षेत्रफल की सीमा को शिथिल करने हेतु किसी विशेष क्षेत्र पर आवश्यकतानुसार निर्णय ले सकता है।

(क) जब पार्किंग का प्रावधान गाड़ियों हेतु किया जाना हो, तब उसका क्षेत्र खुले स्थान में 20 वर्गमीटर से और भू-गेह और स्टिल्ट में 30 वर्गमीटर से कम नहीं होगा और स्कूटर एवं साईकिल हेतु क्रमशः न्यूनतम 3 वर्गमीटर और 1.40 वर्गमीटर रखा जायेगा।

(ख) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए, पार्किंग के प्रावधान सारिणी संख्या-5 के अनुसार होंगे।

(6) फायर टैंडर की आवाजाही हेतु 6 मीटर का न्यूनतम सैटबैक छोड़ने के बाद, भूखण्ड की चहारदीवारी के चारों तरफ सैटबैक के भीतर केवल पार्किंग उद्देश्य हेतु भू-गेह की अनुमति दी जायेगी। छत के शीर्ष को भूतल के समतल रखा जायेगा तथा

छत को यांत्रिक संवातन के साथ फायर टैंडर का भार उठाने के लिए अभिकल्पित किया जायेगा।

संलग्नक :-1-तालिका (1 से 6)

2-परिशिष्ट (1 से12)

अध्याय-आठ

धारणीयता उपबंध

21-धारणीयता उपबंध इस प्रकार हैं -

21.1-पानी का पुनः उपयोग और पुनर्चक्रण-

प्रतिदिन 10,000 लीटर और उससे अधिक के न्यूनतम निस्सारण वाले सभी भवनों को अभिन्यास के भीतर अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण प्रणाली स्थापित करनी चाहिए। केंद्रीय प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड (सीपीसीबी) द्वारा विनिर्दिष्ट पुनर्चक्रित पानी का उपयोग गैर-पीने योग्य उद्देश्यों के लिए किया जाना चाहिए।

21.2-रूफ टॉप सौर ऊर्जा संस्थापन-

रूफ टॉप फोटोवोल्टिक पावर स्टेशन, या रूफ टॉप पीवी प्रणाली, एक फोटोवोल्टिक प्रणाली है जिसमें आवासीय या वाणिज्यिक भवनों की छत पर विद्युत उत्पादन करने वाले सौर पैनल लगे होते हैं। इस तरह की प्रणाली के विभिन्न घटकों में फोटोवोल्टिक मॉड्यूल, माउंटिंग प्रणाली, कॅबल, सौर इनवर्टर और अन्य विद्युत सहायक उपकरण शामिल हैं। रूफ टॉप पीवी प्रणाली अन्य प्रकार के नवीकरणीय विद्युत संयंत्रों की तुलना में तेज हैं। ये स्वच्छ, शांत और स्पष्टतया सावधानीपूर्ण हैं।

नीचे उप-अनुभाग रूफ टॉप सौर पीवी संस्थापन के लिए मानदंडों का अनुबंध करते हैं।

21.2.1-रूफ टॉप पीवी प्रणाली के लिए मानदंड-

संस्थापना 300 वर्ग मीटर और उससे अधिक के भूखंड क्षेत्र के साथ समस्त आवासीय प्लॉट वाले आवास, शैक्षिक, संस्थागत, वाणिज्यिक, औद्योगिक, व्यापारिक और मनोरंजक भवनों 500 वर्ग मीटर और उससे अधिक के भूखंड के आकार वाले और सभी आवास परियोजनाएं न्यूनतम उत्पादन क्षमता के साथ स्थापित की जाएंगी कनेक्टेड लोड का 5% या 20 W/sq.ft. उपलब्ध छत के स्थान के लिए, जो भी कम हो।

21.2.1.1-नीचे दी गई तालिका में उल्लिखित श्रेणी के सभी भवन सौर जल तापन प्रणाली और सौर छत प्रणाली प्रदान कर सकते हैं :

रूफ टॉप पीवी प्रणाली संस्थापन के लिए मानदंड		
क्र० सं०	भवन की श्रेणी	क्षमता के निर्धारण के लिए मानक
क	सौर जल तापन प्रणाली :-	
1	अस्पताल	10 लीटर/ बिस्तर
2	5 सितारा होटल	15 लीटर/ कमरा
3	5 सितारा के अलावा अन्य होटल	10 लीटर/ बिस्तर
4	पुलिस/सेना/बैरक	200 एलपीडी
5	कैंटीन/मेस	200 एलपीएस
6	छात्रावास (स्कूल, कॉलेज और अन्य संस्थान जहां गर्म पानी की जरूरत होती है)।	10 लीटर/ छात्र
7	प्रयोगशाला और अनुसंधान संस्थान	100 एलपीडी
8	आवासीय संरचनाएं (प्लिंथ क्षेत्र 200 वर्ग मीटर या उससे अधिक)	100 एलपीडी/प्लैट
9	गेस्ट हाउस/बैंक्वेट हॉल/सर्किट हाउस	200 एलपीडी

ख	ग्रिड से अलग/ग्रिड से जुड़ी सौर रूफ टॉप प्रणाली :-	
1	व्यक्तिगत घर या उससे ऊपर (प्लिंथ क्षेत्र 300 वर्ग मीटर से अधिक)।	न्यूनतम 500 वाट
2	पाँच सितारा होटल	न्यूनतम 5 किलोवाट
3	अन्य होटल	न्यूनतम 2 किलोवाट
4	वाणिज्यिक भवन (500 वर्ग मीटर से अधिक आच्छादित क्षेत्रफल)	2 किलोवाट

#### 21.2.2-सौर जल तापन प्रणाली का संस्थापन-

(एक) नए भवनों के मामले में, उपरोक्त तालिका में उल्लिखित श्रेणियों के ऐसे भवनों के निर्माण के लिए योजना की मंजूरी तभी दी जाएगी यदि उनके पास भवन की छत से लेकर विभिन्न वितरण बिन्दुओं तक एक विद्युत रोधक पाइपलाइन के लिए भवन डिजाइन में ही प्रावधान हो जहाँ गर्म पानी की आवश्यकता होती है और ऐसे भवन में सौर जल तापन प्रणाली को निरंतर जल आपूर्ति का प्रावधान होना चाहिए और रूफ टॉप पर खुली जगह भी होनी चाहिए, जो सीधे सूर्य की रोशनी प्राप्त करती हो और भार वहन करती हो। छत की क्षमता कम से कम 50 किलो प्रति वर्ग मीटर होनी चाहिए;

(दो) उपरोक्त श्रेणियों के सभी नए भवनों को अपना व्यवसाय शुरू करने के लिए आवश्यक अनुमति प्राप्त करने से पहले सौर जल तापन प्रणालियों की स्थापना को पूरा करना होगा;

(तीन) उपरोक्त तालिका में उल्लिखित श्रेणी में उपयोग के परिवर्तन के समय मौजूदा भवन में सौर सहायक जल तापन प्रणालियों की संस्थापना अनिवार्य होगी, बशर्ते गर्म पानी की आपूर्ति के लिए कोई प्रणाली या संस्थापना हो;

(चार) विभिन्न श्रेणियों के भवनों पर संस्थापित किये जाने वाले सौर जल तापन प्रणाली की क्षमता का निर्धारण प्राधिकरण के परामर्श से किया जायेगा। प्रत्येक बाथरूम और रसोई के लिए न्यूनतम क्षमता 25 लीटर प्रति दिन से कम नहीं होगी, बशर्ते कि कुल छत क्षेत्रफल का अधिकतम 50 प्रतिशत प्रणाली के साथ उपलब्ध किया गया हो।

(पाँच) सौर सहायक जल तापन प्रणाली की स्थापना भारतीय मानक ब्यूरो विनिर्देश आईएस 12933 के अनुरूप होगी और सिस्टम में इस्तेमाल होने वाले सोलर कलेक्टर पर भारतीय मानक ब्यूरो प्रमाणन चिह्नंकित होगा;

(छः) जहाँ भी गर्म पानी की आवश्यकता निरंतर होती है, वहाँ विद्युत या पर्याप्त क्षमता के तेल के साथ सहायक तापन व्यवस्था प्रदान की जा सकती है।

#### तालिका संख्या-1

(विनियम 6.2 देखें)

आवासीय भूखंडों में भू-आच्छादन फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और सेट बैक्स

क्रमांक	प्लॉट का आकार (वर्गमीटर)	जमीन कवरेज (आयु में)	फ्रंट सेटबैक (मीटर)	रियर सेटबैक (मीटर)	साइड सेटबैक (मीटर)	अधिकतम एफएआर
1	50 तक	85	1.0	—	—	2.50
2	51 से 75	85	1.0	1.0	—	2.50
3	76 से 120	85	1.5	1.0	—	2.50
4	121 से 200	75	3.0	2.4	—	2.00
5	201 से 300	75	3.5	2.4	—	1.75

6	301 से 400	65	4.0	3.0	3.0	1.75
7	401 से 500	65	4.5	3.5	3.0	1.75
8	501 से 750	60	5.0	3.5	3.0	1.50

टिप्पणी :-

(एक) सभी आकार के भूखण्डों में भवन की अधिकतम ऊंचाई 15 मीटर होगी।

(दो) बिना किसी छूट के, नाले के ऊपर से भवन के शीर्ष तक की कुल ऊंचाई की गणना की जाएगी।

(तीन) यदि सेटबैक के भीतर अनुज्ञेय भू-आच्छादन हासिल नहीं किया जाता है, की दशा में पूर्ववर्ती प्रवर्ग का सेट बैक का पालन किया जा सकता है। विशेष मामलों में जहां पूर्ववर्ती प्रवर्ग में भी भू-आच्छादन हासिल नहीं किया गया है, तो मुख्य कार्यकारी अधिकारी सेट बैक को उस हद तक शिथिल कर सकते हैं, जहाँ तक वह उचित समझे।

(चार) अनुज्ञेय फर्शी क्षेत्रफल अनुपात के भीतर आवासीय भूखण्डों में और पृष्ठ भाग के सेटबैक निर्माण के 40 प्रतिशत क्षेत्रफल के समतुल्य भू-आच्छादन, पृष्ठभागीय सेटबैक में या तो पार्श्व/दोनों पार्श्व पर अनुज्ञात होगा। कोने के भूखण्ड में शिथिलीकरण प्रस्ताव के अनुसार 200 वर्गमीटर तक एक पार्श्वीय सेट बैक उपबंध होगा।

### तालिका संख्या-2

(विनियम 7.4 देखें)

समस्त प्रवर्ग के लिए सेट बैक और व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों से भिन्न भूखण्डों का उपयोग

क्रमांक	प्लॉट का आकार (वर्गमीटर में)	सामने (मीटर में)	पृष्ठ भाग (मीटर में)	पार्श्व (1) (मीटर में)	पार्श्व (2) (मीटर में)
1	50 तक	—	—	—	—
2	51 से ऊपर 200 तक	3.0	1.5	0	0
3	201 से ऊपर 300 तक	3.5	3.0	0	0
4	301 से ऊपर 500 तक	4.5	3.0	3.0	0

क्रमांक	प्लॉट का आकार (वर्ग मीटर में)	सामने (मीटर में)	पृष्ठ भाग (मीटर में)	पार्श्व (1) (मीटर में)	पार्श्व (2) (मीटर में)
5	501 से ऊपर 2000 तक	6.0	3.0	3.0	3.0
6	2001 से ऊपर 6000 तक	7.5	6.0	4.5	4.5
7	6001 से ऊपर 12000 तक	9.0	6.0	6.0	6.0
8	12001 से ऊपर 20,000 तक	12.0	7.5	7.5	7.5
9	20,001 से ऊपर 40,000 तक	15.0	9.0	9.0	9.0
10	40,001 से ऊपर	16.0	12.0	12.0	12.0

टिप्पणियाँ :-

(1) जब भी प्राधिकरण द्वारा ऐसी कोई योजना तैयार की जाती है तो प्राधिकरण द्वारा तैयार की गई योजना/अभिन्यास/आंचलिक योजना के अनुसार विशिष्ट सेटबैक होंगे।

(2) अनुज्ञेय आच्छादन सेटबैक के भीतर प्राप्त नहीं होने की दशा में, पूर्ववर्ती प्रवर्ग के सेटबैक का अनुसरण किया जा सकता है।

### तालिका संख्या-3

(विनियम 7.4.1, 7.4.2, 7.4.3, 7.4.4, 7.4.4.5, 7.4.6, 7.4.7, 7.4.8) देखें।  
फायर टैंडर के लिए 6.0 मीटर खाली जगह छोड़ने के बाद भूखंडों के सेटबैक में अनुज्ञा प्राप्त विशेषताएँ निविदा

क्र० सं०	विशेषताएँ	विवरण
1	सजावटी कॉलम	सेटबैक में कॉलम विशुद्ध रूप से सजावटी और भार वहन नहीं करने की अनुज्ञा होगी। किसी भी सामग्री और संख्या के ऐसे कॉलम की अनुज्ञा होगी लेकिन प्रत्येक कॉलम का अधिकतम आकार 0.30मी x 0.30मी से अधिक नहीं होगा।
2	बट्रेस	बट्रेस, कोई भी संख्या, सेटबैक में अधिकतम 0.750 मीटर की चौड़ाई तक की अनुज्ञा होगी।
3	सांचा, कॉर्निस और भित्तियाँ	भित्ति चित्र, सांचा और कॉर्निस यदि किसी प्रक्षेपक के अधीन प्रदान किए जाते हैं तो प्रक्षेपक या वितान के अधिकतम अनुज्ञेय आयामों से अधिक 150 मिलीमीटर की अधिकतम चौड़ाई तक की अनुज्ञा दी जाएगी।
4	प्लान्टर्स और सूर्य नियंत्रक युक्तियाँ	सेटबैक में अधिकतम 0.750 मीटर की चौड़ाई तक सूर्य नियंत्रक उपकरणों की अनुमति होगी। ऐसी प्लान्टर्स की अधिकतम गहराई 0.600 मीटर से अधिक नहीं होगी।
5	जाली	किसी भी सामग्री की जाली को प्रक्षेपक पर अनुज्ञा दी जाएगी जो मुख्य रूप से विंडो एयर कंडीशनिंग इकाइयों और डेजर्ट कूलर को आच्छादित करने के लिए है। ऐसी जालियों की अधिकतम चौड़ाई 0.75 मीटर से अधिक नहीं होगी।
6	वर्षा जल पाइप को आच्छादित करने के लिए आवरण संलग्नक	बारिश के पानी के पाइप को ढकने के लिए किसी भी सामग्री के आवरण/ बाड़े की अनुज्ञा अधिकतम 0.50 मीटर की गहराई और अधिकतम 0.75 मीटर की चौड़ाई तक सेटबैक में दी जाएगी।

तालिका संख्या-4

(विनियम 3.20 देखें)

आवासीय भवनों से भिन्न अन्य भवनों में वितान के नीचे का क्षेत्रफल निविदा

क्रमांक	प्लॉट का आकार (वर्गमीटर में)	वितान के नीचे अधिकतम क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
1	150 तक	शून्य
2	150 से अधिक 300 तक	12 (केवल पार्श्व सेटबैक में)
3	300 से अधिक 500 तक	25
4	500 से अधिक 2000 तक	40
5	2000 से अधिक 4000 तक	55
6	4000 से अधिक 10,000 तक	70
7	10,000 से अधिक 20,000 तक	85

8	20,000 से अधिक 40,000 तक	100
9	40,000 . से अधिक	115

टिप्पणी :- वितान की न्यूनतम चौड़ाई 1.8 मीटर होगी।

### तालिका संख्या-5

#### पार्किंग आवश्यकता का उपबंध

क्रमांक	भवन/भूखंड	पार्किंग की जगह
1	(क) सामूहिक आवास	अनुज्ञेय फर्शी क्षेत्रफल अनुपात क्षेत्रफल के प्रति 80 वर्गमीटर में एक ईसीएस/पार्किंग स्थान।
	(ख) छात्रावास, लॉज, गेस्ट हाउस, होटल।	प्रत्येक 2 अतिथि के लिए एक पार्किंग स्थान कमरे।
2	शैक्षिक भवन	अनुमेय एफएआर क्षेत्र के प्रत्येक 100 वर्गमीटर के लिए एक पार्किंग स्थान।
	(क) आईटी/आईटीईएस, कार्यालय	50 वर्गमीटर के लिए एक पार्किंग स्थान और संस्थान की अनुमति एफएआर क्षेत्र।
	(ख) सभागार	प्रति 15 सीटों पर एक पार्किंग स्थान।
	(ग) बस पार्किंग	अनुमेय एफएआर क्षेत्र के 750 वर्गमीटर पर एक बस पार्किंग।
	(घ) ऑफ स्ट्रीट पार्किंग	हायर सेकेंडरी स्कूल 4.5 मीटर। बाउंड्री वॉल के साथ पूरे फ्रंटेज में ऑफ-स्ट्रीट पार्किंग की गहराई को पीछे की ओर शिफ्ट किया गया है और फ्रंट सेट बैक को प्रॉपर्टी लाइन से और अन्य संस्थानों में 4.5 मीटर तक माना जाएगा। 18.0 मीटर या उससे अधिक चौड़ाई की सड़कों पर ऑफ-स्ट्रीट पार्किंग प्रदान करने के लिए प्लॉट के सामने की आधी चौड़ाई की आवश्यकता होगी।
	(ङ) आवासीय क्षेत्र	प्रति 150 वर्गमीटर में एक पार्किंग की जगह। 112 वर्गमीटर और उससे अधिक के आकार के भूखंड में अनुमेय एफएआर क्षेत्र का।

क्रमांक	भवन/भूखंड	पार्किंग की जगह
3	चिकित्सा	अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के प्रत्येक 65 वर्गमीटर के लिए एक पार्किंग स्थान। अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के प्रत्येक 375 वर्गमीटर के लिए एक एम्बुलेंस।
4	व्यावसायिक	अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के 30 वर्ग मीटर के लिए एक पार्किंग स्थान।
5	औद्योगिक	अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के प्रति 100 वर्ग मीटर में एक पार्किंग स्थान।
6	भंडारण	अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के 100 वर्ग मीटर के लिए एक पार्किंग स्थान।
7	लोड करना, अनलोड करना	उद्योगों और भंडारण भवन के लिए प्रत्येक 100 वर्गमीटर के लिए एक पार्किंग स्थान।
8	मल्टीप्लेक्स/सिनेमाघर	प्रति 15 सीटों पर एक पार्किंग की जगह।

9	धार्मिक	अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के प्रति 100 वर्ग मीटर में एक पार्किंग स्थान।
10	उपयोगिताएँ (फायर स्टेशन, पुलिस स्टेशन, डाकघर, टैक्सी स्टैंड आदि)	अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के प्रति 100 वर्गमीटर में एक पार्किंग स्थान।
11	मनोरंजन	अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र के प्रति 50 वर्ग मीटर में एक पार्किंग स्थान।
12	एक ईसीएस	=13.75 वर्गमीटर,
13	क्षेत्र की आवश्यकता	30 वर्गमीटर। बेसमेंट/स्टिल्ट/पोडियम/ कवर पार्किंग में प्रति ईसीएस और भूतल पार्किंग के लिए 20 वर्ग मीटर।

टिप्पणी :- (एक) इन निदेशों/विनियमों में किसी भी बात के होते हुए भी, मुख्य कार्यकारी अधिकारी जहां किसी विशेष क्षेत्र की विशेषताओं और किसी भी भवन/भूखंड से लगी सड़क की चौड़ाई और मास्टर प्लान को ध्यान में रखते हुए ऐसा आदेश देना समीचीन समझ सकते हैं। वास्तु नियंत्रण की तैयारी के लिए विशेष रूप से गैर आवासीय प्रकृति की सभी प्रमुख परियोजनाओं में से किसी के लिए विस्तृत चित्र तैयार करना जो इन विनियमों के उपबंधों से आंशिक या पूर्ण रूप से विचलित हो भी सकता है और नहीं भी। ऐसे प्रयोजन के लिए, मुख्य कार्यकारी अधिकारी एक समिति का गठन कर सकता है, जो उसे अपनी रिपोर्ट अंतिम रूप से प्रस्तुत करेगी।

(दो) हवाई अड्डा प्राधिकरण से मंजूरी और आई0आई0टी0/एन0आई0टी0 से संरचनात्मक सुरक्षा के अध्यक्षीन फैसला 60 मीटर की ऊँचाई से ऊपर के भवनों की छत पर हेलीपैड की अनुमति दी जा सकती है।

(तीन) प्रस्तावित चरणवार विकास के आधार पर आनुपातिक रूप से पार्किंग सुविधाओं के विकास की अनुमति दी जा सकती है। तथापि, पार्किंग सुविधाओं का उपबंध अधिकतम अनुज्ञेय तल क्षेत्र अनुपात के आधार पर किया जाना है।

(चार) पार्किंग मानदंड समय-समय पर संशोधित किए जाते हैं। नए प्रस्तावित निर्माण के लिए संशोधित मानकों के आधार पर पार्किंग की सुविधा उपलब्ध करानी होगी। पुराने निर्माण के लिए पुराने मानदंडों के आधार पर विकसित पार्किंग सुविधा को जारी रखने की अनुमति दी जा सकती है। यदि कोई पार्किंग सुविधा विकसित नहीं की गई है, तो सारे पुराने और प्रस्तावित निर्माण के लिए नए मानदंडों के आधार पर प्रावधान करना होगा।

### तालिका संख्या-6

#### भू-निर्माण के लिए उपबंध

1-(क) संस्थागत, वाणिज्यिक, कार्यालय/औद्योगिक इकाइयों/समूह आवास, फार्म हाउस को अपने परिसरों में निम्नानुसार न्यूनतम पेड़ लगाने की अपेक्षा की जाये।

प्लॉट का आकार (वर्गमीटर में)	अपेक्षित पेड़ों की संख्या	भूनिर्माण के लिए न्यूनतम खुली जगह रखी जानी चाहिए
2000 तक	प्रति 100 वर्ग मीटर खुले स्थान पर एक पेड़ जिसमें से न्यूनतम 50 प्रतिशत सदाबहार वृक्षों की श्रेणी में हो।	औद्योगिक भूखंड के मामले में खुले क्षेत्र का 25 प्रतिशत सॉफ्ट लैंडस्केपिंग की आवश्यकता नहीं है।

2000 से ऊपर 12000	प्रति 100 वर्ग मीटर खुले स्थान पर एक पेड़ जिसमें से न्यूनतम 50 प्रतिशत सदाबहार वृक्षों की श्रेणी में हो।	खुले क्षेत्र का 25 प्रतिशत।
12000 से अधिक	प्रति 100 वर्ग मीटर खुले स्थान पर एक पेड़ जिसमें से न्यूनतम 50 प्रतिशत सदाबहार वृक्षों की श्रेणी में हो।	खुले क्षेत्र का 50 प्रतिशत

(ख) समूह आवास में प्लॉट विकास के मामले में वृक्षारोपण प्रावधान लैंडस्केप मास्टर प्लान के अनुसार होगा और निम्नलिखित मानदंडों का पालन किया जाएगा।

(ग) 18.0 मीटर और 24.0 मीटर चौड़ी सड़क पर 7.5 मीटर की दर से केंद्र से केंद्र तक वैकल्पिक किस्म के सदाबहार और सजावटी पेड़ लगाए जाएंगे।

(घ) सड़क पर प्रत्येक पॉकेट में एक ही किस्म के केंद्र से केंद्र तक 5 मीटर की दर से 12 मीटर तक सजावटी पेड़ लगाए जाएंगे।

(ङ) मनोरंजक, संस्थागत हरा: खंड में यथाउल्लिखित आवश्यकता के अतिरिक्त

(च) विस्तृत लैंडस्केप योजना को प्राधिकरण द्वारा लैंडस्केप मास्टर प्लान और प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लैंडस्केप मैनुअल में विनिर्देश के अनुसार प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया जाना होगा।

2—समूह आवास फ्लैटेड से भिन्न अन्य आवासीय भूखंड

(एक) 120 वर्ग मीटर तक के प्लॉट के आकार के लिए प्रत्येक प्लॉट में एक पेड़।

(दो) 120 से अधिक और 300 वर्गमीटर तक के भूखंड के लिये प्रत्येक भूखंड में दो पेड़ मीटर।

(तीन) 300 वर्ग मीटर से ऊपर के भूखंड के लिए प्रत्येक 100 वर्गमीटर में एक पेड़ अतिरिक्त।

3—अधिभोग के समय पौधे के रोपण की न्यूनतम ऊंचाई 3.6 मीटर होनी चाहिए।

\* सदाबहार वृक्ष वह वृक्ष जो वर्ष के अधिकांश भाग के लिए हरा रहता है और वर्ष भर धीरे-धीरे छंट जाता है, जिसकी ऊंचाई 2.0 मीटर से अधिक होती है, जिसमें एक विशिष्ट ट्रंक होता है।

### परिशिष्ट—एक

(विनियम 5.1 देखें)

खड़ा करने, फिर से खड़ा करने, गिराने या सामग्री बनाने के लिए प्रथम आवेदन के लिए प्रपत्र

एक भवन में परिवर्तन

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गीडा, उत्तर प्रदेश।

महोदय,

मैं एतद्वारा आवेदन करता हूँ कि मैं प्लॉट संख्या ..... पर भवन को खड़ा करने/पुनः खड़ा करने/गिराने या भौतिक परिवर्तन करना चाहता हूँ। गोरखपुर औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमों एवं योजना एवं विकास दिशा-निर्देशों के अनुसार सेक्टर ..... जीआईडीए में और मैं इस आवेदन के साथ संलग्न चेकलिस्ट 1-क/1-ख/



1-ग/1-घ के अनुसार दस्तावेज संलग्न कर रहा हूँ। मैं अनुरोध करता हूँ कि निर्माण को मंजूरी दी जाए और मुझे कार्य निष्पादित करने की अनुमति दी जाए।  
आवेदक के हस्ताक्षर

आवेदक का नाम (बड़े अक्षरों में)–

आवेदक का पता–

दिनांक–

टिप्पणी :–जो लागू न हो उसे काट दें।

### चेकलिस्ट-1 (क) (व्यक्तिगत आवासीय भूखंडों पर भवनों के लिए)

(एक) स्वामित्व दस्तावेज; आवंटन पत्र की प्रतियां (स्थानांतरण के मामले में स्थानांतरण पत्र/ज्ञापन या नामान्तरण पत्र) कब्जा प्रमाण पत्र, पट्टा विलेख (स्थानांतरण के मामले में हस्तांतरण विलेख), और प्राधिकरण द्वारा जारी आयाम योजना।

(दो) किसी भवन को खड़ा करने, फिर से खड़ा करने, ध्वस्त करने या सामग्री परिवर्तन करने के लिए पहले आवेदन के लिए प्रपत्र (परिशिष्ट-1)

(तीन) तकनीकी व्यक्ति द्वारा पर्यवेक्षण करने के लिए परिशिष्ट-2 में विहित प्रमाण पत्र। निर्माण कार्य के दौरान तकनीकी कर्मियों के किसी भी परिवर्तन की सूचना मुख्य कार्यकारी अधिकारी को लिखित रूप में दी जाएगी।

(चार) परिशिष्ट-3 के अनुसार आर्किटेक्ट/स्ट्रक्चरल इंजीनियर्स से स्ट्रक्चरल स्टेबिलिटी प्रमाण पत्र।

(पांच) परिशिष्ट-4 के अनुसार भवन योजना की स्वीकृति के लिए प्रमाण पत्र।

(छः) जहां बेसमेंट का निर्माण प्रस्तावित है, वहां किसी नोटरी द्वारा सम्यक् रूप से अनु प्रमाणित 100/- रुपये स्टांप पेपर पर क्षतिपूर्ति बंध पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(सात) परिशिष्ट-6 के अनुसार प्रस्तावित भवन की विशिष्टता।

(आठ) परिशिष्ट-7 के अनुसार परिसर की जल निकासी के लिए आवेदन।

(नौ) सम्यक् रूप से अधि प्रमाणित भूखण्ड संख्या के साथ जिसके लिए इसे जमा किया गया है।

(दस) विध्वंस के मामले में विद्यमान भवन की फोटो।

(ग्यारह) सीडी में ड्राइंग की सॉफ्ट प्रति।

(बारह) पुनर्वैधीकरण और संशोधन के मामले में मूल स्वीकृत योजना प्रस्तुत की जानी है।

(तेरह) जमा की गई शुल्क प्राप्ति की छायाप्रति, और ऐसे अन्य शुल्क, यदि कोई हों, जो प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर यथा अपेक्षित है।

(चौदह) तकनीकी व्यक्ति और मालिक द्वारा यथा अपेक्षित हो हस्ताक्षरित ड्राइंग की तीन प्रतियां (एक कपड़ा घुड़सवार)।

(पन्द्रह) प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर यथा अपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज।

### चेकलिस्ट-1 (ख) (व्यक्तिगत आवासीय भूखंडों पर उनसे भिन्न भवनों के लिए)

(एक) स्वामित्व दस्तावेज, आवंटन पत्र, कब्जा प्रमाण पत्र, पट्टा विलेख (स्थानांतरण के मामले में हस्तांतरण विलेख), और प्राधिकरण द्वारा जारी आयाम योजना की प्रतियां।

(दो) किसी भवन को खड़ा करने, फिर से खड़ा करने, ध्वस्त करने या सामग्री परिवर्तन करने के लिए पहले आवेदन के लिए प्रपत्र (परिशिष्ट 1)।

(तीन) तकनीकी व्यक्ति द्वारा पर्यवेक्षण करने के लिए परिशिष्ट-2 में विहित प्रमाण-पत्र। निर्माण कार्य के दौरान तकनीकी कर्मियों के किसी भी परिवर्तन की सूचना मुख्य कार्यकारी अधिकारी को लिखित रूप में दी जाएगी।

(चार) परिशिष्ट-3 के अनुसार आर्किटेक्ट/स्ट्रक्चरल इंजीनियर्स से स्ट्रक्चरल स्टेबिलिटी प्रमाणपत्र।

(पाँच) परिशिष्ट-4 के अनुसार भवन योजना की स्वीकृति के लिए प्रमाण-पत्र।

(छः) जहां बेसमेंट का निर्माण प्रस्तावित है, वहाँ किसी नोटरी द्वारा सम्यक रूप से अनुप्रमाणित 100/- रुपये स्टॉप पेपर पर क्षतिपूर्ति बंध पत्र प्रस्तुत करना पड़ेगा।

(सात) परिशिष्ट-6 के अनुसार प्रस्तावित भवन की विशिष्टता।

(आठ) परिशिष्ट-7 के अनुसार परिसर की जल निकासी के लिए आवेदन।

(नौ) परिशिष्ट-12 के अनुसार तकनीकी व्यक्ति के पंजीकरण की छायाप्रति।

(दस) जमा की गई शुल्क प्राप्ति की छायाप्रति, और ऐसे अन्य शुल्क, यदि कोई हों, जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर यथाअपेक्षित हो।

(ग्यारह) तकनीकी व्यक्ति और मालिक द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित ड्राइंग की तीन प्रतियां (एक कपड़ा घुड़सवार)।

(बारह) जहाँ कहीं भी लागू हो परिशिष्ट 8(क)/8(ख)/8(ग) के अनुसार भवन के भूकंप प्रतिरोध के संबंध में पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर और मालिक का प्रमाण-पत्र।

(तेरह) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार अग्नि सुरक्षा, सुरक्षा के उपबंधों का विवरण देते हुए ड्राइंग की दो प्रतियां।

(चौदह) खतरनाक भवनों के मामले में सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन।

(पन्द्रह) कॉम्पेक्ट डिस्क में ड्राइंग की सॉफ्ट प्रतियां।

(सोलह) विधिमाम्य समय विस्तार, जहां भी लागू हो।

(सत्रह) यदि भवन 30.0 मीटर से अधिक ऊंचा है, तो हवाईअड्डा प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण-पत्र।

(अट्ठारह) यदि आच्छादित क्षेत्र 20,000 वर्ग मीटर से अधिक है तो पर्यावरण मंत्रालय से अनापत्ति प्रमाण-पत्र।

(उन्नीस) प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर यथाअपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज।

(बीस) पुनरीक्षण और पुनर्वैधीकरण के मामले में मूल स्वीकृति योजना को यथास्थिति अभ्यर्पित/प्रस्तुत किया जाना है।

### चेकलिस्ट- 1 (ग) (भूखंडों के लेआउट और उप-विभाजन के लिए)

(एक) स्वामित्व दस्तावेज आवंटन पत्र की प्रतियां (स्थानांतरण के मामले में स्थानांतरण/नामान्तरण-पत्र) कब्जा प्रमाण पत्र, पट्टा विलेख (स्थानांतरण के मामले में हस्तांतरण/विलेख) और प्राधिकरण द्वारा जारी डी आयाम योजना।

(दो) विकास, पुनर्विकास या भौतिक परिवर्तन करने के लिए पहले आवेदन के लिए प्रपत्र। (परिशिष्ट 1)।

(तीन) तकनीकी व्यक्ति द्वारा पर्यवेक्षण करने के लिए परिशिष्ट-2 में विहित प्रमाण-पत्र। विकास कार्य के दौरान तकनीकी कर्मियों के किसी भी परिवर्तन की सूचना मुख्य कार्यकारी अधिकारी को लिखित रूप में दी जाएगी।

(चार) परिशिष्ट-3 के अनुसार आर्किटेक्ट/स्ट्रक्चरल इंजीनियर्स से स्ट्रक्चरल स्टेबिलिटी प्रमाण-पत्र।

(पाँच) परिशिष्ट-4 के अनुसार लेआउट योजना की स्वीकृति के लिए प्रमाण-पत्र।

(छः) परिशिष्ट-6 के अनुसार प्रस्तावित लेआउट विकास की विशिष्टता।

(सात) परिशिष्ट-7 के अनुसार परिसर की जल निकासी के लिए आवेदन।

(आठ) परिशिष्ट-12 के अनुसार तकनीकी व्यक्ति के पंजीकरण की छायाप्रति सम्यक रूप से अप्रमाणित भूखण्ड के साथ जिसके लिए इसे जमा किया गया है;

(नौ) पानी और सीवर कनेक्शन के लिए आवेदन पत्र (जहां लागू हो)।

(दस) जमा की गई शुल्क प्राप्ति की छायाप्रति, और ऐसे अन्य शुल्क, यदि कोई हों, जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर यथाअपेक्षित हो।

(ग्यारह) लाइसेंस प्राप्त तकनीकी व्यक्ति और मालिक द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित

ड्राइंग की तीन प्रतियां (एक कपड़ा घुड़सवार)।

(बारह) जहां भी लागू हो परिशिष्ट 8(क)/8(ख)/8(ग) के अनुसार भवन के भूकंप प्रतिरोध के संबंध में पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर और मालिक का प्रमाण-पत्र।

(तेरह) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार अग्नि सुरक्षा, सुरक्षा के उपबंधों का विवरण देते हुए ड्राइंग की तीन प्रतियां।

(चौदह) ड्राइंग की सॉफ्ट प्रति।

(पन्द्रह) विधिमान्य समय विस्तार-पत्र, जहां कहीं लागू हो।

(सोलह) कोई अन्य दस्तावेज जो प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर यथाअपेक्षित हो।

(सत्रह) संशोधन और पुनर्वैधीकरण के मामले में मूल स्वीकृति योजना को यथास्थिर अभ्यर्पित/प्रस्तुत किया जाना है।

#### चेकलिस्ट-1 (घ) (अस्थायी संरचनाओं के लिए)

(एक) स्वामित्व दस्तावेज; आवंटन पत्र (स्थानांतरण के मामले में स्थानांतरण पत्र) कब्जा प्रमाण-पत्र, पट्टा विलेख (स्थानांतरण के मामले में हस्तांतरण विलेख), और प्राधिकरण द्वारा जारी आयाम योजना की प्रतियां।

(दो) किसी भवन को खड़ा करने, फिर से खड़ा करने, ध्वस्त करने या सामग्री परिवर्तन करने के लिए पहले आवेदन के लिए प्रपत्र (परिशिष्ट 1)।

(तीन) तकनीकी व्यक्ति द्वारा पर्यवेक्षण करने के लिए परिशिष्ट-2 में विहित प्रमाण-पत्र। निर्माण कार्य के दौरान तकनीकी कर्मियों के किसी भी परिवर्तन की सूचना मुख्य कार्यकारी अधिकारी को लिखित रूप में दी जाएगी।

(चार) परिशिष्ट-4 के अनुसार भवन योजना की स्वीकृति के लिए प्रमाण-पत्र।

(पाँच) परिशिष्ट -6 के अनुसार प्रस्तावित भवन की विशिष्टता।

(छः) तकनीकी व्यक्ति के पंजीकरण की छायाप्रति परिशिष्ट-12 के अनुसार सम्यक रूप से अधिप्रमाणित भूखण्ड संख्या के साथ जिसके लिए इसे जमा किया गया है।

(सात) पानी और सीवर कनेक्शन के लिए आवेदन पत्र (जहां लागू हो)।

(आठ) जमा की गई फीस की रसीद की छायाप्रति, और ऐसे अन्य शुल्क, यदि कोई हों, जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर अपेक्षित हो।

(नौ) तकनीकी व्यक्ति और मालिक द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित ड्राइंग की तीन प्रतियां (एक कपड़ा घुड़सवार)।

(दस) विधिमान्य समय विस्तार पत्र, यदि लागू हो।

(ग्यारह) प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर अपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज।

(बारह) पुनरीक्षण और पुनर्वैधीकरण के मामले में मूल स्वीकृति योजना को यथास्थिति/अभ्यर्पित/प्रस्तुत किया जाना है।

#### परिशिष्ट-2

(परिशिष्ट-1 चेकलिस्ट 1क, 1ख, 1ग और 1घ देखें)

**भवन निर्माण कार्य के पर्यवेक्षण के लिए प्रपत्र**

सेवा में,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गीडा, उत्तर प्रदेश।

महोदय,

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता/करती हूँ कि निर्माण/पुनः निर्माण और सामग्री परिवर्तन/विध्वंस में/के सेक्टर ----- में भूखण्ड संख्या .....

पर बिल्डिंग/साइट गीडा मेरे पर्यवेक्षण में किया जाएगा और मैं प्रमाणित करता हूँ कि सभी सामग्री (प्रकार और ग्रेड) और कार्य की कारीगरी सामान्यतः साथ में प्रस्तुत सामान्य और विस्तृत विनिर्देशों के अनुसार होगी और कार्य स्वीकृत योजना के अनुसार किया जाएगा।

तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर .....

तकनीकी व्यक्ति का नाम .....

तकनीकी व्यक्ति की लाइसेंस संख्या .....

तकनीकी व्यक्ति का पता .....

दिनांक :

**नोट**—जो लागू न हो उसे काट दें।

### परिशिष्ट-3

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

#### संरचनात्मक स्थिरता प्रमाणपत्र के लिए

सेवा में।

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण,

गोरखपुर, उत्तर प्रदेश।

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि सेक्टर ..... में भूखण्ड संख्या.....

पर भवन का संरचनात्मक डिजाइन -----

----- जीआईडीए मेरे/हमारे द्वारा किया जाएगा और अद्यतन संशोधित भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता के संरचनात्मक डिजाइन के अनुसार किया जाएगा।

तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर .....

तकनीकी व्यक्ति का नाम .....

तकनीकी व्यक्ति की लाइसेंस संख्या .....

तकनीकी व्यक्ति का पता .....

दिनांक .....

### परिशिष्ट-4

(विनियम 5.10 और 5.11 देखें)

#### लेआउट योजना/भवन योजना की स्वीकृति का प्रमाण-पत्र

(परिशिष्ट-12 के अनुसार तकनीकी व्यक्ति द्वारा दिया जाने वाला)

यह प्रमाणित किया जाता है कि सेक्टर ..... में भूखण्ड संख्या ..... पर

भवन/लेआउट के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की गयी योजनाएं और समस्त अन्य ड्राइंग जीआईडीए को गोरखपुर औद्योगिक क्षेत्र विकास विनियमों के अनुसार तैयार किया गया है।

और ----- योजना और विकास निदेशों (यथासंशोधित अद्यतन), राष्ट्रीय भवन संहिता, भारतीय मानक संस्थान और यथा लागू अध्याय-पाँच में संशोधित), राष्ट्रीय भवन संहिता, भारतीय मानक संस्थान कोड और अन्य सभी प्रावधान जैसा लागू हो, अध्याय वी में दिया गया है।

तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर .....

तकनीकी व्यक्ति का नाम .....

रजिस्ट्रीकरण संख्या .....

तकनीकी व्यक्ति का पता .....

दीवार

- तकनीकी व्यक्ति के प्रमाण-पत्र की प्रमाणित छायाप्रति।  
—भवन योजना और सभी निर्धारित दस्तावेज।

दिनांक .....

जगह .....

### परिशिष्ट—5

(परिशिष्ट संख्या 1 में चेकलिस्ट 1क, 1ख और 1ग देखें)

### क्षतिपूर्ति बांड

इस बात के प्रतिफलस्वरूप कि गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण जो कि उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 ( उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6 सन 1976) की धारा 3 के साथ पठित धारा 2 (घ) के अधीन गठित एक निकाय है (जिसे आगे "वचनगृहीता" कहा गया है और जिस पद को जब तक कि संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो उसके उत्तराधिकारी और समनुदेशिती भी सम्मिलित होंगे।) ने उत्तर प्रदेश के जिला गोरखपुर में गोरखपुर औद्योगिक विकास क्षेत्र में स्थित सेक्टर ..... गीडा के औद्योगिक/आवासीय/संस्थागत/वाणिज्यिक/रिक्रियेशनल भूखण्ड संख्या ..... पर निर्मित किये जाने वाले घर/कारखाना भवन की भवन योजना के अन्तर्गत तहखाने के निर्माण की स्वीकृति दे दी है। श्री ..... पुत्र ..... आयु लगभग ..... निवासी ..... (जिसे आगे "वचनदाता" कहा गया है, और जिस पद में जब तक संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो उसका/उसकी उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, प्रतिनिधि और अनुज्ञापित समनुदेशिती भी सम्मिलित होंगे) द्वारा उपयुक्त निर्दिष्ट तहखाने के निर्माण के सम्बन्ध में हुई किसी हानि या क्षति सम्बन्धी वचन को कार्यान्वित करने के लिए क्षतिपूर्ति बंध पत्र प्रस्तुत करने पर वचनदाता एतद्द्वारा यह क्षतिपूर्ति बंध पत्र निष्पादित करने के लिए सहमत है।

अतएव, अब, यह विलेख निम्नलिखित का साक्षी है :-

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

साक्ष्य में वचनदाता जिसका यह क्षतिपूर्ति बंधपत्र गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र, जिला गोरखपुर में दिनांक ..... माह ..... वर्ष ..... को निष्पादित किया।

(वचनदाता)

साक्षी :-

1- -----

2- -----

**परिशिष्ट-6**

(सामान्य विनिर्दिष्टियों का पत्रक)

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण

प्रस्तावित भवन की विनिर्दिष्टियां

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

आवेदक के हस्ताक्षर .....

पूरा नाम (स्पष्ट अक्षरों में).....

पता.....।

**परिशिष्ट-7**

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

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण

(दो प्रतियों में प्रस्तुत किया जाना है)

**परिसर के जल निकासी के लिए आवेदन**

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण,  
गोरखपुर, उत्तर प्रदेश।  
महोदय,

मैं/हम, अधोहस्ताक्षरी एतद्वारा गीडा सेक्टर ..... के भूखण्ड संख्या..... पर परिसर में नाली की अनुज्ञा के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं। परिसर के लिए स्वच्छता प्रबन्ध और नालियों को संलग्न योजनाओं और उनके अनुभागों को तीन प्रतियों में दिखाया गया है और परिशिष्ट-7 में वर्णित है (दो प्रतियों में प्रस्तुत) और परिसर गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा निरीक्षण के लिए खुला है। मैं/हम वचन देते हैं कि कार्य को गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण भवन विनियमावली 2022 के उपबंधों के अनुसार कार्य किया जायेगा और प्राधिकरण को सीवर से जोड़ने की लागत शुल्क योजना की दर के अनुसार भुगतान की जायेगी।

आवेदक के हस्ताक्षर .....

(पूरा नाम) स्पष्ट अक्षरों में .....

पता .....

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

रजिस्ट्रीकरण संख्या.....

तकनीकी व्यक्ति का पता .....

### परिशिष्ट-8 (क)

(विनियमन संख्या 9 देखें)

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

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

(क) सामान्य संरचनात्मक सुरक्षा हेतु-

1-आई.एस. 1905-1987 "कोड आफ प्रैक्टिस फार स्ट्रक्चरल सेपटी आफ, बिल्डिंग्स, मेसनरी वाल्स", इंडियन स्टैंडर्स इंस्टीट्यूशन, मार्च, 1981।

2-आई.एस. 1904-1978 "कोड आफ प्रैक्टिस फार स्ट्रक्चरल सेपटी आफ बिल्डिंग्स, फाउन्डेशन", इंडियन स्टैंडर्ड इंस्टीट्यूशन।

3-आई.एस. 456-2000 "कोड आफ प्रैक्टिस फार प्लेन एंड रीइंफोर्सड कांक्रीट", इंडियन स्टैंडर्ड्स इंस्टीट्यूशन, सितम्बर, 2000।

4-आई.एस. 1904-1978 कोड आफ प्रैक्टिस फार जनरल कंस्ट्रक्शन इन स्टील, फरवरी, 1985।

5-आई.एस. 883-1966 "कोड आफ प्रैक्टिस फार डिजाइन स्ट्रक्चरल टिम्बर्स इन बिल्डिंग्स", इंडियन स्टैंडर्ड्स इंस्टीट्यूशन मार्च, 1967।

इसके अलावा किसी अन्य प्रासंगिक इंडियन स्टैंडर्ड का भी संदर्भ लिया जा सकता है।

(ख) भूकंप से बचाव के लिए-

1-आई.एस. 1893-1984 "क्राइटेरिया फार अर्थक्वेक रजिस्टेंट डिजाइन आफ स्ट्रक्चर्स (फोर्थ रिवीजन)" जून, 1986

2-आई.एस. 13920-1993 "डक्टाइल डिटेल्डिंग आफ रीइंफोर्सड कांक्रीट स्ट्रक्चर्स सब्जेक्टेड टू सीस्मिक फोर्सस-कोड आफ प्रैक्टिस" नवंबर, 1993

3-आई.एस. 4326-1993 "अर्थक्वेक रेसिस्टेंट डिजाइन एवं कन्स्ट्रक्शन आफ

बिल्डिंग्स-कोड आफ प्रैक्टिस (सेकेन्ड रिवीजन)" अक्टूबर, 1993

4-आई.एस. 13828-1993 "इन्सुलेशन अर्थक्वेक रेजीस्टेंट आफ लो स्ट्रेंगथ मेसनरी बिल्डिंग गाइड लाइन्स" अगस्त, 1993

5-आई.एस. 13827-1993 "इन्सुलेशन अर्थक्वेक रेजीस्टेंट आफ अर्थक्वेक बिल्डिंग गाइड लाइन्स", अक्टूबर, 1993

6-आई.एस. 13935- 1993 "रिपेयर एंड सीस्मिक स्ट्रेथनिंग आफ बिल्डिंग्स-गाइड लाइन्स", नवंबर, 1993

7-"इन्सुलेशन अर्थक्वेक रेसिस्टेंट आफ बिल्डिंग-गाइडलाइन्स", द्वारा विशेषज्ञ समूह, भारत सरकार, मिनिस्ट्री आफ अरबन अफेयर्स एंड एम्प्लायमेंट, बिल्डिंग मेटेरियल एंड टेक्नोलोजी प्रमोशन काउन्सिल द्वारा प्रकाशित, 1998

8-भारत का राष्ट्रीय भवन संहिता, 1983

भूकंप, चक्रवात या हवा के झोंके और बाढ़ के खतरे वाले क्षेत्र में भवन के अवस्थिति हेतु, निम्नलिखित के संदर्भ में किया जा सकता है :

9-"वल्नरेबिलिटी एटलस आफ इंडिया" द्वारा विशेषज्ञ समूह भारत सरकार, मिनिस्ट्री आफ अरबन अफेयर्स एंड एम्प्लायमेंट, बिल्डिंग मेटेरियल एंड टेक्नालाजी प्रमोशन काउन्सिल द्वारा, प्रकाशित, 1997

#### टिप्पणी :-

1-ऊपर निर्दिष्ट मानकों और दस्तावेजों में से किसी में जैसे और जब भी कोई पुनरीक्षण किया जाता है तो उसके बाद के भवनों की डिजाइन और निर्माण को, प्राधिकरण द्वारा भवन योजना के अनुमोदन के लिए नवीनतम पाठ (संस्करण) के संतोषानुरूप होना आवश्यक होगा।

उपर्युक्त सूचना वास्तव में सही है।  
स्वामी के दिनांक सहित हस्ताक्षर

निर्माण का पर्यवेक्षण करने वाले अभियन्ता  
के हस्ताक्षर (परिशिष्ट-12 में तथा  
उल्लेखित अर्हता और अनुभव के साथ)

नाम (स्पष्ट अक्षरों में) .....  
पता .....

नाम (स्पष्ट अक्षरों में ) .....  
पता .....  
सुपाद्य मुहर (पता सहित) .....

तकनीकी व्यक्ति के  
हस्ताक्षर जो निर्माण कार्य  
का पर्यवेक्षण करेगा  
नाम (स्पष्ट अक्षरों में) .....  
रजिस्ट्रीकरण संख्या .....  
पता सहित सुपाद्य मुहर .....

#### परिशिष्ट-8 (ख)

##### 4.1 भवन सूचना अनुसूची

1-भवन का पता ..... भूखण्ड संख्या ..... सेक्टर ..... नगर गीडा

2-भवन कार्यकलाप एवं अवस्थिति

2.1 उपयोग	संस्थागत	वाणिज्यिक	औद्योगिक
2.2 महत्व	साधारण	महत्वपूर्ण	परिसंकट
2.3 भूकम्पीय क्षेत्र			



प्रयुक्त डिजाइन इंटोसिटी पांच नौ चार (आठ) तीन (सात) दो (छः) आई. एस.: 1893  
3-अभिकल्पना भूकंप घटक  $a_0=...$   $l=...$   $B_{ah}=...$ आई.एस-1893

4-नींव

4.1 स्थल पर मुद्रा का प्रकार पथरीला/स्टिफ मीडियम/नरम लिक्विफियेबल खर्चीला (टिप्पणी-2) आई.एस.: 1904 (वहन क्षमता)

4.2 नींव का प्रकार स्ट्रिप व्यक्तिगत स्तंभ, फुटिंग्स/राफ्ट बियरिंग पाइल्स प्रिबशन पाईल्स आई.एस. 1893

5-लोड बियरिंग वाल बिल्डिंग्स

5.1 भवन श्रेणी A ( $ah=.05$ ) बी ( $ah=.05$  से  $0.06$ ) सी ( $ah=.06$  से  $0.08$ ) डी ( $ah=.08$  से  $0.12$ ) आई.एस. 4326

5.2 बियरिंग वाल ईट पत्थर ठोसखण्ड खोखला खंड एडोब

5.3 मोरटार (नोट-4) सी:एस=1..... सी:एल:एल=1... एल:एस=1... क्लेमड

5.4 फ्लोर रेनफोर्स कांक्रीट स्लैब शहवीर (जोएस्ट) पर पत्थर प्रीफैब फ्लोरिंग का स्लैब एलेमेंट

5.5 छत आकृति पलैट सदृश फर्श/गद्देदार ट्रस्टड/रेफ्टर्ड/एफ्रेम/ढालदार

5.6 छत आवरण सी.जी.आई शीट एस्बेटस शीट क्लेटाइल्स/स्टेल बुडशिंगल

5.7 दीवारों में छिद्र आकारों का नियन्त्रण प्रयोग अवस्थिति पर नियंत्रण प्रयोग आस-पास का सुदृदीकरण ? आई.एस.-4326

हां/नां/लागू नहीं हां/ना/लागू नहीं हां/ना/लागू नहीं

आई.एस.-4326 आई.एस.13828

5.8 दिये गए बैण्ड प्लिन्थ बैड लिंटल रूफ/इव बैन्ड गोबल/बैन्ड रिज बैन्ड

हां/ना/लागू नहीं हां/ना/लागू नहीं हां/ना/लागू नहीं

5.9 वर्टिकलबार कमरों के कोनों पर खुली जगह के जैम्ब पर

हां/ना/लागू नहीं हां/ना/लागू नहीं

5.10 प्रीफैब आर.सी. पेज और एम्पी (amp) दृढता, बैंड पेरिफेरल बैंड और डाइगोनल प्लैनकस (विकर्ण तरणतों) और बैंड के चारों ओर फ्लोर (फर्श)/रूप कनेक्टर आई.एस. : 4326

6-स्टील/रीइन्फोर्न्ड कांक्रीट आर.सी. फ्रेमयुक्त भवन

6.1 भवन आकार दोनों एक्सेस लगभग समहब एक धुरी लगभग समरूप/समरूप नहीं (एंठन को विचार कर)

6.2 इमफिल/पार्टिशन आउट आफ प्लेन स्थिरता की जांच ? हां/नहीं इनप्लेन दृढता

विचारित हां/नहीं आई.एस.

1893, आईएस 4326

6.3 डेक्टार्ईल डिटेलिंग बीम? कालम (स्तंभ)/कालम(स्तम्भ) का जोड़ ? शीयर वाल ?

आईएस 13920

पुनर्प्रवलित कांक्रीट (आर.सी.)..... हां/नहीं हां/नहीं हां/नहीं हां/नहीं

6.4 डेक्टार्ईल डिटेलिंग आफ बीम कालम (स्तम्भ)? बीम/कालम (स्तम्भ)?  
बीम/कालम स्तम्भ जोड़?

एस.पी.-6 (6)

स्टील फ्रेम

हां/नहीं

हां/नहीं

हां/नहीं

टिप्पणियाँ :-

- 1-लागू आंकड़ा बिंदु गोलांकित करें या सूचना प्रविष्ट करे।  
 2-स्टीफ (दृढता) एन > 30 : मीडियम एन = 10.003 साप्ट एन < 10 द्रवयोग्यः  
 निम्न श्रेणी वालू के साथ एन < 15 अन्डर वाटर टेबल (आईएस-1893 में तालिका-1 की टिप्पणी-5 देखें।  
 जहां एन स्टैन्डर्ड पेनेट्रेशन (1:2131 - 1981)  
 3-\*का तात्पर्य कोई अन्य विनिर्दिष्ट करें  
 सी = सीमेंट, एस = बालू, एल = चूना  
 उपयुक्त सूचना वास्तव में सही है।  
 दिनांक सहित स्वामी के हस्ताक्षर

अभियन्ता के हस्ताक्षर जो निर्माण का पर्यवेक्षण करेगा  
 (परिशिष्ट 12 में उल्लिखित अर्हता और अनुभव के साथ)

नाम (स्पष्ट अक्षरों में ) ..... नाम (स्पष्ट अक्षरों में) .....  
 पता ..... पता .....  
 सुपाद्य मुहर पता सहित

तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर जो निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण करेगा  
 आर.सी.का तात्पर्य पुनर्बलित कंक्रीट से है।  
 सीजीआई का तात्पर्य जालीदार जस्ती लोहा से है।  
 बी.सी. का तात्पर्य वहन समता से है।  
 ई.क्यू. का तात्पर्य भूकम्प से है।  
 ए.सी. का तात्पर्य एस्बेटस कारगटेड से है।  
 नाम (स्पष्ट अक्षरों में).....  
 रजिस्ट्रीकरण संख्या .....  
 सुपाद्य सील (पता सहित)

### परिशिष्ट-8 (ग)

#### भवन अनुज्ञा

##### प्रमाण-पत्र

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

1-प्रमाणित किया जाता है कि भवन योजना, जो अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया गया है वह भूकम्प सुरक्षा जागरूकता के संबंध में परिशिष्ट-8 (क)(1) में विनिर्दिष्ट इंडियन स्टैन्डर्ड, (कोड), दिशानिर्देशों तथा दस्तावेजों में यथा नियत सुरक्षात्मक अपेक्षाओं के संतोषानुरूप है, और संलग्न भवन सूचना अनुसूची में दी गई सूचना मेरी सर्वोत्तम जानकारी और समझ के अनुसार वास्तव में सही है।

2-यह भी प्रमाणित किया जाता है कि प्राकृतिक परिसंकटों और भूकंप से बचाव को सम्मिलित करते हुए संरचनात्मक अभिकल्पना को सम्यक रूप से अर्ह सिविल अभियन्ता द्वारा परिशिष्ट-12 में यथा उल्लिखित अर्हता एवं अनुभवों के साथ तैयार किया गया है।

3-भवन की अवस्थिति/पता :-

भूखण्ड संख्या.....

सेक्टर .....

नगर गीडा

4-भवन का विवरण

- 1-भूमि आच्छादन (वर्ग मीटर)
- 2-कुल आच्छादित क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)
- 3-भूमि के ऊपर तलों की संख्या।

स्वामी .....के हस्ताक्षर

अभियन्ता के हस्ताक्षर जो  
निर्माण का पर्यवेक्षण करेगा (परिशिष्ट 12  
में यथा उल्लिखित अर्हता एवं  
अनुभव सहित)

नाम (स्पष्ट अक्षरों में) .....

पता .....

नाम (स्पष्ट अक्षरों में ) .....

पता .....

सुपाट्य मोहर (पता सहित)

तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर जो निर्माण का पर्यवेक्षण करेगा

नाम (स्पष्ट अक्षरों में) .....

रजिस्ट्रीकरण संख्या .....

सुपाट्य मुहर (पता सहित) .....

**परिशिष्ट-8 (घ)****प्रमाण-पत्र**

(अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन के साथ जमा किया जाएगा)

1-प्रमाणित किया जाता है कि भवन योजना, जिसकी कार्य समापन योजना जो अनुमोदन के लिए प्रस्तुत की गई है, वह विशिष्ट भूकम्प को सम्मिलित करते हुए प्राकृतिक परिसंकेतों और सामान्यतया संरचनात्मक सुरक्षा के सम्बंध में परिशिष्ट 8 क में दिये गए सुसंगत इंडियन स्टैन्डर्ड कोड तथा राष्ट्रीय भवन संहिता में यथा निर्दिष्ट अपेक्षाओं की संपुष्टि में है।

2-यह भी प्रमाणित किया जाता है कि भवन का निर्माण संरचना अभियन्ता द्वारा उपलब्ध कराये गये अनुमोदित नींव और संरचनात्मक अभिकल्पनाओं के अनुसार किया गया है और प्रमाणित किया जाता है कि ऊपर निर्दिष्ट सुसंगत इंडियन स्टैन्डर्ड कोड राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार है और यह कि भवन अधिभोग के लिये सुरक्षित है।

3-भवन की अवस्थिति पता

भूखण्ड संख्या .....

सेक्टर .....

नगर गीडा

4-भवन का विवरण

- भूमि आच्छादन (वर्ग मीटर)
- कुल आच्छादित क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)
- भूमि के ऊपर तलों की संख्या।

स्वामी के दिनांक सहित हस्ताक्षर ..... अभियंता का हस्ताक्षर जो निर्माण कार्य पर्यवेक्षण (परिशिष्ट-12) में यथा उल्लेखित अर्हता एवं अनुभव सहित करेगा।

नाम (स्पष्ट अक्षरों में)..... नाम (स्पष्ट अक्षरों में).....

पता ..... पता .....

सुपाद्य मुहर  
(पता सहित)

तकनीकी व्यक्ति के हस्ताक्षर जो निर्माण का पर्यवेक्षण करेगा

नाम (स्पष्ट अक्षरों में).....

रजिस्ट्रीकरण संख्या .....

सुपाद्य मुहर (पता सहित) .....

### परिशिष्ट-9

#### भवन कार्य के लिए समापन प्रमाण-पत्र हेतु प्रपत्र

सेवा में,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गीडा, उत्तर प्रदेश।

महोदय,

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

तकनीकी व्यक्ति का नाम .....

तकनीकी व्यक्ति का पता .....

दिनांक .....

**टिप्पणी :-** जो शब्द लागू न हों उन्हें काट दें।

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

(एक) रेखांकन की 3 प्रतियाँ (एक सेट कपड़ा की जिल्दयुक्त) जो तकनीकी व्यक्ति और स्वामी द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित हों।

(दो) समापन शुल्क जो लागू हो।

(तीन) विधिमाम्य समय विस्तारण प्रमाण-पत्र, यदि लागू हो।

(चार) सामने और पार्श्व के सेटबैक्स से भवन का फोटोग्राफ।

(पाँच) योजना और परिशिष्ट पर हस्ताक्षर करने वाले तकनीकी व्यक्ति के रजिस्ट्रीकरण की छायाप्रति।

(छः) पानी सीवर संयोजन प्रभार, मीटर प्रभार और प्राधिकरण द्वारा तथा अपेक्षित किन्हीं अन्य प्रभारों के भुगतान की रसीद की प्रति।

(सात) प्रस्तुत की गयी भवन योजना की काम्पैक्ट डिश (सी.डी.)।

(आठ) समय-समय पर यथा अपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज।

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

(एक) रेखांकन की 3 प्रतियाँ (एक सेट कपड़ा की जिल्दयुक्त) जो तकनीकी व्यक्ति और स्वामी द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित हों।

(दो) समापन शुल्क।

(तीन) विधिमान्य समय विस्तारण प्रमाण-पत्र, यदि लागू हो।

(चार) सामने और पार्श्व के सेटबैक्स से भवन का फोटोग्राफ।

(पाँच) योजना और परिशिष्ट पर हस्ताक्षर करने वाले तकनीकी व्यक्ति के रजिस्ट्रीकरण की छायाप्रति।

(छः) मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र जहाँ भी लागू हो।

(सात) विस्फोटक विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र, जहाँ भी लागू हो।

(आठ) परिशिष्ट 8क/8ख /8ग के अनुसार भवन के भूकम्प प्रतिरोध से सम्बंधित संरचना अभियन्ता और स्वामी से प्रमाण-पत्र, यदि लागू हो।

(नौ) पावर कम्पनी में जमा शुल्क की रसीद की प्रति।

(दस) पानी, सीवर संयोजन प्रभार, मीटर प्रभार के भुगतान की रसीद की प्रति, यदि योजना के अनुमोदन के समय प्रस्तुत न किया गया हो, और प्राधिकरण द्वारा यथा-अपेक्षित किन्हीं अन्य प्रभारों के भुगतान की रसीद की प्रति।

(ग्यारह) प्रस्तुत की गयी भवन योजना की काम्पैक्ट डिश (सी.डी.)।

(बारह) समय-समय यथा अपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज।

(तेरह) पर्यावरण विभाग से पर्यावरण के लिए अनापत्ति प्रमाण-पत्र, यदि लागू हो।

(चौदह) रेन वाटर हॉरवेस्टिंग से सम्बंधित शपथ-पत्र।

(पन्द्रह) भवन/स्थल और आवेदक द्वारा स्वतः प्रमाणित किये गये समस्त दस्तावेजों की फोटोग्राफ।

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

(एक) रेखांकन की तीन प्रतियाँ (एक सेट कपड़ा के जिल्दयुक्त) जो तकनीकी व्यक्ति और स्वामी द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित हो।

(दो) समापन शुल्क।

(तीन) विधिमान्य समय विस्तारण शुल्क, यदि लागू हो।

(चार) सभी तरफ से स्थल का फोटोग्राफ।

(पाँच) योजना और परिशिष्ट पर हस्ताक्षर करने वाले तकनीकी व्यक्ति के रजिस्ट्रीकरण की फोटोप्रति।

(छह) मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र जहाँ भी लागू हो।

(सात) विस्फोटक विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र, जहाँ भी लागू हो।

(आठ) परिशिष्ट 8क/8ख /8ग के अनुसार भवन के भूकम्प प्रतिरोध से सम्बंधित संरचना अभियन्ता और स्वामी से प्रमाण-पत्र, यदि लागू हो।

(नौ) पावर कम्पनी में जमा शुल्क की रसीद की प्रति।

(दस) पानी सीवर संयोजन प्रभार, मीटर प्रभार के भुगतान की रसीद की प्रति, यदि योजना के अनुमोदन के समय प्रस्तुत न किया गया हो, और प्राधिकरण द्वारा यथा-अपेक्षित किन्हीं अन्य प्रभारों के भुगतान की रसीद की प्रति।

(ग्यारह) प्रस्तुत की गयी भवन योजना की काम्पैक्ट डिश (सी.डी.)।

(बारह) समय-समय यथा अपेक्षित कोई अन्य दस्तावेज।

**टिप्पणी** :- समस्त दस्तावेज एवं फोटोग्राफ आवंटी और तकनीकी व्यक्ति द्वारा स्वतः प्रमाणित होने चाहिए।

### परिशिष्ट-10

#### भवन अनुज्ञा पत्र की स्वीकृति या अस्वीकृति के लिए प्रपत्र

प्रेषक,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण,

गीडा, उत्तर प्रदेश,

सेवा में,

.....  
.....

महोदय,

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

1-

2-

3-

4-

कार्यालय स्टाम्प

हस्ताक्षर

कार्यालय संप्रेषण संख्या .....

अधिकारी का नाम .....

अधिकारी का पदनाम .....

दिनांक .....

**टिप्पणी** :- जो लागू न हो उसे काट दें।

### परिशिष्ट-11

(अधिभोग प्रमाण-पत्र हेतु प्रपत्र)

प्रेषक,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,  
गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण,  
गीडा, उत्तर प्रदेश,  
सेवा में,

.....  
.....

महोदय,

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

हस्ताक्षर .....  
नाम .....  
पद .....  
दिनांक .....

#### परिशिष्ट-11 (क)

#### अस्थायी अधिभोग प्रमाण-पत्र के लिए प्रपत्र

प्रेषक,  
मुख्य कार्यपालक अधिकारी,  
गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण,  
गीडा, उत्तर प्रदेश।  
सेवा में,

.....  
.....

महोदय,

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि लाइसेंस प्राप्त वास्तुकार/अभियन्ता/नक्शानवीस/सामूहिक लाइसेंस संख्या ..... के पर्यवेक्षण के अधीन पूर्ण किये गीडा में सेक्टर ..... भूखण्ड संख्या ..... के परिनिर्माण/पुनःपरिनिर्माण /सारभूत परिवर्तन/विध्वंस का निरीक्षण मेरे द्वारा/प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा किया गया है यह घोषणा करता हूँ कि उक्त भवन अद्यतन रूप से तथा संशोधित ..... विनियमों/निर्देशों की अपेक्षाओं के निमित्त निम्नलिखित बिन्दुओं के अनुरूप है:-

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

तथापि यह अस्थायी अधिभोग प्रमाण-पत्र ..... अवधि तक के लिए इस शर्त के अधीन जारी किया जा रहा है कि ऊपर उल्लेखित त्रुटियों/विसंगतियों को सुधार लिया जायेगा और

अग्रतर आवश्यक कार्यवाही के लिए नया समापन प्रमाण-पत्र मुख्य कार्यपालक अधिकारी को प्रस्तुत किया जायेगा।

कार्यालय स्टाम्प ..... हस्ताक्षर.....  
नाम .....  
संख्या ..... पदनाम .....

दिनांक .....

**टिप्पणी :-** जो शब्द लागू न हों उन्हें काट दें।

### परिशिष्ट-12

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

(एक) प्राधिकरण द्वारा भवन अनुज्ञा और पर्यवेक्षण हेतु विभिन्न कार्यों के लिए तकनीकी कर्मियों की अर्हताएं और उनकी सक्षमता वह होगी जिसे इसमें इसके -

(दो) वास्तुविद् -

अर्हता-वास्तुविद् अर्हता इन्डियन इन्स्टीट्यूट आफ आर्किटेक्ट्स की सहयुक्त सदस्यता या ऐसी डिग्री या डिप्लोमा होगी जो उसे ऐसी सदस्यता के लिए पात्र बनाती है या वास्तुविद् अधिनियम, 1972 की अनुसूची चौदह में उल्लिखित अर्हता और वास्तुविद् अधिनियम, 1972 के उपबंधों के अनुसार वास्तुविद् परिषद् से रजिस्ट्रीकृत हो।

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

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

(दो) 500 वर्ग मीटर तक के तथा चार मंजिला ऊंचाई तक के भूखंडों पर भवनों के लिए संरचनात्मक विवरण और संगणनाएं।

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

(चार) 2 हेक्टेयर तक के तलपट मानचित्र।

(तीन) अभियन्ता -

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

(एक) 1000 वर्गमीटर तक के भूखंडों के लिए भवन मानचित्र।

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

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

(चार) उल्लिखित भवन के लिए संरचनात्मक संगणना और विवरण निम्नलिखित के अनुसार होगा :

क्र०	भवन के प्रकार	संरचनात्मक अभिकल्पना तथा पर्यवेक्षण हेतु संरचना	अन्य जानकारी
------	---------------	-------------------------------------------------	--------------



सं०		अभियन्ता के लिये अनुभव के वर्षों की संख्या		
		स्नातक सिविल अभियंता	स्नातकोत्तर संरचना अभियंता	
1	बहुमंजिला/महत्वपूर्ण सुविधायुक्त भवन जो कि 4 मंजिल तक या 12 मीटर ऊंचे या 2500 वर्ग मीटर आच्छादित क्षेत्र के हों	5 वर्ष	3 वर्ष	
2	बहुमंजिला/महत्वपूर्ण सुविधायुक्त, जो कि 8 मंजिल तक या 24 मीटर ऊंचे हो या 5000 वर्ग मीटर आच्छादित क्षेत्र के हों	9 वर्ष	7 वर्ष	
3	बहुमंजिला/महत्वपूर्ण सुविधायुक्त भवन जो 8 मंजिल से अधिक हों या 24 मीटर ऊंचाई से अधिक हों या 5000 वर्ग मीटर क्षेत्र से अधिक आच्छादित क्षेत्र के हों।	10 वर्ष	8 वर्ष	संरचनात्मक अभिकल्पना की प्रतिलिपि इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ टेक्नालाजी/एन0आई0टी0 या किसी अन्य मान्यता प्राप्त तकनीकी संस्था के संरचनात्मक अभिकल्पना के आचार्य द्वारा हस्ताक्षरित की जाएगी।

(चार) नगर योजनाकार टाउन प्लानर (अभिविन्यास योजनाओं के लिये)–

नगर योजनाकार के लिए न्यूनतम अर्हता इंस्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स ऑफ इण्डिया की सहयुक्त सदस्यता के लिये टाऊन एण्ड कप्ट्री प्लॉनिंग (नगर एवं ग्राम्य नियोजन)/नगर नियोजन में स्नातकोत्तर उपाधि या स्नातकोत्तर डिप्लोमा, या जो सहायक नगर योजनाकार के पद हेतु लोक सेवा आयोग से मान्यता प्राप्त हो।

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

(पाँच) समूह या अभिकरण–

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

आज्ञा से,  
 अरविंद कुमार,  
 अपर मुख्य सचिव,  
 अवस्थापना एवं  
 औद्योगिक विकास विभाग।

IN pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution of India, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no. 4357/LXXVII-4-2022-25 Gida-2020, dated November 28, 2022

No. 4357/ LXXVII -4-2022-25 Gida-2020

*Dated Lucknow, November 28, 2022*

IN exercise of the powers under sub-section (2) of section 9 and section 19 of the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 (U.P. Act no. 6 of 1976) read with section 21 of the Uttar Pradesh General Clauses Act, 1904 (Act no. 1 of 1904), the Gorakhpur Industrial Development Authority hereby makes the following regulations with the prior approval of the State Government for the purpose of proper planning and development of the Gorakhpur Industrial Development Authority.

**GORAKHPUR INDUSTRIAL DEVELOPMENT AUTHORITY**

**BUILDING REGULATIONS, 2022**

**CHAPTER-1**

**PRELIMINARY**

1. (1.1) These regulations may be called the Gorakhpur Industrial Development Authority Building Regulations, 2022. Short title,  
Commencement  
and application

(1.2) They shall come into force with effect from the date of their publication in *Gazette*.

(1.3) These regulations shall be applicable for Gorakhpur Industrial Development Authority Area.

2. (2.1) Prior to enforcement of these regulations, the plots on which building plans have already been sanctioned and construction has already started or completed, the occupier may be allowed to revise the same building plan or submit the new plan as per prevailing regulations for that part of building construction for which construction has not been started or any new addition requirement in the building. Procedure for  
building plans  
and allotment  
prior to  
commencement  
of these  
regulations

(2.2) F.A.R., Ground coverage, set backs and density as indicated in these regulations shall not be applicable in respect of plots allotted prior to coming into operation of these regulations on auction or tender basis. However, FAR in the new building in such plots as per these regulations shall be allowed on the purchasable basis as per applicability under norms & standards prescribed in this regulation. In such cases, Ground Coverage, set backs and density shall be permitted as per these regulations.

(2.3) Notwithstanding anything contained in these regulations, the special provisions contained in the bids accepted by the Authority before commencement of these regulations shall continue to be effective unless amended with the consent of the occupier.

3. In these regulations, unless the context otherwise requires,— Definitions

(3.1) 'Act' means Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 (U.P. Act no.6 of 1976);

(3.2) 'Air conditioning' means the process of treating air so as to control simultaneously its temperature, humidity, cleanliness and distribution to meet the requirement of conditioned space;

(3.3) 'Alteration' means the structural change, such as addition to the area or height or the removal of part of a building, or construction of cutting into or removal of any wall, partition, column, beam, joint, floor or other support, or a change to the fixtures or equipments of the building;

(3.4) 'Amalgamation' means putting together two or more premises and treating the conjugate plot as one for the purpose of building on struction;

(3.5) 'Applicant' means the person who has legal title to a land or building –

- (3.5.1) An agent or trustee who receives the rent on behalf of the owner;
- (3.5.2) An agent or trustee who receives the rent of or is entrusted with or is concerned with any building devoted to religious or charitable purposes;
- (3.5.3) A receiver, executor or administrator or a manager appointed by any Court of competent jurisdiction to have the charge, or to exercise the rights of the owner; and
- (3.5.4) A mortgagee in possession.
- (3.6) "Appendix" means the appendix appended to these regulations.
- (3.7) 'Approved' means approved by Gorakhpur Industrial Development Authority.
- (3.8) 'Area' means the Industrial Development Area as notified for Gorakhpur Industrial Development Authority.
- (3.9) 'Authorized Officer' means an officer of the authority authorized by the Chief Executive Officer.
- (3.10) 'Atrium' means a sky lighted central area, often containing plants, in modern buildings especially for common area.
- (3.11) 'Balcony' means a horizontal projection including a handrail or balustrade to serve as sitting out place;
- (3.12) 'Barsati' means a habitable room with or without kitchen or toilet on the roof of a building.
- (3.13) 'Basement or Cellar' means the lower storey of a building below or partly below ground level.
- (3.14) 'Building' means any permanent structure or erection or part of a structure or erection which is intended to be used for residential, commercial, industrial, institutional, recreational or other purposes for the use and benefit of human being whether in actual use or not. Sign and outdoors display structures, tents, shamiyanas, tarpaulin shelters, etc. erected for temporary and ceremonial occasions with the permission of the Authority shall not be considered as building, and in particular—
- (3.14.1) Assembly Building: These shall include any building or part of buildings used for public entertainment recreation, social, religious, patriotic, civil, travel, city travel and related use such as theatre, cinema hall, community hall, auditorium, exhibition halls, places of worship, museums, skating, gymnasium, dance halls, clubs, passenger stations, terminals for air, surface and other public transport services, recreation parks and playgrounds *etc.*;
- (3.14.2) Business and Commercial Building: These shall include all buildings or part of the building that is used as shop, store, markets, display and sale of merchandise either whole sale or retail business related activities, bank, hotel, petrol pump and facilities incidental to the sale of merchandise shall be included in this;
- (3.14.3) Educational Buildings: Buildings such as school, college or institute where people gather for education or training;
- (3.14.4) Group Housing: Those buildings having two or more storeys, where every floor has independent residential unit and in which land and amenities, open space and passage are jointly owned and collectively used are included in this;

(3.14.5) 'Hazardous Buildings' means a building or part of a building which is used for the storage, handling, manufacturing or processing of highly combustible or explosive materials or products which are liable to burn with extreme rapidity or which may produce poisonous fumes or explosions, or the storage or handling or manufacturing or processing of highly corrosive, toxic or noxious alkalis, acids or other liquids or chemicals producing flame, fumes or explosive, poisonous, irritant or corrosive gases and the storage, handling or processing of any material producing explosive mixtures of dust or which result in the division of matter into the fine particles subject to spontaneous ignition;

(3.14.6) Institutional buildings: These shall include any building or part of building. Which are used for purposes such as hospital, nursing home, health center, medical or other treatment or care of persons suffering from physical and mental illness or care of infants, convalescents or aged persons and for penal or correctional detention. Institutional buildings will also include sanatorium custodial institutions and penal reformatories, institutions such as jails, prisons, mental hospitals, research institutions and other high level institutions;

(3.14.7) Industrial Building: All buildings or part of the buildings or structure, in which manufacturing, assembly and processing of any products take place;

(3.14.8) Industrial Building Flatted: Those Buildings having two or more storeys, where every floor has independent Industrial unit and in which land and amenities open space and passage are jointly owned and collectively used are included in this;

(3.14.9) Multistoried Building: A Building with four storeys or a height more than 15 metres;

(3.14.10) Office Building: All buildings or part of the buildings used for carrying out administrative activities, accounts and record keeping by any agency, institution and organization shall be included in this;

(3.14.11) Residential Building: Building which are generally used for residential purpose having provisions for sleeping accommodation, along with cooking and toilet facilities;

(3.14.12) Storage Building: All buildings or part of the buildings primarily used for collection and storage of goods, such as warehouse, cold storage, freight depot, transit shed, store house, hangar, grain elevator, barns and stable, shall be included in this;

(3.14.13) Tower Like Building: A building shall be deemed to be tower like structure when the height of the tower like portion is at least twice the height of the wider base at ground level.

(3.15) 'Building activity' means erection, re-erection, making material alteration, or demolition of any building.

(3.16) 'Building height' means the vertical distance measured in the case of the flat roofs from the top level of the adjoining drain to the highest point of the building and in the case of sloping roof the midpoint between the eaves level and the ridge. Architectural features serving no other functions except that of the decoration shall be excluded for the purpose of measuring heights.

(3.17) 'Building line or envelope' means a line up to which the plinth of a building may be lawfully extended. It includes lines specifically indicated or to be indicated in any scheme or layout plan or in these regulations.

(3.18) 'Bulk Area Sale/lease' means large scale land parcels transferred/ leased to an applicant for subsequent development of infrastructure and servicing it, for the use for which it has been transferred/leased.

(3.19) 'Building Plan' means a set of architectural/engineering drawings needed to explain the building construction proposal, to be submitted to the authority for the purpose of seeking approval or intimation.

(3.20) 'Canopy' means a projection over any entrance and if provided in setbacks shall be either cantilevered or supported on columns.

(3.21) 'Chajja' means a sloping or horizontal structure overhung usually provided for protection from sun and rain or for Architectural considerations.

(3.22) 'Carpet Area' means the covered area of the usable rooms on any floor. The measurement of the carpet area in relation to a building being worked out according to the method of measurement of the carpet area of building laid down by the Indian Standards Institution from time to time.

(3.23) 'Chimney' means an upright shaft containing one or more flues provided for the conveyance to the outer air of any product of combustion resulting from the operation of heat-producing appliance or equipment employing solid, liquid or gaseous fuel.

(3.24) 'Conversion' means the change of occupancy to another occupancy or change in building structure or part thereof resulting into change in use requiring additional occupancy certificate.

(3.25) 'Corner Site/Plot' means a site at the junction of and fronting on two or more intersecting streets.

(3.26) 'Courtyard/Internal Open Space' means a space permanently open to the sky enclosed fully or partially by walls at the ground level or any other level within or adjacent to a building. The minimum area shall be 7.5 Sqm. and minimum width 2.5 meters for buildings up to 10 meters height. The minimum width shall be 3.0 meter in the area equal to 1/5th of area of the highest wall abutting it.

(3.27) 'Covered Area' means floor area on ground or on subsequent floors covered by a roof or building immediately above.

(3.28) 'Detached Building' means a building whose walls and roofs area independent of any other building with open spaces on all sides.

(3.29) 'Development Plan' means the Development Plan of the Authority in respect of the Industrial Development Area of the Authority as per preparation and finalization of plan regulations.

(3.30) 'Direction' means the direction issued by the Authority under Section 8 of the Act, and would include, unless the context otherwise indicates, any executive instructions issued here under.

(3.31) 'Drain' means a conduit or channel for the carriage of storm water or other used water.

(3.32) 'Drainage' means the removal of any liquid by a system constructed for this purpose.

(3.33) 'Dwelling Unit' means an independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitary requirements.

(3.34) 'Evergreen tree' means tree that remains green for most part of the year and sheds leaves slowly throughout the year.

(3.35) 'Existing building or use' means building structure or its use as sanctioned /approved by the competent authority, or existing before the declaration of the notified area of respective Authority.

(3.36) 'Enclosed staircase' means a staircase separated by fire a resistance walls from the rest of the building.

(3.37) 'Exit' means a passage, channel or means of access from any building or floor area to a street or other open space of safety.

(3.38) 'Extended Basement' means the construction of floor(s) below the ground leaving a minimum setback of 6.0 metre all-round from the plot boundary for the purpose of fire tender movement. The top slab of basement to flush with the ground level and such slab to be designed for fire tender load with adequate mechanized ventilation.

(3.39) 'Floor' means the lower surface in the storey on which one normally walks in building.

(3.40) 'Floor Area' means the covered area of the building at any floor level.

(3.41) 'Farm House' means a plot of land including construction thereon in the area designated for agricultural use by the Authority.

(3.42) 'Floor Area Ratio' means the quotient obtained by dividing the total covered area (plinth area) on all floors by the area of plot.

(3.43) 'Floor Area Ratio (Compensatory)' means additional Floor Area Ratio permissible up to specified limit as compensation in lieu of transfer of private land free of cost, by the owner to the Development Authority, for such purposes as right of way road widening or provision of public utilities.

(3.44) 'Foundation' means that part of the structure, which is in direct contact and transmitting loads to the ground.

(3.45) 'Green Building' A green building is one which uses less water, optimizes energy efficiency, conserves natural resources, generates less waste and provides healthier spaces for occupants, compared to a conventional building.

(3.46) 'Group Housing' means premises of size not less than 2000 sq. mtrs. Comprising of either residential flats or a cluster of flats and independent houses/villas, with basic amenities like parking, park, convenience shop, public utilities, etc.

(3.47) 'Habitable Rooms' means room occupied or designed for occupancy by one or more persons for study, living, sleeping, dining room but not including kitchen, bathroom, toilet, store room, corridor, basement, attic, water closet compartment, storage pantries and spaces that are not use frequently for residence during extended period.

(3.48) 'Hazardous Buildings' means a building or part of a building which is used for the storage, handling, manufacturing or processing of highly combustible or explosive materials or products which are liable to burn with extreme rapidity or which may produce poisonous fumes or explosions, or the storage or handling or manufacturing or processing of highly corrosive, toxic or noxious alkalis, acids or other liquids or chemicals producing flame, fumes or explosive, poisonous, irritant or corrosive gases and the storage, handling or processing of any material producing explosive mixtures of dust or which result in the division of matter into the fine particles subject to spontaneous ignition.

(3.49) 'Hard Landscape' means the Civil work component of landscape architecture such as pavement, walkways, roads, retaining walls, sculptures, street activities, fountains and other built environment.

(3.50) 'Hedge' means number of shrubs or trees (often similar species) planted closely together in the line. A hedge may be pruned to shape or allowed to grow to assume its natural shape.

(3.51) "Industrial Development Area (IDA)" means area defined under the provisions of section 2(d) of the Act dully notified by Government of Uttar Pradesh as such.

(3.52) 'Jali' means a grill or screen made of metal, brick, ferro-cement, wood or any other material which is placed in front of a window, door or any opening or piece of machinery in order to protect it.

(3.53) 'Layout Plan' means a plan of the entire site showing location of plots/building blocks, roads, open spaces, entry/exits, parking, landscaping etc. indicating the activity for all land parcels.

(3.54) 'Ledge or Tand' means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever except by means of vertical support within a room itself.

(3.55) 'Licensed Technical Person' means a architect/engineer/town planner recognized or licensed by the Authority for the specified categories of constructions;

(3.56) 'Loft' means an intermediary floor between two floors or a residual space in a pitched roof above normal floor level with a maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purpose.

(3.57) 'Mezzanine floor' means an intermediate floor, between two floors, above ground level, accessible only from the lower floor.

(3.58) 'Multi-Level Parking' means a separate block or a part of any building on a property to be used primarily for parking of vehicles through mechanized or conventional methods.

(3.59) 'Mumty or Stair cover' means a structure with a covering roof over staircase and its landing built to enclose only the stairs for the purpose of providing protection from weather and not used for human habitation.

(3.60) 'Mixed Land use' means mixing/planning of compatible uses, horizontally or vertically, on a property, such as commercial, offices, residential or institutional.

(3.61) 'Occupancy' means the main purpose for which a building or a part of a building is used or intended to be used and classification of a building according to occupancy shall deem to include subsidiary occupancies which are contingent upon it.

(3.62) 'Open Space' means a space forming an integral part of the plot left open to the sky.

(3.63) 'Owner' means a person, group of persons, a company, trust, registered body, State or Central Government and its departments, undertakings and like in whose name the property stands registered in the relevant records.

(3.64) 'Parking Space' means a space enclosed or unenclosed to park vehicles together with a driveway connecting the parking space with a street permitting ingress and egress of the vehicles.

(3.65) 'Permit' means a permission or authorization in writing by the Authority to carry out the work regulated by these regulations.

(3.66) 'Planning and Development Directions' means Directions issued by the Authority under Section 8 of the Act for defining architectural features, facades of the buildings, maintenance of amenities etc. from time to time, and would include, unless the context otherwise indicates, any executive instructions issued hereunder.

(3.67) 'Pargola' means a perforated slab constructed in such a manner that at least 50% of which is open to sky.

(3.68) 'Purchasable Floor Area Ratio' means the additional FAR, which an old allottee can purchase over and above the FAR that was specifically allowed to him at the time of allotment. The maximum purchasable FAR shall be allowed up to the maximum limit of applicable FAR in these regulations.

(3.69) 'Plinth' means a portion between the surface of the surrounding ground and surfaced floor immediately above the ground.

(3.70) 'Plot' means a piece of land enclosed by definite boundaries.

(3.71) 'Podium Parking' means floor/floors above ground, of maximum 2.4mtrs; height each below the bottom of beam, if served by a ramp for movement of vehicles for entry and exit from parking area or alternatively mechanized parking as per standard plan by the registered company undertaking such construction and duly approved by the competent Authority. Ramp for podium shall not be allowed in the setbacks.

(3.72) "Project Floor Area Ratio" means the ratio of maximum covered area permitted for all developed plots with the total land area. Project FAR = Sum of the (Max. FAR for each plot X Area of the plot)/total area of the land.

(3.73) 'Refuge Area' means a location in a building designed to hold occupants during a fire or other emergency.

(3.74) 'Road/Street/Right of Way' means any highway, street, lane, pathway, alley, stairway, passage way, carriage way, footway square, bridge, whether a thoroughfare or not, place on which the public have a right of passage, access or have passed and had access uninterruptedly for a specified period or whether existing or proposed in any scheme, and includes all bunds, channels, ditches, storm water drains, culverts, sidewalks, traffic islands, roadside trees and hedges, retaining walls, fences, barriers and railings within the street lines.

(3.75) 'Road/Street Line' means the line defining the side limits of a street/road.

(3.76) 'Road/Street Width' means distance between boundaries of the road measured at right angles to the course of the road.

(3.77) 'Rain Water Harvesting' means utilizing rain water for recharging of ground water, sanitation, irrigation etc. by adopting various techniques approved by the Authority.

(3.78) 'Service Floor' means a storey of maximum 2.40 mtrs. height below the beam between any two storeys to be used for running electrical cables, water or sewerage lines, service ducts or AC ducts and services and their maintenance only.

(3.79) 'Setback' means a specified line parallel to the plot boundaries.

(3.80) 'Soft Landscape' means the natural elements in a landscape design, such as plant materials and the soil itself.

(3.81) 'Storage' means a place where goods of nonhazardous nature are stored and including bank safe vault and cold storage.

(3.82) 'Sub-Division' / Subdivision means making smaller parcels of a plot, each forming an independent premise, with its own means of access, requisite set of setbacks and other characteristics.

(3.83) 'Table' means a table annexed to these regulations.

(3.84) 'To Abut' with its geometrical variations and cognate expressions means abutting on road in such a manner that any portion of the building is on the road boundary.

(3.85) "Temporary Building" means any structure or erection or part of structure or erection which is intended to be used only for temporary purpose for a definite period and which is made of temporary and quickly removable building material such as canvas cloths, straw, mat, hay, tarpaulin, asbestos sheets/plastic sheets, etc, without any permanent foundation, wall, beam, column, slab using bricks, stone, reinforcement concrete and such other materials of permanent nature.

(3.86) 'Unsafe Building' building which structurally and constructionally unsafe or insanitary or not provided with adequate means of egress or which constitute a fire hazard or otherwise dangerous to human life or which in relation to existing use constitute a hazard to safety or health or public welfare, by reason of inadequate maintenance, dilapidation or abandonment.

(3.87) 'Urbanisable Area' means the area earmarked for any of the following uses in the Development Plan—

(3.87.1) Residential;

(3.87.2) Commercial;

(3.87.3) Industrial;



(3.87.4) Institutional;

(3.87.5) Green area;

(3.87.6) Transportation; and

(3.87.7) Any other Special uses as specified in the Development Plan duly approved by the Authority.

(3.88) 'Use Premises' means one of the many subdivisions of a Use Zone designated for a specific main use or activity. Particular uses may be proposed/ permitted within the specified use zone of the development plan. This shall be defined at the time of preparation of either the development plan, (in case of important installations) or later in the layout plans for projects and schemes as the specific/main use for a demarcated premises/plot.

(3.89) 'Use Zone' means an area set aside for any one of the specific dominant uses of the urban functions. There shall be seven use-zone categories namely; Residential, Industrial, Facility zone, Commercial, Institutional, Open Spaces/Green areas and Agriculture . These use-zones are further divided into sub use-zones wherever necessary. The area other than the urbanizable area shall be named Agriculture use zone –

(3.89.1) Residential - R

Residential zone shall be for the purpose of human habitation and dwellings only. Gross residential density shall be as per the proposals of the corresponding Development Plan on the total residential area in the Plan. However, the density of different sectors may vary. There shall be the following Sub-zones;

R1- Plotted Development

R2- Group Housing

(3.89.2) Industrial - M

Industrial zone shall be for the purpose of establishment of Industries of various types and of various scales of operations. The different industrial categories / sub-zone is mentioned below :-

M0- Industrial General / Mixed/Existing

M1- Industries (Polluting)

M2- Industries (Non- Polluting)

M3- Service Industries

M4- Flatted Industries

M5-Household Industries

(3.89.3) Facility Zone - F

The Facilities Zone shall be for provisions of such amenities and infrastructure that may be necessary to support the human habitation or activity in the production centers, by way of support services to be provided in a conjugated concept for the common conveniences, commercial and other needs such as health, education, recreation, *etc.*; and; for putting up/laying/installation of hubs for systems of transportation, water supply, electricity, disposal of waste *etc.*

The sub zones have been designated based on the required scale of operation of such facilities in different locations of the development plan. These shall be as follows:-

(3.89.3.1) Facilities incidental to immediate residential/industrial pockets related to social, recreational, health and educational amenities, within a designated scale the sector level;

(3.89.3.2) Facilities institutional in nature and related to public offices/ infrastructure, and also those that serve the social, recreational, health, transportation and educational requirements on a larger scale of the entire development area;

(3.89.3.3) Facilities that are complementary to the town level or required in regional context;

(3.89.4) Commercial Areas- C

Commercial areas are provided to maintain the commercial developed and to enhance the economic activities within the Industrial Development Areas. Besides this commercial spaces are also required for promoting employment, regional economic growth, etc. There shall be the following categories of Commercial areas.

(3.89.4.1) Retail shopping zones, general business and commercial district centers;

(3.89.4.2) wholesale, go-downs, ware housing, regulated/informal/weekly markets and service sector

(3.89.5) Institutional – PS

Institutional areas are provided to promote health, education and other citizen services within the Industrial Development Areas. Besides this these spaces are also required for functioning of various Govt. and PSU institutional bodies and socio-cultural development of the communities, etc. There shall be the following categories of Institutional areas;

(3.89.5.1) Govt. / semi-govt/ public offices

(3.89.5.2) Education and Research

(3.89.5.3) Medical and health

(3.89.5.4) Socio cultural and religious

(3.89.5.5) Utilities and Services

(3.88.6) Open Spaces/Green Areas - P

Open Spaces and Green areas are provided to maintain the ecological balance and improve the environmental quality of the Industrial Development Areas. Besides this open spaces are also required for various outdoor activities, yards, parking, movement and access ways in cases of untoward activities etc. There shall be the following categories of open spaces and green areas;

(3.89.6.1) Recreational greens to support residential or industrial development.

(3.89.6.2) Institutional green, large parks, grounds, stadia.

(3.89.6.3) Nurseries and Horticulture (green belts), social forestry.

(3.89.7) Agriculture Use Zone (A)

Agriculture reserve areas are provided to cater to the farming, dairy, poultry and farmhouse needs of entrepreneurs and improve the environmental quality of industrial development area. Beside this agriculture use zone are also required for providing sector and amp; city level facilities in industrial areas. Following activities are permitted in agriculture use zone:

(3.89.7.1) (A1) Dairy/Poultry Farm, Horticulture, Sericulture, High-value Agri Farms, floriculture and pisciculture.

(3.89.7.2) (A2) Farm House for agro-based activities;

NOTE :-

(a) The Residential Use Zone R1 may be classified into sub zones on the basis of residential density *i.e.* R1 (High), R1 (Medium), R1 (Low) Similarly Industrial Use Zone *i.e.* M1 may be classified into sub zone on the basis of size of Industrial units *i.e.* M1 (Large and Medium), M1 (Small). To effect such classification stipulations have to be made in Development Plan;

(b) The sub zones F1 and P1 shall be normally decided at the layout plan stage, the rest shall be normally designated at the time of preparation of the Development Plan;

(c) The location and boundaries of various pockets of use zones are to be defined in Development Plan by features like roads, railway tracks, the area of each pocket of different use zones shall be indicated in the Development Plan;

(d) The Use Zone may have one or more layout plan depending on extensiveness of area under specific Use Zone and *vice-versa*;

(e) The Use Zone other than residential and industrial shall have integrated plans governed by respective building control regulations. The Integrated plans shall differ from customary layout plans, as in former the total plots and subdivision is done for development purpose.

NOTE 2 :- The words and expressions used but not defined in these regulations and defined in the Act, shall have the meanings assigned to them in the Act, If not defined in the Act or these regulations, shall have the meaning assigned to them in the Master Plan/Development Plan, National Building Code, Indian Standard Institution Code as amended from time to time. In case of any contradiction, the provisions of the Act shall prevail.

## CHAPTER-II

### LAYOUT/BUILDING PERMIT AND OCCUPANCY

- |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Building permit                                                         | 4. No person shall erect any building or a boundary wall or fencing without obtaining a prior permit thereof, from the Chief Executive Officer or an Officer authorized by the Chief Executive Officer for this purpose.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Application for building permit                                         | 5. (5.1) Every person who intends to erect a building within the Industrial Development Area shall give application in the Form given at Appendix – 1.<br>(5.2) The application for building permit shall be accompanied by documents as mentioned in checklist annexed to Appendix – 1.<br>(5.3) Such application shall not be considered until the applicant has paid the fees mentioned in Regulation no. 6.3.14.<br>(5.4) In case of objections, the fees so paid shall not be refunded to the applicant but the applicant shall be allowed to resubmit the plan without any additional fees after complying with all the objections within a period of sixty days from the date of receipt of the objection order. If plan is submitted after sixty days, fresh plan fee shall be charged.<br>(5.5) No application for building permit shall be necessary for the following additions/alterations provided they do not violate any of the provisions regarding general building requirements, structure stability and fire safety requirements specified in National Building Code—<br>(a) Whitewashing and painting;<br>(b) Plastering, patch work, flooring;<br>(c) Renewal of roof at the same height;<br>(d) Reconstruction of portions of building damaged by any natural calamity to the same extent as previously approved;<br>(e) Internal additions / alterations within the building envelop certified and supervised by a Technical Person;<br>(f) Digging or filling of earth. |
| Information accompanying application for layout plan or building permit | 6. (6.1) Layouts regarding sub division of land—<br>The site plan shall show,—<br>(i) The boundaries of the plot and the name and number of the properties and road abutting the plot;<br>(ii) Plot number of the property on which the building is intended to be erected;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

- (iii) All existing buildings and physical features standing on, over or under the site;
  - (iv) Building envelope at each floor level in relation to the site;
  - (v) The total plot area and the break-up of area under different uses, roads and open space with their percentages with reference to the total area of the plot;
  - (vi) Total floor area ratio, ground coverage and height of the building of each category proposed;
  - (vii) Setbacks of total plot as well as individual proposed plots;
  - (viii) Details of setback, floor area ratio, ground coverage, on each irregular shaped plots in the proposed layout on at least 1 : 500 scale;
  - (ix) Sewerage and drainage lines up to discharge point and water supply lines;
  - (x) Details of boundary wall, plinth, culvert and ramp, trees;
  - (xi) Scale used and the direction of north point relating to plan of proposed building;
  - (xii) Parking plans indicating the parking spaces for all the buildings;
  - (xiii) Landscape plan;
  - (xiv) Location and size of temporary structures like stores, labour hutments, site office and such like, and
  - (xv) Electrical load requirement;
- (1) Building Plan : For any proposed structure, requirement of building plan shall be as per regulation 6.3.2, 6.3.3, 6.3.8 as the case may be.
- (2) Service Plans – Details of private water supply and sewage disposal system independent of the Municipal Services, if any and rain water harvesting system, solar passive architecture as per Uttar Pradesh Government orders.
- (3) Specification – General specification of materials to be used in different parts of the building as given in Appendix -6.
- (4) Documents - as per Checklist 1C annexed to Appendix 1.
- (6.2) Residential building on plots other than group housing flattened–
- (6.2.1) The plan shall show -
- (i) Key Plan – A key plan drawn to a scale of not less than 1:1000 shall be submitted along with the application for a building permit showing the boundary locations of the site with respect to neighborhood landmarks;
  - (ii) The boundaries of the plot and the name / number of the properties and road abutting the plot;
  - (iii) Plot number of the property on which the building is intended to be erected;
  - (iv) All existing building and physical features standing on, over or under the site,
  - (v) Building envelope at each floor level in relation to the site,
  - (vi) The total plot area and the break-up of covered areas on each floor with their percentages with reference to the total area of the plot;
  - (vii) Total height of the building;
  - (viii) Setbacks;
  - (ix) Details of projections and structures in setbacks;

(x) Sewerage and drainage lines upto discharge point, rain water harvesting and water supply lines;

(xi) Details of boundary wall and its plinth, culvert and ramp, trees, concealing of water tank on roof with jali;

(xii) Car parking, if applicable;

(xiii) Scale used and the direction of north point relating to plan of proposed building.

(5.2.2) Documents as per Checklist 1-B enclosed with Appendix-1.

(5.2.3) Specification: General specifications of materials to be used in different parts of the building as given in Appendix-6.

(6.3) Other buildings—

(6.3.1) The site plan shall show:—

(i) The boundaries of the plot and the name / number of the properties and roads abutting to the plot;

(ii) Plot number of the property on which the building is intended to be erected;

(iii) All existing buildings and physical features standing on, over or under the site;

(iv) Building envelope at each floor level in relation to the site;

(v) The total area and the break-up of covered areas on each floor with their percentages with reference to the total area of the plot;

(vi) Total height of the building;

(vii) Setbacks;

(viii) Details of projections and structures in setbacks;

(ix) Sewerage and drainage lines up to discharge point and water supply lines;

(x) Details of boundary wall, plinth, culvert and ramp, trees;

(xi) Scale used and the direction of north point relating to plan of proposed building;

(xii) Parking plan indicating the parking spaces of all the buildings;

(xiii) Landscape plan;

(xiv) Location and size of temporary structures like stores, labour hutments, site office;

(xv) Electrical load requirement.

(xvi) Location and details of facilities to be provided for physically challenged persons.

(6.3.2) Building Plan – The plan of the building, elevations and sections shall be drawn to a scale not less than 1:200—

(i) The plan shall include all floor plans of the building together with the covered area;

(ii) The plan shall specify the use of all parts of the building;

(iii) The plan shall show water supply, sewerage, drainage lines and the like;

(iv) The plan shall include sectional drawing showing clearly the thickness of walls, size and spacing of framing members and floor slabs. The sections shall also indicate the height of the rooms and the parapet. At least one cross section shall be taken through the staircase;

(v) The plan shall show all street elevations;

(vi) The plan shall include terrace plan indicating the drainage and the slope of the roof;

(vii) The plan shall give dimension of the permissible projections in setbacks;

(viii) The plan shall give direction of the north point in relation to the plan and scale used.

(6.3.3) Building plans for all types of multi – storeyed buildings –For multi – storeyed buildings which are more than 15 metres in height, the following additional information shall be indicated in the building plans in addition to those mentioned in regulation 6.3.2,

(i) Access for fire appliances and vehicles and details of vehicular turning circle and clear motorable access way around the building;

(ii) Size (width) of main and alternate staircase along with balcony, corridors and ventilated lobby approach;

(iii) Location and details of lift enclosures;

(iv) Location and size of fire lift;

(v) Smoke stop lobby doors, if provided;

(vi) Refuge area, refuge chutes, refuge chamber, service ducts, etc. if any;

(vii) Air conditioning system, if provided, with position of dampers, mechanical ventilation system, electrical services, boilers, gas pipes or the like;

(viii) Details of exits including provision of ramps for hospital and special lifts;

(ix) Location of generator, transformer and switch gear room;

(x) Smoke exhaustor system, if any;

(xi) Details of fire alarm system;

(xii) Location of centralized control, connecting all fire alarm system, built in fire protection arrangements and public address system;

(xiii) Location and dimension of static water storage tank and pump rooms with fire fighting inlets for mobile pump and water storage tank;

(xiv) Location and details of first aid and fire fighting equipment and installations;

(xv) Location and details of fixed fire protection installations such as sprinklers, wet risers, hose –reels, drenchers, CO2 installation, etc.

(xvi) Location and details of facilities to be provided for physically challenged persons;

(6.3.4) Service Plans – Details of private water supply and sewage disposal system independent of the Municipal Services, if any and rain water harvesting system and solar passive architecture as per the Government of Uttar Pradesh orders;

(6.3.5) Specification – General specification of materials to be used in different parts of the building as given in Appendix -6.

(6.3.6) Documents - As per Checklist 1B annexed to Appendix 1.

Temporary Building

(6.3.7) The site plan shall show:--

(i) The boundaries of the plot and the name / number of the properties and roads abutting the plot;

(ii) Plot number of the property on which the building is intended to be erected;

(iii) All existing buildings and physical features standing on, over or under the site;

(iv) Total height of the building;

- (v) Setbacks;
- (vi) Details of projections and structures in setbacks;
- (vii) Sewerage and drainage lines upto discharge point and water supply lines;
- (viii) Scale used and the direction of north point relating to plan of proposed building;
- (ix) Location and size of temporary structures like stores, labour hutments, site office or such like temporary structures.

(6.3.8) Building Plan – The plans shall be submitted for building other than labour hutment. The plan of the building, elevations and sections accompanying the application shall be drawn to a scale not less than 1:200–

- (i) The plan shall include all floor plans of the building together with the covered area;
- (ii) The plan shall specify the use of all parts of the building;
- (iii) The plan shall show water supply, sewerage, drainage lines and the like;
- (iv) The plan shall include sectional drawing showing clearly the thickness of walls, size and spacing of framing members and floor slabs; The sections shall also indicate the height of the rooms and the parapet;
- (v) The plan shall show all street elevations;
- (vi) The plan shall give indication of the north point in relation to the plan and scale used.

(6.3.9) Specification – General specification of materials to be used in different parts of the building as given in Appendix -6.

(6.3.10) Documents - As per Checklist 1 D annexed to Appendix 1.

(6.3.11) Site – Plan shall be drawn to a scale as follow:–

TABLE

Site area	Scale
Up to 0.1 hectare	Not less than 1:200
Up to 0.1 hectare-1 hectare	Not less than 1:500
More than 1 hectare	Not less than 1:1000

(6.3.12) Recommended notation for coloring of plans – The site and building plans shall be coloured as specified in the table given below. Where items of work are not identified, the colouring notation used shall be indexed.

Sl. no.	Item	Site Plan	Building Plan
1	Plot lines	Thick green	Thick green
2	Existing street	Green	.....
3	Permissible building line	Thick dotted green	.....
4	Existing work (Outline)	Green	Green
5	Work proposed to demolished	Yellow hatched	Yellow hatched
6	Proposed-- (a) Additions/Alterations (b) Entirely new work	Red Not to be coloured	Red Not to be coloured
7	Drainage	Red dotted	Red dotted

8	Water Supply	Green dotted thin	Green dotted thin
---	--------------	-------------------	-------------------

(6.3.13) Preparation and signing of Plans – All plans shall be prepared and signed by Technical Person as per Appendix – 12.

(6.3.14) Building permit fee, completion fees, temporary building permit fees and calculation there of –

(i) Applicant shall deposit building permit fees as follows;

(ii) For all type of buildings Rs. 8.50/- sq.mt. upto 300 sq.mt. covered area and Rs. 13.50/- per sq.mt above 300 sq.mt. covered area on all floors;

(iii) For layout plan Rs. 1/- per sq.mt. plot area upto for first 4.0 Hect. and 0.50 per sq.mt. for balance area.

Sl. no.	Building Permit Fee	Rate (In INR)	Applicability
1	Inspection Charges	18.00 per sq. mt.	Covered Area
2	Material Stacking Charges		Covered Area
	Area up to 2000 Sq. mt.	Rs. 10.00 per sq. mt.	
	Area from 2001 to 10000 Sq. mt.	Rs. 5.00 per sq. mt.	
	Area above 10000 Sq. mt.	Rs. 2.00 per sq. mt.	
3	Infrastructure Upgradation Charges	15.00 per sq. mt.	Plot Area
4	External Development charges on Plot Area*	600.00 per sq. mt.	Plot Area

# Area will be calculated as per telescopic method

- External Development Charges shall be payable only on bulk land/undeveloped land parcels as marked in development plan.

(iv) In case of re-erection of existing building after demolition, permit fees chargeable shall be the same as erection of new buildings;

(v) The permit fee for revised plan of a building which has already been sanctioned, shall be one fourth of the fee chargeable on the fresh plan, subject to the condition that the covered area of the building shall not increase. In case of increased covered area fresh permit fee will be charged;

(vi) The area covered in the basement, stilt, podium, services area and all other covered area as the case may be, shall be counted towards the covered area for purpose of calculation of permit fees;

(vii) The revalidation fee of a building permit for 5 years shall be 10 per cent of the fresh building permit fee, if the application is made within the period of validity of the building permit. The application is made after the validity period, then the revalidation fee shall be original building permit fee;

(viii) Compounding fee for unauthorized construction/development work as per regulation 9.2 and 9.3 of Chapter V shall be assessed by the Authority or the person authorized by the Authority under section 12 U.P. Industrial Development Act, 1976 read with section 32 Uttar Pradesh Urban and Planning Development Act, 1973 ;

(ix) In case of revision in layout plan, permit fees shall be charged @ Rs. 0.50 per sqmts.for portion of plot area of which the layout is



submitted for sanction or completion.

(x) The applicant shall deposit completion fees as follows:—

(a) For all type of buildings Rs 10/- square metre of covered area on all floors;

(b) For layout plan – Rs. 0.5/- per square metre plot area for first 4.0ha acres and Rs. 0.25 per square metre for balance area;

(c) In case even after two objection letters issued by Authority if rectification of all objections is not done then Rs. 500/- shall be levied towards site visit fees for each subsequent visit.

(xi) The applicant shall deposit 25 percent of the building permit fees for temporary structures other than labour hutments as per individual use of the structure. For labour hutments fees shall be Rs 0.25 per square metre of covered area. Temporary structure shall be allowed till completion of the building.

(xii) Water, sewer and other service connection charge shall be paid as levied by the Authority.

(xiii) The Authority shall be competent to revise the rate/ amount of fees/ charges mentioned in these Regulation.

(6.3.15) Withdrawal of application – The applicant may withdraw his application for a building permit at any time prior to the sanction and such withdrawal shall terminate all proceedings with respect to such applications but the fees paid shall in no case be refunded.

(6.3.16) Scrutiny of the building permit-

(i) The Authorized Officer shall verify or cause to be verified the facts given in the application for permit, and enclosures. The title of the land shall also be verified. All documents submitted with the plans should be self attested by the owner and Architect/ Authorized Technical person.

(ii) The Authorized Officer shall examine the information listed in regulation 6.3 for residential buildings on plots (other than Group Housing).

(iii) For layout plan, buildings and other temporary structures the Technical Person shall provide the information in regulation 6.1, 6.2 and 6.3 respectively and provision of fire safety requirements, public convenience, safety provisions and other relevant laws. The Authorized / Technical Person shall also be responsible for all other provisions as per Building Regulations, Planning and Development Directions, National Building Code, 2016, Indian Standard, Institution Standards and such other provisions as required by the Authority from time to time.

(iv) The Owner and Technical Person shall jointly and severally liable and all of them shall submit indemnity bond in favor of the Authority against violation of these Regulations, Planning and Development Directions issued under the Urban and Regional Development Plans Formulation and Implimentation(URDPFI) Guidelines and provisions of National Building Code, 2016.

(v) The Authority, however reserves the right to perform test checks by complete scrutiny of any of the plans submitted for approval.

(vi) In case of any violation, the Technical Person shall be black listed under intimation to concerned registration organization from practicing in

the Industrial Development Area for a period of 5 years.

(vii) In case owner is found responsible for violation, action may be taken as per provision in lease deed.

(6.3.17) Sanction or refusal of building permit –

(i) After filing of the application for building permit duly certified by the Technical Person as per Appendix 4, the applicant can commence the construction in accordance with the requirements of Zoning Regulations of Development Plan/ Master Plan, these Regulations or Planning and Development Directions and terms of lease deed. In case any objections are found during scrutiny of the plans, the same shall be got rectified by the applicant and if any violations are found during or after the construction, the owner shall be required to rectify the same to the satisfaction of the Authority within a period of 30 days from the date such violations are intimated to the owner. In case the owner fails to comply, the Authority shall ensure compliance and the expenditure incurred on doing so shall be recovered from the owner before issue of occupancy certificate.

(ii) If within sixty days of the receipt of the application, refusal or sanction is not granted, the application with its annexure shall be deemed to have been allowed and the permit sanctioned, provided such fact is immediately brought to the notice of the Chief Executive Officer in writing by the applicant within twenty days after the expiry of the period of sixty days but nothing herein shall be construed to authorize any person to do anything in contravention of the Master Plan, lease conditions, these Regulations and Planning and Development Directions issued under Section 8 of the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976.

(iii) In case of refusal,–

(a) The Authorized Officer shall give reasons and quote the relevant provision of the regulations which the plan contravenes, as far as possible in the first instance itself and ensure that no new objections are raised when they are re-submitted after compliance of earlier objections.

(b) The Authority shall demolish the unauthorized construction at the expense and cost of the owner/ lessee/sublessee. In case the owner/lessee /sublessee fails to pay the above said cost, the same may be recovered from him as arrear of land revenue.

(iv) Once the plans have been scrutinized and objections, if any, have been pointed out, the applicant shall modify the plans to comply with the objections raised and re-submit them. If the objections remain unremoved for a period of sixty days, the permit shall be refused and the plan shall stand rejected and fee submitted shall be forfeited..

(v) When Allottee submits the application for seeking the occupancy certificate without actually completing the building, inspection shall be done within 30 days. If during the inspection for issue of completion certificate any building is found incomplete the allottee will be penalized 50% of occupancy charges or Rs. 5000/- whichever is more and his/her/their application for occupancy shall be rejected. On such rejection of application the allottee will be required to apply afresh along with penalty charges and time extension charges if required. The action against all the concerned Technical Person who has prepared the plan will be taken in following steps:–

(a) First time – warning to concerned technical person;

(b) Second time – black listed in Authority for one year;

(c) Third time–refer to Council of Architecture/ITPI/IEI for cancellation of Registration.

(6.3.18) Appeal against refusal or sanction with modification of a building permit –

Any applicant aggrieved by an order of refusal of a building permit or its

sanction under these regulations or directions, may appeal to the Chairman of the Authority within sixty days from the date of communication of such order. Such appeal shall be accompanied by a true copy of the order appealed against, and receipt of appeal fee which shall be 50% of the original plan fee.

The decision of the Chairman on such appeal shall be final, conclusive and binding. The Chairman shall provide opportunity of hearing to all the concerned parties with regard to the disputed map.

The appeal may be preferred after sixty days of communication of such order if within 30 days after the previous period of sixty days he satisfies the Chairman that he was prevented by sufficient causes from not filing of appeal and not thereafter

(6.3.19) Duration of validity of a building permit –

(i) A layout plan or building plan permit sanctioned under these regulations shall remain valid for the period of only 5 years. In case part completion has been taken on the plot, then also validity of layout plan or building plan permit shall remain for 5 years. If there is any alteration/revision in the plan, fresh revised plan permit shall be required.

(ii) Validity of a building permit for a temporary structure shall be 5 years. Temporary structures shall be removed immediately after the construction of building is over.

(iii) After lapses of validity period the applicant shall be liable to remove all such structures and completion certificate shall not be granted without removal of such structures.

(6.3.20) Additions or alterations during construction –

If any external additions or alterations from the sanctioned plans are intended to be made, permission of the Chief Executive Officer shall be obtained in writing before the proposed additions /alterations are carried out. It shall be incumbent upon the applicant to whom a building permit has been sanctioned to submit amended plans for such additions or alterations. The provisions relating to an application for permit shall 20 also apply to such amended plans *mutatis mutandis* as given in Regulation 13 (2).

(6.3.21) Cancellation of permit for building activity –

If at any time after the issuance of permit, the Chief Executive Officer is satisfied that such permit was sanctioned in consequence of any material misrepresentation or fraudulent statement contained in the application given or the information furnished, the Chief Executive Officer may, after giving an opportunity to the applicant of being heard, cancel such permit and any work done there under shall be deemed to have been done without permit. The Technical Person found responsible for the same shall be blacklisted and debarred for 5 years from practicing in the notified area. If the owner is found responsible for violations, action may be taken as per lease deed.

(6.3.22) Work to be carried out in full accordance of Zoning Regulations, Building Regulations and Directions –

Neither granting of the permit nor the approval of drawings and specifications, nor inspection made by the Authority during such erection shall in any way relieve the owner of such building from full responsibility for carrying out the work in accordance with the requirements of Zoning Regulations of Master Plan, these Regulations and/or Planning Directions. In case any violations are found during construction or after obtaining occupancy certificate the owner shall be required to rectify the same to the satisfaction of the Authority within a period of 30 days from the time such violations are intimated to the owner. In case the owner fails to comply, the

Authority shall ensure compliance and the expenditure incurred on doing so shall be recovered from the owner before issue of occupancy certificate. In case occupancy certificate has already been obtained, such expenditure if not paid within stipulated time, shall be recovered from the owner, as arrears of land revenue.

(6.3.23) Documents at site –

The following documents shall be kept at site during the construction of the building and for such a period thereafter as required by the Authority :-

- (i) A copy of building permit;
- (ii) Copy of approved drawings.

If the above documents are found missing for two consecutive visits by the Authorized Officer of the Authority a penalty of Rs. 1000/- shall be levied for each such lapse. In case building permit has not been granted and applicant has applied for building permit then copy of receipt of documents shall be kept (wherever applicable) at site.

(6.3.24) Notice for issue of occupancy certificate –

Every owner shall have to submit a notice of completion of the building to the Authority regarding completion of work described in the building permit as per Appendix-9 accompanied by the documents as per checklist annexed with Appendix-9.

(6.3.25) Occupancy certificate necessary for occupation –

No building erected, re-erected, shall be occupied in whole or part until the issue of occupancy certificate by the Chief Executive Officer in the Form given in Appendix -11. Provided that if the Chief Executive Officer fails to issue the occupancy certificate or send any intimation showing his inability to issue such certificate within 90 days of the date of receipt of application for occupancy certificate an intimation to this effect shall have to be sent to the Authority by the owner for occupying the building.

In case objections are intimated by the Chief Executive Officer or by an authorized officer showing inability to issue occupancy certificate the owner shall take necessary action to remove the objections. If the objections remain un-removed for a period of 6 months the application for issue of occupancy certificate shall stand automatically rejected. Thereafter the Chief Executive Officer shall take suitable action for unauthorised construction with fee. Thereafter, the applicant has to apply afresh with fee for occupancy certificate and in such case time extension shall not be required.

(6.3.26) Issue of occupancy certificate regarding Multi Storey Buildings-

Without prejudice to the provision of regulation 3.61,6.3.24,6.3.25 In case of multi storey building the work shall also be subjected to the inspection of the Chief Fire Officer, Uttar Pradesh Fire Service and the occupancy certificate shall be issued by the Chief Executive Officer only after the clearance from the Chief Fire Officer regarding the completion of work from the fire protection point of view. Other certificates such as fees, structural safety, water harvesting, etc. also have to be submitted along with the completion drawings.

(6.3.27) 'Unsafe Building'—An unsafe building shall be considered to constitute danger to public safety hygiene and sanitation and shall be restored by repair or demolished or dealt with as otherwise directed by the Chief Executive Officer of the Authority.

(6.3.28) 'Unauthorized development'—In case of unauthorised development, the Chief Executive Officer or an authorized officer by the Chief Executive Officer shall –

- (i) Take suitable action which may include demolition of unauthorized

works, sealing of premises, prosecution and criminal proceedings against the offenders in pursuance of relevant Acts in force.

(ii) Take suitable action against the technical person concerned who prepared the Plan and supervise.

(6.3.29) 'Temporary occupation' – Where the Chief Executive Officer on the certificate of the technical personnel is satisfied that the temporary occupation of a building or any portion thereof before its completion does not adversely affect public welfare may permit temporary occupation in the Form given in Appendix-11A of such building or portion thereof as the case may be, for such period as he deems fit.

### CHAPTER-III

#### GENERAL REQUIREMENTS

##### Site Requirements

General Site  
Requirements

7-7.1-**Distance from electric lines-** No verandah, balcony or like shall be allowed to be erected or any additions or alterations made to any building within the distance between the building and any overhead electric supply line as indicated below :-

	Vertically	Horizontally
(a) Low and medium voltage	2.4 metres	1.2 metres
(b) High voltage lines upto and 33000 volts	3.7 metres	1.8 metres including
(c) Extra high voltage lines	3.7m+(0.305 metres for every additional volts)	1.8 mtrs+(0. 305 metres for every additional 33000 volts

7.2-Site and land use pattern: Notwithstanding anything contained in these regulations, no building permit on any site shall be sanctioned if,-

(i) the proposed land use does not correspond to the land use in the Development Plan/ Master Plan/Layout Plan;

(ii) the construction of any building is for public worship, which in the opinion of the Authority will affect the religious feelings of any class or persons in the vicinity thereof;

(iii) the use of building or place will be a source of annoyance to, or injurious to the health of the inhabitants of the neighborhood.

7.3-Means of Access: No building shall be erected so as to deprive any other building of the means of access.

7.4- Ground coverage, Floor Area Ratio, Height and Setbacks,-

7.4.1-Residential Buildings on plots (other than flatted group housing)-

(1) Ground coverage, Floor Area Ratio, height and setbacks shall be as per Table-I appended to these regulations. However, the set back shall be applicable as per regulations prevailing at the time of initial allotment of sector.

(2) Other provisions-

(i) The directions of side, rear set back and gate shall be as per the Setback/Layout Plan and directions prepared by the Authority from time to time.

(ii) In case of plots being amalgamated with the approval of the Authority, the set back lines in front and adjoining property are to be followed as per Setback Plan.

(iii) Subdivision of individual residential plot or building constructed on it shall not be allowed.

(iv) Only two dwelling units and a servant quarter shall be allowed upto

a plot size of 100 sqmtrs. For plots above 100 sqmtrs. and upto 500 sqmtrs. maximum three dwelling units shall be allowed. For plots above 500 sqmtrs. maximum four dwelling units shall be allowed. In density calculation 4.5 person per dwelling unit shall be considered in all kind of residential plots. Each servant quarter shall be counted as half dwelling unit.

(v) Stilt parking shall be allowed upto maximum height of 2.4 mtrs upto bottom of beam free from FAR for plot size of 112 sq mtrs and above. However, in case stilt is not provided, parking may be allowed in the setbacks.

(vi) No construction of any kind shall be permitted beyond the building envelope (on set backs) except—

(a) A Chhajja (projection) of maximum width of 0.75 metres at lintel or rooflevel. No construction of any type shall be permitted over such projections.

(b) Underground water tanks with top flush with the adjoining ground level.

(c) In plots of 200 square metre and above, if required, a temporary guard room of porta cabin 1.5 metre x 1.5 metre shall be permitted after approval by the Authority.

(d) Canopy projections of 4.5 metre X 2.4 metre in front or side set backs (maximum 2 numbers) in plots where front set back is 4.5 metre or more and only one such canopy in side set back where front set back is less than 4.5 metre. No construction of any type shall be permitted over the canopy projection. The canopy may be supported by circular column of maximum 30 centimetres diameter or rectangular columns of 30 centimetres x 30 centimetres size.

(e) Open Plinth steps:

(i) Open plinth steps and plinth ramp in front and rear setback.

(ii) Open plinth steps and plinth ramps beyond a depth of 6 mtrs in side setback.

(f) In case of corner plots upto 200 square metre category, load bearing columns max size 300 milimetre X 300 milimetre in side setback maximum 2 numbers may be permitted.

(g) Other features as mentioned in Table 3.

(h) Open ramps for movement of vehicles in side setback only.

(i) Balcony upto 1.5 m width (upto 1.0 m width where setback is less than 3.0 m).

(j) No enclosure of any type shall be allowed on the balcony, neither shall be compoundable.

(k) The inner courtyard can be covered by a temporary coverage, at a height of 1.5 mtrs. above roof level. If covered at roof level, it shall not be permissible.

(l) The internal changes within the building envelope are permissible without any revision submission.

(vii) Floor Area Ratio shall also include—

(1) Mezzanine.

(2) Pergola shall be counted towards Floor Area Ratio calculation if closed from three or more than three sides.

(3) Floor Area Ratio shall not include , –

(a) A cantilever projection (in setbacks) of a width of 0.75 metre at any level. No construction of any type or any material shall be permitted over projections other than mentioned herewith.

(b) Canopy projections of 4.5 metre X 2.4 metre in front or side set back (maximum 2 numbers), in plots where front set back is 4.5 metre or more and only one such canopy in side setback where front setback is less than 4.5 metres.

(c) Basement single facing plots is equivalent to ground coverage shall be permitted after left standard distance for stability, if used for parking, services and storage.

(d) Stilt area of non-habitable height proposed to be used for parking, landscaping *etc.*

(e) Loft upto 1.5 metre height

(f) Other features as mentioned in Table 3.

(g) Open ramps for movement of vehicles in side setback only.

(h) Balconies (upto 1.50 mtrs. width, If Balcony of more than 1.50 mtrs. width is proposed, then 1/4<sup>th</sup> of its area shall be counted in Floor Area Ratio), Cupboard (0.60m wide), Staircase, Lift, Mumty for staircase, and Bay windows.

(i) Basement–

(i) Basement area shall not exceed beyond building envelope;

(ii) The height of any basement shall be maximum 1.5 metre from bottom of the slab above the top level of the external drain. The maximum height of the basement from floor to ceiling shall be max. 2.5 metres;

(iii) Basement shall be allowed upto a distance of 1.5 mtrs. from the adjacent plot on the basis of structure stability certificate except corner plot;

(iv) Basement in corner plots equivalent to ground coverage shall be permitted, if used for parking, services and storage.

(j) Minimum requirement for sanction/completion: 40 sqm or 50 percent of maximum permissible ground coverage (whichever is more) with provisions of a functional toilet/bath and kitchen. Provision of following items in building shall be mandatory for issue of occupancy certificate:–

(i) Flooring;

(ii) Electrical wiring whereas electrical fittings shall not be mandatory;

(iii) Plumbing and fittings in at least one toilet and kitchen;

(iv) Trees as per Table no. 6 or direction issued from time to time which ever is higher;

(v) Number plate;

(vi) Boundary wall shall be mandatory;

(vii) Internal and external finishing (Plastering and whitewashing shall not be mandatory);

(viii) House shall be lockable *i.e.* all external doors and windows shall have to be provided with grill provided in the windows then fixing of glasses in the windows panes shall not be mandatory;

(ix) No violation of Building Regulations, Zonal Plan Regulations and Master Plan should be there in the building at the time of issue of occupancy certificate.

#### 7.4.2-GROUP HOUSING (Flatted and cluster type)

(I) Minimum Plot Area- 2000 square metre. However, the Authority may revise this limit by recording the reason .

#### (II) Maximum permissible –

(i) Ground coverage	35 percent up to 40000 sq mt's and 40 percent above 40000 sq.mt's.
(ii) Floor Area Ratio	2.75
(iii) Height	No. Limit. For buildings above 30 metres in height, clearance from Airport Authority shall have to be taken.
(iv) Density (Family size 4.5)	As mentioned in the sector Layout Plan or decided by the Authority for a particular scheme.

#### 7.4.2.1-Other Provisions–

(1) No construction of any kind shall be permitted beyond the building envelope (on setbacks) except ,–

(i) A Chhajja (projection) of maximum width of 0.75 metre at lintel or roof level. No construction of any type or any material shall be permitted over projections other than mentioned herewith.

(ii) Underground water tanks with top flush with the adjoining ground level.

(iii) Watchman Shelters and Watch Towers with following provisions.

(iv) No projection of watchman shelters and watch towers shall be allowed outside the plot line.

(v) Maximum height of watchman shelter shall be 4 metres and for watch towers 15 metres. Total area, as mentioned below, under such shelters shall be split up in desired number of watch man shelter and watch towers as follows:–

Sl. no.	Plot size	Total area for watchman shelter and watch tower	Maximum area under each watchman shelter	Maximum area under each watch tower
1	Upto 0.5 acres	15 square metres	15 square metres	5 square metres
2	Above 0.5 acres upto 10 acres	30 square metres	24 square metres	5 square metres
3	Above 10 acres upto 25 acres	45 square metres	24 square metres	5 square metres
4	Above 25 acres upto 50 acres	60 square metres	24 square metres	5 square metres
5	Above 50 acres for an additional 50 acres	An additional 10 square metres and part thereof	24 square metres	5 square metres

(vi) The following features shall be permitted after leaving minimum 6 mtrs. open corridor for fire tenders:–

(a) Metre room as per norms of Electricity Authority;

(b) Open transformers without any permanent enclosure keeping in



view the necessary safety requirements;

(c) Other features as mentioned in Table 3;

(d) Rockery, well and well structures, water pool, swimming pool (if uncovered), uncovered platform around tree, tank, fountain, bench, chabutra with open top and unenclosed by side walls, compound wall, gate, slide swing, culverts on drains;

(e) Any other feature, primarily ornamental in nature, not enclosing or covering space of commercial use may be permitted by the Chief Executive Officer on case to case basis;

(f) Open generator set, filtration plant, Electrical distribution equipments, feeder pillars, telephone distribution equipments may be permitted in open setback as a service utility provided after leaving clear space for fire tender.

(2) Floor Area Ratio shall include,—

(i) Mezzanine.

(ii) The shafts provided for lifts shall be taken for covered area calculations only on one floor and included in ground coverage.

(iii) Pergola, shall be counted towards Floor Area Ratio if closed from three or more than three sides.

(iv) Metre room as per Electricity Authority norms.

(3) Floor Area Ratio shall not include,—

(i) A cantilever projection at any level (in setbacks) of a width of 0.75 metre . No construction of any type or any material shall be permitted over projections.

(ii) Basement(s) , shall be permissible within the setback line on each floor. However maximum permissible area under basement shall be limited up to—

(a) Basement area, if used for services, storage *etc.* then maximum area under such facilities shall be equivalent to maximum permissible ground coverage;

(b) Basement area/ Podium parking as defined in parking table, if used for parking, then area equivalent to parking requirement shall be permitted;

(c) In plots bigger than 10000 sq mtrs. The basement shall be allowed in setback area after leaving a minimum setback of 6.0 mtrs.

(iii) Basement, if put to any use other than mentioned above, shall be included in the FAR of the building.

(iv) Stilt area of non-habitable height 2.40 metres from bottom of beam proposed to be used for parking, landscaping *etc.*

(v) Balconies upto 1.5 metre width free from FAR may be projected in open setbacks provided 6 mtrs. clear space is available for fire tender movement.

(vi) Other features as mentioned in Table 3.

(vii) Rockery, well and well structures, water pool, swimming pool (if uncovered), uncovered platform around tree, tank, fountain, bench, chabutra with open top and unenclosed by side walls, compound wall, gate, slide, swing, uncovered staircase (unenclosed and uncovered on three sides except for 0.9 metre high railing/wall and open to sky), overhead

tanks on top of buildings, open shafts, culverts on drains.

(viii) Open ramps with no area enclosed below it of usable height. If used for approach to the entrance of the building, then the height as per requirement may be considered. The space under the ramp shall not be used for any commercial purpose, however it can be landscaped with approval of the Chief Executive Officer on case to case basis.

(ix) Atrium shall be kept free from FAR and ground coverage. In case any commercial activity is proposed in Atrium or any saleable area or any other structure which is counted in Floor Area Ratio and ground coverage, its respective area shall be added in total Floor Area Ratio and ground coverage.

(x) Any other feature purely ornamental in nature and not enclosing or covering space of commercial use may be permitted by the Chief Executive Officer on case to case basis.

(xi) Additional 5% of the plot area as ground coverage will be allowed for dedicated multi-level parking in plots bigger than 10000 sq mtrs (excluding green areas).

(xii) In multistorey buildings service floor may be allowed after 4 floors. Maximum of 3 service floors may be allowed in a building. Service floor shall not be counted in Floor Area Ratio and maximum height of service floor shall be 2.40 mtrs. from floor to bottom of the beam.

(4) All the common facilities prescribed below will have to be provided and shall be counted in the prescribed Floor Area Ratio of Group Housing.

Shops and community facilities as per population norms as specified in earlier lease deed. In case of plots where minimum population required for provision of convenient shopping is not achieved then ,–

(a) Area for shopping and commercial activities equivalent to 1.0 percent permissible Floor Area Ratio of the plot area shall be allowed;

(b) Minimum four kiosks of 4 sq.m of carpet area and two shape of 10 sqm carpet area shall be provided mandatorily;

(c) Maximum height of shops and kiosks shall be 3.50 metre from floor to ceiling the ground floor.

(5) 15% of prescribed Floor Area Ratio shall be added towards common areas, which shall include the following built structures. The structures on ground will be counted in Ground Coverage :–

(a) Canopy projections of area as mentioned in Table 4, no construction of any type shall be permitted over the canopy. Canopy, if cantilevered and no structure on it having a size of 2.4m x 4.5m shall not be counted in Ground Coverage.

(b) Loft up to maximum height of 1.5 metres.

(c) Air-conditioning plant, electrical installation, generator room, water works, water tank *etc.*

(d) Watchmen / Security shelters and watch towers.

(e) Garbage shafts , lift shafts and 10 sq mtrs lobby in front of each lift (excluding area of corridor beyond the lift).

(f) Fire escape staircases.

(g) Toilet blocks for visitors, drivers, guards *etc.* on ground floor only.

(h) Mumty, machine room for lifts.

- (i) Cupboards upto a depth of 0.60 mtr. and 1.80 mtrs.in length.  
 (j) Bay window upto a depth of 0.60 mtr.and 2.0 mtrs length.  
 (k) Refuge area as per definition for fire evacuation in National Building Code, 2016.

(l) Sewage treatment plant, water treatment plant, garbage collection centre, Electric sub-station, service ducts, community hall, religious building, milk and vegetable booth, school, creche.

(m) Covered walkways and pathways.

(n) Any other utilities and facilities as decided by the Chief Executive Officer depending upon its requirement.

(6) Distance between two adjacent building blocks–

Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. to 16 mtrs, depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased by 1 metre for every addition of 3 mtrs. in height of building subject to a maximum spacing of 16 mtrs. as per National Building Code, 2016. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs space between two blocks.

(7) The Authority shall have a right to impose such restriction and limitations as to the number of storey and extent of height of the building as he considers fit where protected areas, ancient or historical monuments lie within a radius of one and half kilometre from the boundary line of such buildings by recording the reasons.

(8) In density calculation each servant quarter will be reckoned as half dwelling unit (standard size of the family for a dwelling unit for density purpose is 4.5 persons).

(9) A group housing shall conform to the provisions of the Sector Plan and Zonal Development Plan or scheme (if any) of the area, in terms of setbacks, ground coverage, Floor Area Ratio and height restrictions.

(10) The provisions contained in this regulation shall not apply to housing for economically weaker sections and low income group schemes undertaken by the State Government, Authority or any other public body approved in this behalf by the State Government. The Authority may decide the norms for setback, Ground coverage Floor Area Ratio. height, density, parking *etc.* for specific projects of these groups depending upon the size of plot, width of Road, availability of infrastructure, *etc.* by recording the reasons.

(11) The internal height of the basement (floor to ceiling) shall be minimum 2.4 mtrrs from bottom of beam and maximum 4.5 metres, except wherever height of equipments such as electric generator, air conditioner, fire hydrant *etc.* is more than 4.5 metres, additional height equivalent to height of equipments may be permitted. In case of Automatic/semi automatic/mechanised parking facility also more than 4.5 mtrs, additional height may be allowed by the Chief Executive Officer depending upon the technology and requirement of space.

(12) The height of basement shall be maximum 1.5 metres upto bottom of the slab above the top of the drain. In case the basement is flush with the ground level adequate light and ventilation shall be ensured.

(13) Toilet block for visitors, drivers *etc.* comprising of minimum a water

closet, a bath and 2 urinals shall be provided on the ground floor.

(14) In case of group housing having more than two storey, steps must be taken to ensure water at higher floors. For this purpose booster pumps and overhead tanks may be installed.

(15) At least one of the lifts provided shall be of the specification of goods lift.

(16) Minimum requirement for sanction/completion: Minimum covered area required for completion shall be as per lease deed or Memorandum of Understanding or as follows:-

Sl. no.	Size of Plot (Sq. Mt.)	Minimum Built up Area (As % of Total Permissible FAR)
1	Upto 4000 Sq. Mt.	50%
2	Exceeding 4000 Sq. Mt. but not exceeding 10000 Sq. Mt.	40%
3	Exceeding 10000 Sq. Mt. but not exceeding 20000 Sq. Mt.	35%
4	Exceeding 20000 Sq. Mt. but not exceeding 100000 Sq. Mt.	30%
5	Exceeding 100000 Sq. Mt. but not exceeding 200000 Sq. Mt.	25%
6	Exceeding 200000 Sq. Mt. but not exceeding 400000 Sq. Mt.	20%
7	Above 400000 Sq. Mt.	15%

NOTE :-

(i) No further time extension shall be required if the completion has been taken by the allottee as per table mentioned above. The above mentioned completion requirement shall be applicable in all allotments. In the old allotments, the provisions of project report or lease deed or previous options may be followed.

(ii) However validity of plans may be granted to the allottee in multiples of 5 years after taking completion of minimum area,

(iii) In all the projects of 40 Hectares and above, blockwise temporary occupancy may be allowed subject to a minimum of 1,00,000sqm built up area, the building completed with all mandatory provisions of services and the allottee shall segregate these blocks for the purpose of security during construction period.

(17) Provision of following item in building shall be mandatory for issue of completion certificate:-

(i) Flooring/ *i.e.* hard surface and completely finished floors for common areas or/and public use areas.

(ii) Electrical wiring.

(iii) Plumbing work to be complete.

(iv) Parking and landscaping as per Table no. 5 and Table no. 6 respectively or as per directions issued from time to time whichever is higher.

(v) Number plate and illumination board as per direction amended or direction issued from time-to-time.

(vi) Internal and external finishing (Plastering may not be mandatory).

(vii) Boundary wall and gates shall be mandatory.

(viii) Buildings shall be lockable *i.e.* all external doors and windows shall be provided. In case grill is provided in the windows the fixing of glass in the windows pane shall not be mandatory.

(ix) No violation should be there in the overall building or site at the time of issue of occupancy certificate.

(x) Any other special provision as mentioned in the lease deed.

(xi) In case of completion of whole project, all temporary structures to be removed. In case if any special clause is mentioned in the lease deed or Memorandum of Understanding then the requirement mentioned in the same shall be applicable.

#### 7.4.3–Industrial Buildings :

##### Ground coverage, Floor Area Ratio and Height

Sl. no.	Plot Area (square metre)	Maximum Ground coverage (%)	Basic Floor Area Ratio	Maximum Height in mtrs
1	Upto 1000	65	1.50	18
2	Above 1000 but not exceeding 12000	60	1.30	24
3	Above 12000	55	1.00	No Limit
4	Flatted Factories (Minimum Plot Size 4000 sqm)	35	1.40	24
5	Warehousing/Logistics park			
a	Above 1860 but not exceeding 12000	60	1.30	No Limit
b	Above 12000	60	1.00	No Limit

#### 7.4.3.1- Other Provisions:–

(i) No construction of any kind shall be permitted beyond the building envelope (on setbacks) except –

No construction of any type or any material shall be permitted over projections other than mentioned herewith.

(ii) Underground water tanks with top flush with the adjoining ground level.

(iii) Watchman Shelters and Watch Towers with following provisions.

(iv) No projection of watchman shelters and watch towers shall be allowed outside the plot line.

(v) Maximum height of watchman shelter shall be 4 metres and for watch towers 15 metres. Total area, as mentioned below, under such shelters shall be split up in desired number of watch man shelter and watch towers as follows:–

Sl. no.	Plot Size	Total area for watchman shelter and watch tower	Maximum area under each watchman shelter	Maximum area under each watch tower
1	Upto 0.5 acres	15 square metre	15 square metre	5 square metre
2	Above 0.5 acres	30 square metre	24 square metre	5 square metre

	upto 10 Acres			
3	Above 10 acres upto 25 Acres	45 square metre	24 square metre	5 square metre
4	Above 25 acres upto 50 Acres	60 square metre	24 square metre	5 square metre
5	Above 50 acres for an additional 50 Acres	An additional 10 square metre and part thereof	24 square metre	5 square metre

(vi) The following features shall be permitted after leaving minimum 6 mtrs. open corridor for fire tenders:-

(a) Metre room as per norms of Electricity Authority;

(b) Open transformers without any permanent enclosure keeping in view the necessary safety requirements;

(c) Other features as mentioned in Table 3;

(d) Rockery, well and well structures, water pool, swimming pool (if uncovered), uncovered platform around tree, tank, fountain, bench, chabutra with open top and unenclosed by side walls, compound wall, gate, slide swing, culverts on drains.

(e) Any other feature, primarily ornamental in nature, not enclosing or covering space of commercial use may be permitted by the Chief Executive Officer on case to case basis.

(f) Open generator set, filtration plant, Electrical distribution equipments, feeder pillars, telephone distribution equipments may be permitted in open setback as a service utility provided after leaving clear space for fire tender.

(2) Floor Area Ratio shall include,-

(i) Mezzanine.

(ii) The shafts provided for lifts shall be taken for covered area calculations only on one floor and included in ground coverage.

(iii) Pergola, shall be counted towards Floor Area Ratio if closed from three or more than three sides.

(iv) Metre room as per Electricity Authority norms.

(3) Floor Area Ratio shall not include,-

(i) A cantilever projection at any level (in setbacks) of a width of 0.75 metre. No construction of any type or any material shall be permitted over projections.

(ii) Basement(s), shall be permissible within the setback line on each floor. However maximum permissible area under basement shall be limited up to-

(a) Basement area, if used for services, storage *etc.* then maximum area under such facilities shall be equivalent to maximum permissible ground coverage;

(b) Basement area/Podium parking as defined in parking table, if used for parking, then area equivalent to parking requirement shall be permitted;

(c) In plots bigger than 10000 sq mtrs. The basement shall be allowed in setback area after leaving a minimum setback of 6.0 mtrs.

(iii) Basement, if put to any use other than mentioned above, shall be included in the FAR of the building.

(iv) Stilt area of non-habitable height 2.40 metres from bottom of beam proposed to be used for parking, landscaping *etc.*

(v) Balconies (Upto 1.5 metres width free) from FAR may be projected in open setbacks provided 6 mtrs. clear space is available for fire tender movement.

(vi) Other features as mentioned in Table 3.

(vii) Rockery, well and well structures, water pool, swimming pool (if uncovered), uncovered platform around tree, tank, fountain, bench, chabutra with open top and unenclosed by side walls, compound wall, gate, slide, swing, uncovered staircase (unenclosed and uncovered on three sides except for 0.9 metre high railing/wall and open to sky), overhead tanks on top of buildings, open shafts, culverts on drains.

(viii) Open ramps with no area enclosed below it of usable height. If used for approach to the entrance of the building, then the height as per requirement may be considered. The space under the ramp shall not be used for any commercial purpose. However it can be landscaped with approval of the Chief Executive Officer on case to case basis.

(ix) Atrium shall be kept free from Floor Area Ratio and ground coverage. In case any commercial activity is proposed in Atrium or any saleable area or any other structure which is counted in FAR & ground coverage, its respective area shall be added in total FAR & ground coverage.

(x) Any other feature purely ornamental in nature and not enclosing or covering space of commercial use may be permitted by the Chief Executive Officer on case to case basis.

(xi) Additional 5% of the plot area as ground coverage will be allowed for dedicated multi level parking in plots bigger than 10000 sq mtrs (excluding green areas).

(xii) In multistorey buildings service floor may be allowed after 4 floors. Maximum of 3 service floors may be allowed in a building. Service floor shall not be counted in Floor Area Ratio and maximum height of service floor shall be 2.40 mtrs. from floor to bottom of the beam.

(4) 15% of prescribed Floor Area Ratio shall be added towards common areas, which shall include the following built structures. The structures on ground will be counted in Ground Coverage :-

1. Canopy projections of area as mentioned in Table 4, no construction of any type shall be permitted over the canopy. Canopy, if cantilevered and no structure on it having a size of 2.4m x 4.5m shall not be counted in Ground Coverage.

2. Loft up to maximum height of 1.5 metre .

3. Air-conditioning plant, electrical installation, generator room, water works, water tank *etc.*

4. Watchmen/ Security shelters and watch towers.

5. Garbage shafts , lift shafts and 10 sq mtr lobby in front of each lift.

6. Fire escape staircases

7. Toilet blocks for visitors, drivers, guards *etc.* on ground floor only.

8. Mumty, machine room for lifts.
9. Cupboards upto a depth of 0.60 mtr and 1.80 mtrs.in length.
10. Refuge area as per definition for fire evacuation in National Building Code, 2016.
11. Sewage treatment plant, water treatment plant, garbage collection centre, Electric sub-station, service ducts.
12. Covered walkways and pathways.
13. Any other utilities and facilities as decided by the Chief Executive Officer depending upon its requirement.

**(5) Distance between two adjacent building blocks–**

Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. to 16 mtrs, depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6mtrs.and thereafter the spacing shall be increased by 1metre for every addition of 3 mtrs. in height of building subject to a maximum spacing of 16 mtrs. as per National Building Code, 2016. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs space between two blocks.

(6) The Authority shall have a right to impose such restriction and limitations as to the number of storey and extent of height of the building as he considers fit where protected areas, ancient or historical monuments lie within a radius of one and half kilometre from the boundary line of such buildings by recording the reasons.

(7) The internal height of the basement (floor to ceiling) shall be minimum 2.0 mtrs from bottom of beam and maximum 3.5 metre. Except wherever height of equipments such as electric generator, air conditioner, fire hydrant *etc.* is more than 3.5 metre, additional height equivalent to height of equipments may be permitted. In case of Automatic/Semi automatic/ Mechanised parking facility also more than 4.5 mtrs, additional height may be allowed by the Chief Executive Officer depending upon the technology and requirement of space.

(8) The height of basement shall be maximum 1.5 metres upto bottom of the slab above the top of the drain. In case the basement is flush with the ground level adequate light and ventilation shall be ensured.

(9) Toilet block for visitors, drivers *etc.* comprising of minimum a water closet, a bath and 2 urinals shall be provided on the ground floor.

(10) At least one of the lifts provided shall be of the specification of goods lift.

(11) **Minimum requirement for sanction/completion**–Minimum covered area required for completion shall be as per lease deed or Memorandum of Understanding or as follows:-

Sl. No.	Size of Plot (Sq. Mtrs.)	Minimum Built up Areas (As % of Total Permissible)
1	Upto 4000 Sq. Mt.	50%
2	Exceeding 4000 Sq. Mt. but not exceeding 10000 Sq. Mt.	40%
3	Exceeding 10000 Sq. Mt. but not exceeding 20000 Sq. Mt.	35%
4	Exceeding 20000 Sq. Mt. but not exceeding 100000 Sq. Mts.	30%
5	Exceeding 100000 Sq. Mt. but not exceeding	25%



	200000 Sq. Mt.	
6	Exceeding 200000 Sq. Mt. but not exceeding 400000 Sq. Mt.	20%
7	Above 400000 Sq. Mt.	15%

NOTE :-

(i) No further time extension shall be required if the completion has been taken by the allottee as per table mentioned above. The above mentioned completion requirement shall be applicable in all allotments. In the old allotments, the provisions of project report or lease deed or previous options may be followed.

(ii) However validity of plans may be granted to the allottee in multiples of 5 years after taking completion of minimum area,

(iii) In all the projects of 40 hectares and above, blockwise temporary Occupancy may be allowed subject to a minimum of 1,00,000 sqm. built up area, the building completed with all mandatory provisions of services and the allottee shall segregate these blocks for the purpose of security during construction period.

(12) Provision of following item in building shall be mandatory for issue of completion certificate,-

(i) Flooring/ *i.e.* hard surface and completely finished floors for common areas or/and public use areas;

(ii) Electrical wiring;

(iii) Plumbing work to be complete.

(iv) Parking and landscaping as per Table no. 5 and Table no. 6 respectively or as per directions issued from time to time whichever is higher;

(v) Number plate and illumination board as per direction amended or direction issued from time-to-time;

(vi) Internal and external finishing (Plastering may not be mandatory);

(vii) Boundary wall and gates shall be mandatory;

(viii) Buildings shall be lockable *i.e.* all external doors and windows shall be provided. In case grill is provided in the windows the fixing of glass in the windows pane shall not be mandatory;

(ix) No violation should be there in the overall building or site at the time of issue of occupancy certificate;

(x) Any other special provision as mentioned in the lease deed;

(xi) In case of completion of whole project, all temporary structures to be removed. In case if any special clause is mentioned in the lease deed or Memorandum of Understanding then the requirement mentioned in the same shall be applicable.

#### 7.4.4. Commercial Buildings-

##### 7.4.4.1. Ground coverage, Floor Area Ratio and height,-

Sl. no.	Use	Maximum ground coverage	Basic FAR	Maximum height in metres
1	Convenient Shopping Centre (Minimum plot area 4000 Sqm and amp; existing road 24 m wide)	40%	2.00	24.0
2	Sector Shopping (Minimum plot area 4000 Sqm. & existing road	40%	2.00	24.0

	24 m. wide)			
3	Sub District Centre, Shopping/commercial uses along MP roads and other Master Plan level Shopping/commercial Centres in the sectors situated on,— (i) upto 30 mtrs. wide road (ii) more than 45 mtrs. wide roads	30% 30%	3.00 4.00	No limit No limit

4	Hotel (minimum plot area 1000 sqm. and existing road 18 m wide)	30%	3.00	No limit
5	Banks	30%	1.50	No limit
6	Cinema /Multiplex/Cineplex (Minimum plot area 4000 Sqm & existing road 24 m wide)	30%	As per govt. policy	No limit
7	Go-down	60%	1.50	No limit

#### 7.4.4.2. Other Provisions—

(1) No Permanent construction of any kind shall be permitted beyond the building envelope (on setbacks) except Shed & followings:—

(i) A Chhajja (projection) of maximum width of 0.75 metre at lintel or roof level. No construction of any type or any material shall be permitted over projections other than mentioned herewith.

(ii) Underground water tanks with top flush with the adjoining ground level.

(iii) Watchman Shelters and Watch Towers with following provisions.

(iv) No projection of watchman shelters and watch towers shall be allowed outside the plot line.

(v) Maximum height of watchman shelter shall be 4 metres and for watch towers 15 metres. Total area, as mentioned below, under such shelters shall be split up in desired number of watch man shelter and watch towers as follows:—

Sl. no.	Plot size	Total are for watchman shelter and watch tower	Maximum area under each watchman shelter	Maximum area under each watch tower
1	Upto 0.5 acres	15 square metre	15 square metre	5 square metre
2	Above 0.5 acres upto 10 acres	30 square metre	24 square metre	5 square metre
3	Above 10 acres upto 25 acres	45 square metre	24 square metre	5 square metre
4	Above 25 acres upto 50 acres	60 square metre	24 square metre	5 square metre
5	Above 50 acres for an additional 50	An additional 10 square metre and	24 square metre	5 square metre

	acres	part thereof		
--	-------	--------------	--	--

(vi) The following features shall be permitted after leaving minimum 6 mtrs. open corridor for fire tenders,—

(a) Metre room as per norms of Electricity Authority.

(b) Open transformers without any permanent enclosure keeping in view the necessary safety requirements.

(c) Other features as mentioned in Table 3.

(d) Rockery, well and well structures, water pool, swimming pool (if uncovered), uncovered platform around tree, tank, fountain, bench, chabutra with open top and unenclosed by side walls, compound wall, gate, slide swing, culverts on drains.

(e) Any other feature, primarily ornamental in nature, not enclosing or covering space of commercial use may be permitted by the Chief Executive Officer on case to case basis.

(f) Open generator set, filtration plant, Electrical distribution equipments, feeder pillars, telephone distribution equipments may be permitted in open setback as a service utility provided after leaving clear space for fire tender.

(2) Floor Area Ratio shall include,—

(i) Mezzanine.

(ii) The shafts provided for lifts shall be taken for covered area calculations only on one floor and included in ground coverage.

(iii) Pergola, shall be counted towards Floor Area Ratio if closed from three or more than three sides.

(iv) Metre room as per Electricity Authority norms.

(3) Floor Area Ratio shall not include,—

(i) A cantilever projection at any level (in setbacks) of a width of 0.75 metre. No construction of any type or any material shall be permitted over projections.

(ii) Basement (s) shall be permissible within the setback line on each floor. However maximum permissible area under basement shall be limited up to—

(a) Basement area, if used for services, storage *etc.* then maximum area under such facilities shall be equivalent to maximum permissible ground coverage.

(b) Basement area/Podium parking as defined in parking table, if used for parking, then area equivalent to parking requirement shall be permitted.

(c) In plots bigger than 10000 sq mtrs. The basement shall be allowed in setback area after leaving a minimum setback of 6.0 mtrs.

(iii) Basement, if put to any use other than mentioned above, shall be included in the FAR of the building.

(iv) Stilt area of non-habitable height 2.40 metres from bottom of beam proposed to be used for parking, landscaping *etc.*

(v) Balconies (upto 1.5 metre width) free from FAR may be projected in open setbacks provided 6 mtrs. clear space is available for fire tender movement.

(vi) Other features as mentioned in Table 3.

(vii) Rockery, well and well structures, water pool, swimming pool (if uncovered), uncovered platform around tree, tank, fountain, bench, chabutra with open top and unenclosed by side walls, compound wall, gate, slide, swing, uncovered staircase (unenclosed and uncovered on three sides except for 0.9 metre high railing/wall and open to sky), overhead tanks on top of buildings, open shafts, culverts on drains.

(viii) Open ramps with no area enclosed below it of usable height. If used for approach to the entrance of the building, then the height as per requirement may be considered. The space under the ramp shall not be used for any commercial purpose, however it can be landscaped with approval of the Chief Executive Officer on case to case basis.

(ix) Atrium shall be kept free from FAR and ground coverage. In case any commercial activity is proposed in Atrium or any saleable area or any other structure which is counted in FAR and amp; ground coverage, its respective area shall be added in total FAR and amp; ground coverage.

(x) Any other feature purely ornamental in nature and not enclosing or covering space of commercial use may be permitted by the Chief Executive Officer on case to case basis.

(xi) Additional 5% of the plot area as ground coverage will be allowed for dedicated multi level parking in plots bigger than 10000 sq mtrs (excluding green areas).

(xii) In multi storey buildings service floor, may be allowed after 4 floors. Maximum of 3 service floors may be allowed in a building. Service floor shall not be counted in FAR and maximum height of service floor shall be 2.40 mtrs. from floor to bottom of the beam.

(4) 15% of prescribed Floor area Ratio shall be added towards common areas, which shall include the following built structures. The structures on ground will be counted in Ground Coverage,—

(a) Canopy projections of area as mentioned in table 4, no construction of any type shall be permitted over the canopy. Canopy, if cantilevered and no structure on it having a size of 2.4m x 4.5m shall not be counted in Ground Coverage;

(b) Loft up to maximum height of 1.5 metre ;

(c) Air-conditioning plant, electrical installation, generator room, water works, water tank *etc.*;

(d) Watchmen/ Security shelters and watch towers;

(e) Garbage shafts , lift shafts and 10 sq mtr lobby in front of each lift (excluding area of corridor beyond the lift);

(f) Fire escape staircases;

(g) Toilet blocks for visitors, drivers, guards *etc.* on ground floor only;

(h) Mumty, machine room for lifts;

(i) Cupboards upto a depth of 0.60 mtr and 1.80 mtrs.in length;

(j) Refuge area as per definition for fire evacuation in National Building Code, 2016;

(k) Sewage treatment plant, water treatment plant, garbage collection centre Electric sub-station, service ducts;

- (l) Covered walkways and pathways;  
 (m) Any other utilities and facilities as decided by Chief Executive Officer depending upon its requirement.

(5). Distance between two adjacent building blocks–

Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. to 16 mtrs, depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6mtrs.and thereafter the spacing shall be increased by 1 metre for every addition of 3 mtrs. in height of building subject to a maximum spacing of 16 mtrs. as per National Building Code, 2016. If the blocks have dead-end sides facing each other,than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs space between two blocks.

(6) The Authority shall have a right to impose such restriction and limitations as to the number of storey and extent of height of the building as he considers fit where protected areas, ancient or historical monuments lie within a radius of one and half kilometre from the boundary line of such buildings by recording reasons.

(7) The internal height of the basement (floor to ceiling) shall be minimum 2.4 mtrs from bottom of beam and maximum 4.5 metre. Except wherever height of equipments such as electric generator, air conditioner, fire hydrant *etc.* is more than 4.5 metre, additional height equivalent to height of equipments may be permitted. In case of Automatic/Semi automatic/ Mechanised parking facility also more than 4.5 mtrs, additional height may be allowed by the Chief Executive Officer depending upon the technology and requirement of space.

(8) The height of basement shall be maximum 1.5 metres upto bottom of the slab above the top of the drain. In case the basement is flush with the ground level adequate light and ventilation shall be ensured.

(9) Toilet block for visitors, drivers *etc.* comprising of minimum a water closet, a bath and 2 urinals shall be provided on the ground floor.

(10) At least one of the lifts provided shall be of the specification of goods lift.

(11) **Minimum requirement for sanction/completion**–Minimum covered area required for completion shall be as per lease deed or Memorandum of Understanding or as follows:-

Sl. no.	Size of Plot (Sq. Mtrs)	Minimum built up area (As % of total permissible FAR)
1	Upto 4000 Sq. Mt.	50%
2	Exceeding 4000 Sq. Mt. but not exceeding 10000Sq. Mt.	40%
3	Exceeding 10000 Sq. Mt. but not exceeding 20000 Sq. Mt.	35%
4	Exceeding 20000 Sq. Mt. but not exceeding 100000 Sq. Mt.	30%
5	Exceeding 100000 Sq. Mt. but not exceeding 200000 Sq. Mt.	25%
6	Exceeding 200000 Sq. Mt. but not exceeding 400000 Sq. Mt.	20%
7	Above 400000 Sq. Mt.	15%

NOTE :-

(i) No further time extension shall be required if the completion has been taken by the allottee as per table mentioned above. The above mentioned completion requirement shall be applicable in all allotments. In the old allotments, the provisions of project report or lease deed or previous options may be followed;

(ii) However validity of plans may be granted to the allottee in multiples of 5 years after taking completion of minimum area,

(iii) In all the projects of 40 hectares and above, blockwise temporary Occupancy may be allowed subject to a minimum of 1,00,000 sqm. built up area, the building completed with all mandatory provisions of services and the allottee shall segregate these blocks for the purpose of security during construction period.

(12) Provision of following item in building shall be mandatory for issue of completion certificate,-

(i) Flooring/*i.e.* hard surface and completely finished floors for common areas or/and public use areas;

(ii) Electrical wiring;

(iii) Plumbing work to be complete;

(iv) Parking and landscaping as per Table no. 5 and Table no. 6 respectively or as per directions issued from time to time whichever is higher;

(v) Number plate and illumination board as per direction amended or direction issued from time-to-time;

(vi) Internal and external finishing (Plastering may not be mandatory);

(vii) Boundary wall and gates shall be mandatory;

(viii) Buildings shall be lockable *i.e.* all external doors and windows shall be provided. In case grill is provided in the windows the fixing of glass in the windows pane shall not be mandatory;

(ix) No violation should be there in the overall building or site at the time of issue of occupancy certificate;

(x) Any other special provision as mentioned in the lease deed;

(xi) In case of completion of whole project, all temporary structures to be removed. In case if any special clause is mentioned in the lease deed or Memorandum of Understanding then the requirement mentioned in the same shall be applicable.

7.4.5 Institutional-

7.4.5.1. General Provisions,-

Sl. no.	Use	Maximum ground coverage	Basic FAR	Maximum height metres
1	All Higher Educational Institutions, <i>e.g.</i> Engineering, Management, Degree college, Research and Training Centre, Film/Audio/Video Studio,	35%	1.50	No limit

	Univercity, vocational institute, etc.			
2	Higher Secondary School	40%	1.50	24.0
3	Nursery School/Creche/Primary School	40%	1.50	15.0
4	Religious Building	35%	1.20	No limit
5	Dispensary /Health care and amp; Social Assistance services, and amp; Clinic, Clinical lab	30%	1.50	20.0

Sl. no.	Use	Maximum ground coverage	Basic FAR	Maximum height metres
6	Hospital in any system of medicine, Naturopathy centre, Nursing Home Specialized Health Centre, Trauma Centre (minimum plot area 500 sqm. and amp; road with 12 m wide)	30%	2.75	No limit
7	Government, Semi-Government, Corporate Offices and other offices	30%	2.0	No limit
8	Museum, Art Gallery and Exhibition Centre, Art Centre	30%	1.50	No limit
9	Information Technology and Information Technology Enabled Services, Biotech Park	30%	2.0	No limit
10	Community Centre, Club Building and Barat Ghar/Gym, Spa/Health Club, Fire Station, Police Station, Post Office, Library and other such facilities	30%	1.50	24.0
11	Dharamshala/Lodge/Guest House/Hostel	30%	2.50	No Limit
12	Dharam Kanta , Petrol Pump and amp; Gas godown	30%	0.50	15.0
13	Old age home, orphanage, reformatory	30%	1.50	15.0
14	Convention/ Conference/ Socio Cultural/ Social Welfare Centre	30%	1.50	No Limit
15	Other Utilities	30%	1.00	15.00

## 7.4.5.2 Other Provisions–

(1) No construction of any kind shall be permitted beyond the building envelope (on setbacks) except,—

(i) A Chhajja (projection) of maximum width of 0.75 metre at lintel or roof level. No construction of any type or any material shall be permitted over projections other than mentioned herewith;

(ii) Underground water tanks with top flush with the adjoining ground level;

(iii) Watchman Shelters and Watch Towers with following provisions;

(iv) No projection of watchman shelters and watch towers shall be allowed outside the plot line;

(v) Maximum height of watchman shelter shall be 4 metres and for watch towers 15 metres. Total area, as mentioned below, under such shelters shall be split up in desired number of watch man shelter and watch towers as follows:—

Sl. no.	Plot size	Total area for watchman shelter and watch tower	Maximum area under each watchman shelter	Maximum area under each watch Tower
1	Upto 0.5 acres	15 square metre	15 square metre	5 square metre
2	Above 0.5 acres upto 10 acres	30 square metre	24 square metre	5 square metre
3	Above 10 acres upto 25 acres	45 square metre	24 square metre	5 square metre
4	Above 25 acres upto 50 acres	60 square metre	24 square metre	5 square metre
5	Above 50 acres for an additional 50 acres	An additional 10 square metre and part thereof	24 square metre	5 square metre

(vi) The following features shall be permitted after leaving minimum 6 mtrs. open corridor for fire tenders,—

(a) Metre room as per norms of Electricity Authority;

(b) Open transformers without any permanent enclosure keeping in view the necessary safety requirements;

(c) Other features as mentioned in Table 3;

(d) Rockery, well and well structures, water pool, swimming pool (if uncovered), uncovered platform around tree, tank, fountain, bench, chabutra with open top and unenclosed by side walls, compound wall, gate, slide swing, culverts on drains;

(e) Any other feature, primarily ornamental in nature, not enclosing or covering space of commercial use may be permitted by the Chief Executive Officer on case to case basis;



(f) Open generator set, filtration plant, Electrical distribution equipments, feeder pillars, telephone distribution equipments may be permitted in open setback as a service utility provided after leaving clear space for fire tender.

(2) Floor Area Ratio shall include,—

(i) Mezzanine;

(ii) The shafts provided for lifts shall be taken for covered area calculations only on one floor and included in ground coverage;

(iii) Pergola, shall be counted towards Floor Area Ratio if closed from three or more than three sides;

(iv) Metre room as per Electricity Authority norms.

(3) Floor Area Ratio shall not include,—

(i) A cantilever projection at any level (in setbacks) of a width of 0.75 metre. No construction of any type or any material shall be permitted over projections;

(ii) Basement(s), shall be permissible within the setback line on each floor. However maximum permissible area under basement shall be limited up to—

(a) Basement area, if used for services, storage etc. then maximum area under such facilities shall be equivalent to maximum permissible ground coverage;

(b) Basement area/ Podium parking as defined in parking table, if used for parking, then area equivalent to parking requirement shall be permitted;

(c) In plots bigger than 10000 Sq. mtrs. The basement shall be allowed in setback area after leaving a minimum setback of 6.0 mtrs.

(iii) Basement, if put to any use other than mentioned above, shall be included in the FAR of the building;

(iv) Stilt area of non-habitable height 2.40 metres from bottom of beam proposed to be used for parking, landscaping *etc.*;

(v) Balconies (upto 1.5 metre width) free from FAR may be projected in open setbacks provided 6 mtrs. clear space is available for fire tender movement;

(vi) Other features as mentioned in Table 3;

(vii) Rockery, well and well structures, water pool, swimming pool (if uncovered), uncovered platform around tree, tank, fountain, bench, chabutra with open top and unenclosed by side walls, compound wall, gate, slide, swing, uncovered staircase (unenclosed and uncovered on three sides except for 0.9 metre high railing/wall and open to sky), overhead tanks on top of buildings, open shafts, culverts on drains;

(viii) Open ramps with no area enclosed below it of usable height. If used for approach to the entrance of the building, then the height as per requirement may be considered. The space under the ramp shall not be used for any commercial purpose, however it can be landscaped with approval of the Chief Executive Officer on case to case basis;

(ix) Atrium shall be kept free from FAR and ground coverage. In case

any commercial activity is proposed in Atrium or any saleable area or any other structure which is counted in FAR and amp; ground coverage, its respective area shall be added in total FAR and amp; ground coverage;

(x) Any other feature purely ornamental in nature and not enclosing or covering space of commercial use may be permitted by the Chief Executive Officer on case to case basis;

(xi) Additional 5% of the plot area as ground coverage will be allowed for dedicated multi level parking/ podium parking in plots bigger than 10000 sq. mtrs. (excluding green areas);

(xii) In multistorey buildings service floor may be allowed after 4 floors. Maximum of 3 service floors may be allowed in a building. Service floor shall not be counted in FAR and maximum height of service floor shall be 2.40 mtrs. from floor to bottom of the beam;

(4) 15% of prescribed FAR shall be added towards common areas, which shall include the following built structures. The structures on ground will be counted in Ground Coverage:-

(a) Canopy projections of area as mentioned in table 4, no construction of any type shall be permitted over the canopy. Canopy, if cantilevered and no structure on it having a size of 2.4m x 4.5m shall not be counted in Ground Coverage.

(b) Loft up to maximum height of 1.5 metre .

(c) Air-conditioning plant, electrical installation, generator room, water works, water tank *etc.*

(d) Watchmen/ Security shelters and watch towers.

(e) Garbage shafts , lift shafts and 10 sq mtr lobby in front of each lift (excluding area of corridor beyond the lift).

(f) Fire escape staircases.

(g) Toilet blocks for visitors, drivers, guards *etc.* on ground floor only.

(h) Mumty, machine room for lifts.

(i) Cupboards upto a depth of 0.60 mtrs. and 1.80 mtrs. in length.

(j) Bay window upto a depth of 0.60 mtrs. and 2.0 m length.

(k) Refuge area as per definition for fire evacuation and National Building Code, 2016.

(l) Sewage treatment plant, water treatment plant, garbage collection centre, Electric sub-station, service ducts.

(m) Covered walkways and pathways.

(n) Any other utilities and facilities as decided by Chief Executive Officer depending on its requirement.

(5) Distance between two adjacent building blocks-

Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. to 16 mtrs, depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased by 1metre for every addition of 3 mtrs. in height of building subject to a maximum spacing of 16 mtrs. as per National Building Code, 2016. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs. space between two blocks.

(6) The Authority shall have a right to impose such restriction and limitations

as to the number of storey and extent of height of the building as he considers fit where protected areas, ancient or historical monuments lie within a radius of one and half kilometre from the boundary line of such buildings by recording the reasons.

(7) The internal height of the basement (floor to ceiling) shall be minimum 2.0 mtrs from bottom of beam and maximum 3.5 metre. Except wherever height of equipments such as electric generator, air conditioner, fire hydrant *etc.* is more than 3.5 metre additional height equivalent to height of equipments may be permitted. In case of Automatic/semi automatic/ mechanised parking facility also more than 4.5 mtrs, additional height may be allowed by the Chief Executive Officer depending upon the technology and requirement of space.

(8) The height of basement shall be maximum 1.5 metres upto bottom of the slab above the top of the drain. In case the basement is flush with the ground level adequate light and ventilation shall be ensured.

(9) Toilet block for visitors, drivers *etc.* comprising of minimum a water closet, a bath and 2 urinals shall be provided on the ground floor.

(10) At least one of the lifts provided shall be of the specification of goods lift.

(11) Minimum requirement for sanction/completion: Minimum covered area required for completion shall be as per lease deed or Memorandum of Understanding or as follows:-

Sl. No.	Size Of Plot (Sq. Mt.)	Minimum Built up Area (As % of Total Permissible FAR)
1	Upto 4000 Sq. Mt.	50%
2	Exceeding 4000 Sq. Mt. but not exceeding 10000 Sq. Mt.	40%
3	Exceeding 10000 Sq. Mt. but not exceeding 20000 Sq. Mt.	35%
4	Exceeding 20000 Sq. Mt. but not exceeding 100000 Sq. Mt.	30%
5	Exceeding 100000 Sq. Mt. but not exceeding 200000 Sq. Mt.	25%
6	Exceeding 200000 Sq. Mt. but not exceeding 400000 Sq. Mt.	20%
7	Above 400000 Sq. Mt.	15%

NOTE :-

(i) No further time extension shall be required if the completion has been taken by the allottee as per table mentioned above. The above mentioned completion requirement shall be applicable in all allotments. In the old allotments, the provisions of project report or lease deed or previous options may be followed.

(ii) However validity of plans may be granted to the allottee in multiples of 5 years after taking completion of minimum area.

(iii) In all the projects of 40 Hectares and above, blockwise temporary occupancy may be allowed subject to a minimum of 1,00,000 sqm built up area, the building completed with all mandatory provisions of services and the allottee shall segregate these blocks for the purpose of security during construction period.

(12) Provision of following item in building shall be mandatory for issue of completion certificate:–

(i) Flooring/ *i.e.* hard surface and completely finished floors for common areas or/and public use areas;

(ii) Electrical wiring;

(iii) Plumbing work to be complete;

(iv) Parking and landscaping as per Table no. 5 and Table no. 6 respectively or as per directions issued from time to time whichever is higher;

(v) Number plate and illumination board as per direction amended or direction issued from time-to-time;

(vi) Internal and external finishing (Plastering may not be mandatory);

(vii) Boundary wall and gates shall be mandatory;

(viii) Buildings shall be lockable *i.e.* all external doors and windows shall be provided. In case grill is provided in the windows the fixing of glass in the windows pane shall not be mandatory;

(ix) No violation should be there in the overall building or site at the time of issue of occupancy certificate;

(x) Any other special provision as mentioned in the lease deed;

(xi) In case of completion of whole project, all temporary structures to be removed. In case if any special clause is mentioned in the lease deed or Memorandum of Understanding then the requirement mentioned in the same shall be applicable.

#### 7.4.6 –Green Areas–

##### 7.4.6.1- General Provisions–

Sl. no.	Use	Maximum ground coverage	Maximum FAR	Maximum height in metres
1	Sports and Amusement Complex, Stadia, Swimming Pool, Shooting Range, Recreational Green / Park complex with sports facilities	20%	0.40 + 0.20 purchasable	24.0
2	Low Density Sports and amp, Amusement Complex, Recreational Club, Social Cultural Centre	10%	0.20 + 0.10 purchasable	24.0
3	Institutional Green	35%	0.80+0.20 purchasable	Only for Institutional activity
4	Nursery	50 sqmt	50 sqmts.	6.0

##### 7.4.6.2–Other Provisions –

(1) No construction of any kind shall be permitted beyond the building

envelope (on setbacks) except,—

(i) A Chhajja (projection) of maximum width of 0.75 metre at lintel or roof level. No construction of any type or any material shall be permitted over projections other than mentioned herewith.

(ii) Underground water tanks with top flush with the adjoining ground level.

(iii) Watchman Shelters and Watch Towers with following provisions.

(iv) No projection of watchman shelters and watch towers shall be allowed outside the plot line.

(v) Maximum height of watchman shelter shall be 4 metres and for watch towers 15 metres. Total area, as mentioned below, under such shelters shall be split up in desired number of watch man shelter and watch towers as follows:—

Sl. no.	Plot Size	Total area for watchman shelter and watch tower	Maximum area under each watchman shelter	Maximum area under each watch tower
1	Upto 0.5 acres	15 square metres	15 square metres	5 square metres
2	Above 0.5 acres upto 10 acres	30 square metres	24 square metres	5 square metres
3	Above 10 acres upto 25 acres	45 square metres	24 square metres	5 square metres
4	Above 25 acres upto 50 acres	60 square metres	24 square metres	5 square metres
5	Above 50 acres for an additional 50 acres	An additional 10 square metre and part thereof	24 square metres	5 square metres

(vi) The following features shall be permitted after leaving minimum 6 mtrs. open corridor for fire tenders:—

(a) Metre room as per norms of Electricity Authority.

(b) Open transformers without any permanent enclosure keeping in view the necessary safety requirements.

(c) Other features as mentioned in Table 3.

(d) Rockery, well and well structures, water pool, swimming pool (if uncovered), uncovered platform around tree, tank, fountain, bench, chabutra with open top and unenclosed by side walls, compound wall, gate, slide swing, culverts on drains.

(e) Any other feature, primarily ornamental in nature, not enclosing or covering space of commercial use may be permitted by the Chief Executive Officer on case to case basis.

(f) Open generator set, filtration plant, Electrical distribution equipments, feeder pillars, telephone distribution equipments may be

permitted in open setback as a service utility provided after leaving clear space for fire tender.

(2) Floor Area Ratio shall include,—

(i) Mezzanine.

(ii) The shafts provided for lifts shall be taken for covered area calculations only on one floor and included in ground coverage.

(iii) Pergola, shall be counted towards Floor Area Ratio if closed from three or more than three sides.

(iv) Metre room as per Electricity Authority norms.

(3) Floor Area Ratio shall not include,—

(i) A cantilever projection at any level (in setbacks) of a width of 0.75 metre . No construction of any type or any material shall be permitted over projections.

(ii) Basement area equivalent to maximum permissible ground coverage for services, storage and parking.

(iii) Basement, if put to any use other than mentioned above, shall be included in the FAR of the building.

(iv) Stilt area of non-habitable height 2.40 metres from bottom of beam proposed to be used for parking, landscaping *etc.*

(v) Balconies (upto 1.5 metre width) free from FAR may be projected in open setbacks provided 6 mtrs. clear space is available for fire tender movement.

(vi) Other features as mentioned in Table 3.

(vii) Rockery, well and well structures, water pool, swimming pool (if uncovered), uncovered platform around tree, tank, fountain, bench, chabutra with open top and unenclosed by side walls, compound wall, gate, slide, swing, uncovered staircase (unenclosed and uncovered on three sides except for 0.9 metre high railing/wall and open to sky), overhead tanks on top of buildings, open shafts, culverts on drains.

(viii) Open ramps with no area enclosed below it of usable height. If used for approach to the entrance of the building, then the height as per requirement may be considered. The space under the ramp shall not be used for any commercial purpose, however it can be landscaped with approval of the Chief Executive Officer on case to case basis.

(ix) Any other feature purely ornamental in nature and not enclosing or covering space of commercial use may be permitted by the Chief Executive Officer on case to case basis.

(4) 15% of prescribed Floor Area Ratio shall be added towards common areas, which shall include the following built structures. The structures on ground will be counted in Ground Coverage:—

(a) Canopy projections of area as mentioned in Table 4, no construction of any type shall be permitted over the canopy. Canopy, if cantilevered and no structure on it having a size of 2.4m x 4.5m shall not be counted in Ground Coverage.

(b) Loft up to maximum height of 1.5 metre .

(c) Air-conditioning plant, electrical installation, generator room, water works, water tank *etc.*

- (d) Watchmen/ Security shelters and watch towers.
- (e) Garbage shafts , lift shafts and 10 sq mtr lobby infront of each lift (excluding area of corridor beyond the lift).
- (f) Fire escape staircases.
- (g) Toilet blocks for visitors, drivers, guards *etc.* on ground floor only.
- (h) Mumty, machine room for lifts.
- (i) Cupboards upto a depth of 0.60 mtr and 1.80 mtrs. in length.
- (j) Bay window upto a depth of 0.60 mtr and 2.0 m length.
- (k) Refuge area as per definition for fire evacuation in National Building Code, 2016.
- (l) Sewage treatment plant, water treatment plant, garbage collection centre, Electric sub-station, service ducts.
- (m) Covered walkways and pathways.
- (n) Any other utilities and facilities as decided by Chief Executive Officer depending upon its requirement.

(5) Distance between two adjacent building blocks—

Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. to 16 mtrs, depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased by 1metre for every addition of 3 mtrs. in height of building subject to a maximum spacing of 16 mtrs. as per National Building Code, 2016. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs space between two blocks.

(6) The Authority shall have a right to impose such restriction and limitations as to the number of storey and extent of height of the building as he considers fit where protected areas, ancient or historical monuments lie within a radius of one and half kilometre from the boundary line of such buildings by recording the reasons.

(7) The internal height of the basement (floor to ceiling) shall be minimum 2.4 mtrs from bottom of beam and maximum 4.5 metre. Except wherever height of equipments such as electric generator, air conditioner, fire hydrant *etc.* is more than 4.5 metre, additional height equivalent to height of equipments may be permitted. In case of Automatic/semi automatic/ mechanised parking facility also more than 4.5 mtrs, additional height may be allowed by the Chief Executive Officer depending upon the technology and requirement of space.

(8) The height of basement shall be maximum 1.5 metres upto bottom of the slab above the top of the drain. In case the basement is flush with the ground level adequate light and ventilation shall be ensured.

(9) Toilet block for visitors, drivers *etc.* comprising of minimum a water closet, a bath and 2 urinals shall be provided on the ground floor.

(10) At least one of the lifts provided shall be of the specification of goods lift.

(11) Minimum requirement for sanction/completion: Minimum covered area required for completion shall be as per lease deed or Memorandum of Understanding or as follows:-

Sl. No.	Size of Plot (Sq. Mt.)	Minimum Built up Area (As % of Total Permissible FAR)
1	Upto 4000 Sq. Mt.	50%

2	Exceeding 4000 Sq. Mt. but not exceeding 10000 Sq. Mt.	40%
3	Exceeding 10000 Sq. Mt. but not exceeding 20000 Sq. Mt.	35%
4	Exceeding 20000 Sq. Mt but not exceeding 100000 Sq. Mt.	30%
5	Exceeding 100000 Sq. Mt. but not exceeding 200000 Sq. Mt.	25%
6	Exceeding 200000 Sq. Mt. but not exceeding 400000 Sq. Mt.	20%
7	Above 400000 Sq. Mt.	15%

NOTE :-

(i) No further time extension shall be required if the completion has been taken by the allottee as per table mentioned above. The above mentioned completion requirement shall be applicable in all allotments. In the old allotments, the provisions of project report or lease deed or previous options may be followed.

(ii) However validity of plans may be granted to the allottee in multiples of 5 years after taking completion of minimum area.

(iii) In all the projects of 40 Hectares and above, blockwise temporary occupancy may be allowed subject to a minimum of 1,00,000 sqm built up area, the building completed with all mandatory provisions of services and the allottee shall segregate these blocks for the purpose of security during construction period.

(12) Provision of following item in building shall be mandatory for issue of completion certificate:-

(i) Flooring/*i.e.* hard surface and completely finished floors for common areas or/and public use areas;

(ii) Electrical wiring;

(iii) Plumbing work to be complete;

(iv) Parking and landscaping as per Table no. 5 and Table no. 6 respectively or as per directions issued from time to time whichever is higher;

(v) Number plate and illumination board as per direction amended or direction issued from time-to-time;

(vi) Internal and external finishing (Plastering may not be mandatory);

(vii) Boundary wall and gates shall be mandatory;

(viii) Buildings shall be lockable *i.e.* all external doors and windows shall be provided. In case grill is provided in the windows the fixing of glass in the windows pane shall not be mandatory;

(ix) No violation should be there in the overall building or site at the time of issue of occupancy certificate;

(x) Any other special provision as mentioned in the lease deed;

(xi) In case of completion of whole project, all temporary structures to be removed. In case if any special clause is mentioned in the lease deed or



Memorandum of Understanding then the requirement mentioned in the same shall be applicable.

7.4.7.-Transportation-

7.4.7.1- General provisions,-

Sl. no.	Use	Maximum ground coverage	Maximum FAR	Maximum height in meters
1	Bus Terminal, ISBT, Light Rail Transit Terminal, Bus Depots/ workshop, Booking Offices, Transport Nagar	30%	2.00	No limit
2	Any other item not covered in this table	To be decided by the Authority	To be decided by the Authority	To be decided by the Authority

7.4.7.2- Other Provisions-

(1) No construction of any kind shall be permitted beyond the building envelope (on setbacks) except,-

(i) A Chhajja (projection) of maximum width of 0.75 metre at lintel or roof level. No construction of any type or any material shall be permitted over projections other than mentioned herewith.

(ii) Underground water tanks with top flush with the adjoining ground level.

(iii) Watchman Shelters and Watch Towers with following provisions.

(iv) No projection of watchman shelters and watch towers shall be allowed outside the plot line.

(v) Maximum height of watchman shelter shall be 4 metres and for watch towers 15 metres. Total area, as mentioned below, under such shelters shall be split up in desired number of watch man shelter and watch towers as follows:-

Sl. no.	Plot size	Total area for watchman shelter and watch tower	Maximum area under each watchman shelter	Maximum area under each watch tower
1	Upto 0.5 acres	15 square metres	15 square metres	5 square metres
2	Above 0.5 acres upto 10 acres	30 square metres	24 square metres	5 square metres
3	Above 10 acres upto 25 acres	45 square metres	24 square metres	5 square metres
4	Above 25 acres upto 50 acres	60 square metres	24 square metres	5 square metres
5	Above 50 acres for an additional 50 acres	An additional 10 square	24 square metres	5 square metres

		metre and part thereof		
--	--	------------------------	--	--

(vi) The following features shall be permitted after leaving minimum 6 mtrs. open corridor for fire tenders:—

- (a) Metre room as per norms of Electricity Authority.
- (b) Open transformers without any permanent enclosure keeping in view the necessary safety requirements.
- (c) Other features as mentioned in Table 3.
- (d) Rockery, well and well structures, water pool, swimming pool (if uncovered), uncovered platform around tree, tank, fountain, bench, chabutra with open top and unenclosed by side walls, compound wall, gate, slide swing, culverts on drains.
- (e) Any other feature, primarily ornamental in nature, not enclosing or covering space of commercial use may be permitted by the Chief Executive Officer on case to case basis.
- (f) Open generator set, filtration plant, Electrical distribution equipments, feeder pillars, telephone distribution equipments may be permitted in open setback as a service utility provided after leaving clear space for fire tender.

(2) Floor Area Ratio shall include,—

- (i) Mezzanine.
- (ii) The shafts provided for lifts shall be taken for covered area calculations only on one floor and included in ground coverage.
- (iii) Pergola, shall be counted towards Floor Area Ratio if closed from three or more than three sides.
- (iv) Metre room as per Electricity Authority norms.

(3) Floor Area Ratio shall not include,—

- (i) A cantilever projection at any level (in setbacks) of a width of 0.75 metre . No construction of any type or any material shall be permitted over projections;
- (ii) Basement(s) shall be permissible within the setback line on each floor. However maximum permissible area under basement shall be limited up to—
  - (a) Basement area, if used for services, storage *etc.* then maximum area under such facilities shall be equivalent to maximum permissible ground coverage;
  - (b) Basement area/ Podium parking as defined in parking table, if used for parking, then area equivalent to parking requirement shall be permitted;
  - (c) In plots bigger than 10000 sq mt. The basement shall be allowed in setback area after leaving a minimum setback of 6.0 mtrs.
  - (iii) Basement, if put to any use other than mentioned above, shall be included in the FAR of the building.
  - (iv) Stilt area of non-habitable height 2.40 metres from bottom of beam proposed to be used for parking, landscaping *etc.*
  - (v) Balconies (upto 1.5 metre width) free from FAR may be projected in open setbacks provided 6 mtrs. clear space is available for fire tender

movement.

(vi) Other features as mentioned in Table 3.

(vii) Rockery, well and well structures, water pool, swimming pool (if uncovered), uncovered platform around tree, tank, fountain, bench, chabutra with open top and unenclosed by side walls, compound wall, gate, slide, swing, uncovered staircase (unenclosed and uncovered on three sides except for 0.9 metre high railing/wall and open to sky), overhead tanks on top of buildings, open shafts, culverts on drains.

(viii) Open ramps with no area enclosed below it of usable height. If used for approach to the entrance of the building, then the height as per requirement may be considered. The space under the ramp shall not be used for any commercial purpose, however it can be landscaped with approval of the Chief Executive Officer on case to case basis.

(ix) Atrium shall be kept free from FAR and ground coverage. In case any commercial activity is proposed in Atrium or any saleable area or any other structure which is counted in FAR & ground coverage, its respective area shall be added in total FAR & ground coverage.

(x) Any other feature purely ornamental in nature and not enclosing or covering space of commercial use may be permitted by the Chief Executive Officer on case to case basis.

(xi) Additional 5% of the plot area as ground coverage will be allowed for dedicated multi level parking in plots bigger than 10000 sq mtrs (excluding green areas).

(xii) In multistorey buildings service floor, may be allowed after 4 floors. Maximum of 3 service floors may be allowed in a building. Service floor shall not be counted in Floor Area Ratio and maximum height of service floor shall be 2.40 mtrs. from floor to bottom of the beam.

(4) 15% of prescribed Floor Area Ratio shall be added towards common areas, which shall include the following built structures. The structures on ground will be counted in Ground Coverage :-

(a) Canopy projections of area as mentioned in Table 4, no construction of any type shall be permitted over the canopy. Canopy, if cantilevered and no structure on it having a size of 2.4m x 4.5m shall not be counted in Ground Coverage.

(b) Loft up to maximum height of 1.5 metre .

(c) Air-conditioning plant, electrical installation, generator room, water works, water tank *etc.*

(d) Watchmen/ Security shelters and watch towers.

(e) Garbage shafts , lift shafts and 10 sq mtr lobby in front of each lift (excluding area of corridor beyond the lift).

(f) Fire escape staircases.

(g) Toilet blocks for visitors, drivers, guards *etc.* on ground floor only.

(h) Mumty, machine room for lifts.

(i) Cupboards upto a depth of 0.60 mtr. and 1.80 mtrs. in length.

(j) Refuge area as per definition for fire evacuation in National Building Code, 2016.

(k) Sewage treatment plant, water treatment plant, garbage collection centre, Electric sub-station, service ducts.

(l) Covered walkways and pathways.

(m) Any other utilities and facilities as decided by Chief Executive

Officer depending upon its requirement.

(5) Distance between two adjacent building blocks—

Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. to 16 mtrs, depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased by 1 metre for every addition of 3 mtrs. in height of building subject to a maximum spacing of 16 mtrs. as per National Building Code, 2016. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs space between two blocks.

(6) The Authority shall have a right to impose such restriction and limitations as to the number of storey and extent of height of the building as he considers fit where protected areas, ancient or historical monuments lie within a radius of one and half kilometre from the boundary line of such buildings by recording the reasons.

(7) The internal height of the basement (floor to ceiling) shall be minimum 2.4 mtrs from bottom of beam and maximum 4.5 metre. Except wherever height of equipments such as electric generator, air conditioner, fire hydrant *etc.* is more than 4.5 metre, additional height equivalent to height of equipments may be permitted. In case of Automatic/semi automatic/ mechanised parking facility also more than 4.5 mtrs, additional height may be allowed by the Chief Executive Officer depending upon the technology and requirement of space.

(8) The height of basement shall be maximum 1.5 metres upto bottom of the slab above the top of the drain. In case the basement is flush with the ground level adequate light and ventilation shall be ensured.

(9) Toilet block for visitors, drivers etc. comprising of minimum a water closet, a bath and 2 urinals shall be provided on the ground floor.

(10) At least one of the lifts provided shall be of the specification of goods lift.

(11) Minimum requirement for sanction/completion: Minimum covered area required for completion shall be as per lease deed or Memorandum of Understanding or as follows:-

Sl. no.	Size of Plot (Sq. Mt.)	Minimum Built up Area (As % of Total Permissible FAR)
1	Upto 4000 Sq. Mt.	50%
2	Exceeding 4000 Sq. Mt. but not exceeding 10000 Sq. Mt.	40%
3	Exceeding 10000 Sq. Mt. but not exceeding 20000 Sq. Mt.	35%
4	Exceeding 20000 Sq. Mt but not exceeding 100000 Sq. Mt.	30%
5	Exceeding 100000 Sq. Mt. but not exceeding 200000 Sq. Mt.	25%
6	Exceeding 200000 Sq. Mt. but not exceeding 400000 Sq. Mt.	20%
7	Above 400000Sq. Mt.	15%

NOTE :-

(i) No further time extension shall be required if the completion has been taken by the allottee as per table mentioned above. The above mentioned completion requirement shall be applicable in all allotments. In the old allotments, the provisions of project report or lease deed or previous options may be followed.

(ii) However validity of plans may be granted to the allottee in multiples of 5 years after taking completion of minimum area.

(iii) In all the projects of 40 hectares and above, blockwise temporary Occupancy may be allowed subject to a minimum of 1,00,000 sqm built up area, the building completed with all mandatory provisions of services and the allottee shall segregate these blocks for the purpose of security during construction period.

(12) Provision of following item in building shall be mandatory for issue of completion certificate,—

(i) Flooring/*i.e.* hard surface and completely finished floors for common areas or/and public use areas;

(ii) Electrical wiring;

(iii) Plumbing work to be complete;

(iv) Parking and landscaping as per Table no. 5 and Table no. 6 respectively or as per directions issued from time to time whichever is higher;

(v) Number plate and illumination board as per direction amended or direction issued from time-to-time;

(vi) Internal and external finishing (Plastering may not be mandatory);

(vii) Boundary wall and gates shall be mandatory;

(viii) Buildings shall be lockable *i.e.* all external doors and windows shall be provided. In case grill is provided in the windows the fixing of glass in the windows pane shall not be mandatory;

(ix) No violation should be there in the overall building or site at the time of issue of occupancy certificate;

(x) Any other special provision as mentioned in the lease deed;

(xi) In case of completion of whole project, all temporary structures to be removed. In case if any special clause is mentioned in the lease deed or Memorandum of Understanding then the requirement mentioned in the same shall be applicable.

(13) General Provisions for Building /projects in according to Chapter III,—

(a) (i) Category of buildings mentioned in the above regulations is indicative only. If there is any variation in the zoning regulations of Development Plan/ Master Plan, the provisions of Master Plan shall prevail.

(ii) In case of mixed land use Ground coverage and Floor Area Ratio shall be determined on the basis of prime use/activity as decided in the scheme.

(b) Total height shall be counted from top of external drain to top of the building except for—

- Illuminated boards;
- Water Tanks, mummy and machine room;
- Other such structures with non usable height.

(c) Minimum permissible setbacks shall be as per Table no. 1 and 2. If there is no mention in the lease deed then as per Building Regulations prevailing at the time of allotment.

(d) Maximum permissible density shall be as per lease deed. Maximum density variation of -50 per cent and + 5 per cent shall be allowed in Group Housing.

(e) The above regulations are for general applications.

(f) The Authority shall however prepare and provide Architectural control drawing/Architectural control for each commercial project.

(g) Notwithstanding anything contained in these regulations, the Authority may where it considers expedient to do so, having regard to the special features of a particular zone/sector and the width of road abutting and the Development Plan, permit such ground coverage Floor Area Ratio, height and setback in relation to a building or a group of buildings by recording the reasons.

(h) Provisions of Ground coverage, Floor Area Ratio, building height, parking *etc.*, for Information Technology (IT) and Information Technology and Enabled Services in Industrial plots shall be applicable as per the provisions for Information Technology and Enabled Services in Institutional plots. This provision is applicable for those plots which were originally allotted for IT/ITES.

(i) In case of any activity other than listed above mentioned regulations the ground coverage and Floor Area Ratio shall be decided by the Authority keeping in view the similar kind of activities mentioned in these regulations.

(j) For buildings of height above, 30 metres necessary clearance from Airport Authority of India shall be taken. Total height of the building shall be counted from the top of the external drain to top of the building without exemption.

(k) The above regulations are for general applications.

(l) Purchasable Floor Area Ratio shall be available only for those allottees whose allotment was based on specific Floor Area Ratio.

(m) For Horticulture Nursery, the following provisions shall be applicable:-

(i) Green house up to maximum 10 per cent of plot area;

(ii) Watchman shelters as per clause (v) of sub clause (I) of 3.10.1 and also permitted in setbacks;

(iii) Metre room as per norms of Electricity Authority and shall also be permitted in setbacks;

(iv) Shops and support facilities shall be permitted maximum upto 15 sq mtrs included in permitted Ground Coverage;

(v) Setback shall be as per Table 2.

(n) The applicant who shall construct Green Building on a plot of 5000 sq mtrs and above for any use may be allowed an additional Floor Area Ratio of 5% of the permissible/ availed FAR (excluding additional 15% of prescribed FAR for services), free of cost, provided that the applicant fulfils the following conditions:-

(i) The Building is completed and rated by Leadership in Energy and Environmental Design Leadership in energy and Environmental Design as ‘Gold or Platinum’.

(ii) The Building is recommended by the Bureau of Energy Efficiency Government of India for the provision of energy efficiency.

(iii) The Building has been completed fulfilling the parking and landscaping norms of the prevailing regulations.

(iv) The applicant has made sufficient provisions for using the additional FAR.

NOTE :- The applicant has to submit a certificate of compliance of green building from Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)/ Bureau Energy of Efficiency after every three years. In case he fails to submit this certificate the Authority, after giving him one month notice, may charge the compounding fees of the FAR given free of cost at the rate of 200% of the cost of purchasable Floor Area Ratio.

(o) The Authority is authorized to permit additional height at focal points wherever it is considered appropriate by recording the reasons.

(p) Enclosure of balcony in any type of building shall not be permitted or/ and compounded. Enclosure shall be considered as illegal construction.

7.4.8. Informal Sector-

7.8.1. General Provisions,-

(1)	Plotted Development			
	I	Plot Size	:	20-25 square metre
	II	Ground Coverage	:	80 percent
	III	FAR	:	2.00
	IV	Height	:	10 metre maximum
	V	Setback	:	1.5 metre in front
	VI	Roads	:	Main vehicular roads shall not be less than 9.0 metres and access to plots shall be provided through roads/passages not less than 6.0 metres.
	VI	Open space	:	May be provided in a group or Cluster
(2)	Flatted Development			
	I	Ground coverage	:	40 percent
	II	FAR	:	2.00
	III	Setback	:	9.0 front 3.0 metre rear and 3.0 metre side setback
	IV	Height	:	No Limit
	V	Balcony	:	0.9 metre wide.
	VI	Roads	:	Main vehicular roads 12 metre
	VII	Other spaces	:	60 percent (Open + Roads + Parks)
	VIII	Individual toilets or group may be provided		

(3)	Dormitory			
	I	Ground coverage/FAR	:	40 percent/ 1.60
	II	Setback	:	9.0 in front 3.0 metre and 3.0 in sideback
	III	Height	:	15 metre (Maximum)
IV	Balcony	:	0.9 metre wide.	

**Common facilities for development–**

- (i) Toilet blocks.
- (ii) Proposed plantation on road side has to be ever green trees planted 10 metre centre to centre.
- (iii) Provisions for community facilities like Creche, Balwadi, Health care centre *etc.* to be made as per population requirement.
- (iv) The population size of unit shall be 2.5 person per unit or as decided by the Authority.
- (v) The number of Dwelling Units permissible will be equivalent to number of members in the registered society or as decided by the Authority with the maximum variation of  $\pm 10$  percent.

7.8.2. Layout and sub-division of land :–

1. All provisions shall be as per sub-division regulations in master plan approved by the Authority. In case of any special provision in lease deed, the conditions of lease deed shall prevail.

2. Setbacks, Floor area Ratio, ground coverage and height permissible on the sub divided plot shall be as per maximum permissible in each individual use in these Regulations.

7.8.3- Standards for facilities for group housing projects as per following population norms :–

Sl. no.	Use premises	Service population per unit	Minimum area per unit ( In Hect.)
(a)	Education		
	Nursery school/creche	10000	0.10
	Senior Secondary school	20000-30000	0.80
	College	80000-100000	1.0
(b)	Health		
	Nursing home/Dispensary	15000-20000	0.10
	Hospital	100000	2.0
(c)	Socio-Cultural		
	Community Hall and library	25000	0.40
	Recreational club	100000	1.00
(d)	Shopping		
	Convenient shopping	/1% of permissible	
	Local/sector shopping	Group housing Floor Area Ratio	
(e)	Utilities		
	Overhead tank	As per requirement	
	Electric sub station	As per requirement	
	Auto cum taxi stand	25000	0.050



	Police Chowki	25000	0.050
	Petrol pump/Gas station	50000-100000	0.200

NOTE :- (i) Provision of these facilities is mandatory in Group Housing/Residential schemes. However, the Authority may allow more numbers for social/community facilities (Non-commercial) and more areas as per requirement of any project within the limits of permissible Floor Area Ratio.

(ii) For facilities like Nursery School/ Creche, Nursing Home, Dispensary, convenient shops, etc. instead of earmarking plots, the permissible FAR may be planned on Ground Floor of Group housing Blocks or as separate building blocks within the permissible ground coverage. The allottee shall be free to plan the facilities either in the form of plots or building blocks.

7.8.4. Provision of Social and Physical Infrastructure at Sector Level (Zone R)  
(If facilities are provided as per sector norms then in individual group housing pockets the facilities indicated in regulation 7.4.2 shall not be applicable) :-

Sl. No.	Use Premises	Service Population Per Unit	Unit Area (In Hect.)
(a)	Education		
1	Creche and Day Care Centre	5000-25,000	0.100
2	Nursery School	5,000 – 7,500	0.100
3	Primary School	7,500-15,000	0.200
4	Senior Secondary School	15,000 — 25,000	0.800

Sl. No.	Use Premises	Service Population Per Unit	Unit Area (In Hect.)
(b)	Health		
1	Dispensary	7,500 — 15,000	0.100
2	Nursing Home	5,000 – 7,500	0.100
(c)	Shopping		
1	Convenient Shopping Centres, sector shopping cum service centre	7,500 — 15,000	0.5000
2	Kiosks/hawker area		
(d)	Other Community Facilities		
1	Community Centre	7,500 — 15,000	0.4000
2	Milk and Vegetable Booth	5,000 – 7,500	0.020
(e)	Recreation		
1	Park and Playground	15% of plot/sector	Min area per unit 0.2500
(f)	Utilities		
1	Electric Sub-Station 11 KV	As per requirement	0.050
2	Auto Cum Taxi Stand	As per requirement	0.050

NOTE :-

1. In special circumstances the Authority may, relax any of the provisions mentioned herewith in the regulation no. 7.4.2.1 by recording the reasons.

2. Provisions of minimum parking and landscaping requirement shall be as per Table 5 and Table 6 respectively. However, the Authority may stipulate higher provisions in future as per requirement and issue directions

in this regard.

#### CHAPTER-IV

##### STRUCTURAL SAFETY-FIRE SAFETY AND SERVICE

Refuge area	<p>8. Refuge area for all building exceeding 24 metres height, refuge area of 15 sq mtrs shall be provided as follows:</p> <p>(8.1) The refuge area shall be provided on the periphery of the plot or preferably on a cantilever projection and open to air on at least one side protected with suitable railings;</p> <p>(8.2) The floors above 24 metres and up to 39 metres- one refuge area on the floor immediately above 24 metre;</p> <p>(8.3) For floors above 39 metres - one refuge area on the floor immediately above 39 metres and so on after every 15mtrs;</p> <p>(8.4) Residential flats in multistoried buildings with balconies need not be provided with refuge area, however flats without balcony shall provide refuge area as above.</p>	
Fire safety Requirements	<p>9. (a) Building shall be so planned, designed and constructed so as to ensure fire safety and this shall be done in accordance with Part IV 'Fire Protection' of the National Building Code of India as amended from time to time.</p> <p>(b) In case of multi-storeyed buildings above 15 metre in height, building which are more than three storeys and building with more than 400 square metres ground floor coverage and all other buildings of industrial, storage, assembly and hazardous type building scheme, provisions of Uttar Pradesh Fire prevention and fire safety Act ,2005(Act no. 6 of 2005) shall apply.</p>	
Structural Design	<p>10. The structural design of any item of masonry, timber, plain concrete and steel in a building shall be carried out in accordance with Part VI Structural Design in Section-1, Boards in Section-2, Concrete in Section-5, Steel in Section-6 as the case may be) of National Building Code,2016 prepared by Indian Standard Institution and as prevalent at the time of execution of the works.</p>	
	<p>11. All materials and workmanship shall be of good quality conforming generally to accepted standards of Public Work Department of Uttar Pradesh, Indian Standards Specifications and Codes as included in Part V Building Materials and Part VII Constructional Practices and Safety of National Building Code 2016 as amended from time to time .</p>	Quality of Material and Workmanship
	<p>12. The planning design and installation of electrical installations, air-conditioning and heating work, installation of lifts and escalators in a building shall be carried out in accordance with Part VIII (Building Services in Section 2, Electrical Installations in Section 3, Air-conditioning and heating in Section-5, Installation of lifts and escalators, as the easy may be) of National Building Code,2016 prepared by Indian Standard Institution and as prevalent at the time of execution of the work.</p>	Building Services
	<p>13. The planning design, construction and installation of water supply, drainage and sanitation and gas supply system in building shall be in accordance with the Part IX (Plumbing Services, Water Supply, Drainage and Sanitation in Section-1, Gas Supply in section-2) of National Building Code ,2016 prepared by Indian Standard Institution as amended from time to time.</p>	Plumbing
	<p>14. The requirements of water supply in a building shall be in accordance with the provision of National Building Code,2016 as amended from time to time.</p>	Water supply requirements
	<p>15. (1) Subject to the provision of any law for the time being in force, the sanitary fittings and installations in building shall be in accordance with the provisions of National Building Code,2016 as amended from time to time.</p> <p>(2) Every factory building within the area shall be provided with such latrines and urinals as may be prescribed by or under the provisions of the Factories Act 1948 as amended from time to time.</p>	Sanitary Fitting
	<p>16. For building more than three storeys (including ground floor or more than 12.0 metre height and important facilities like water works, overhead tank, telephone exchange, bridges; and culverins, electric substation, transmission towers, the</p>	Structural Safety for Natural Hazard

requirements specified in the Indian Standard Code Guidelines and other documents shall be observed for structural safety and natural hazard protection of buildings. The details of the relevant codes and guidelines are given in Appendix 8-A/B/C/D.

Protection

17. Provision for physically handicapped persons shall be made in all buildings and facilities used by public in accordance with the provision of part III. anexture D of National Building Code , 2016.

Provision for physically Handicapped

NOTE-1 :- All the provisions made in the building which are not specifically provided in these regulations shall be as per the provisions of National Building Code, Indian Standard Institution Code as amended from time to time. The technical person shall be ensuring the same as per Appendix-4.

NOTE-2 :- The Owner, Technical Person shall be fully responsible for all provisions to be made in accordance with regulation 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9 and 6.10 A certificate to this effect shall be given as per Appendix-4.

#### CHAPTER-V

18. (18.1) Compounding of compoundable offences as follows:-

Offences and Compounding of Offences

18.1.1 Any act by the occupier that contravenes any provisions of the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act 1976 (UP Act No-VI of 1976), provisions under this regulation and provisions in the Uttar Pradesh State Industrial Development Area (Preparation and Finalization of Plans) Regulations 2004 and provisions of Development Plans, Deemed Development Plans of the Industrial Development Area or any directions issued by authority under section 8 of the Act shall be an offence under these regulations.

18.1.2 Offences committed on the plots/land parcels in the Industrial Development Area as described above in regulation 6.1 may be compounded by the Authority in accordance with the section 12 of the the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act,1976 read with section 32 the Uttar Pradesh Urban planning and development Act,1973.

18.1.3. Compounding of compoundable offences shall be done with the condition that offender will not continue the offences in relation to un-compoundable construction. Construction or development work within the area in which offence has been committed and which are not eligible for compounding shall be demolished within 60 days from the date of the orders issued by Authority or any officer authorized by it under section 32 of the Act. In case of Non-Compliance of the same, Authority shall be entitled to taken necessary action for demolition of construction falling under regulation 18.1 of this chapter.

18.1.4. Authority shall consider the following before issuance of permission/rejection for compounding of Offences of Unauthorized construction/ Development works as specified under regulation 18.1 of this chapter:

(a) Location of unauthorized construction/ development work as per section 9.1 of this chapter and its effect on structural stability and lighting/ventilation and privacy of neighbouring buildings and neighbouring plots.

(b) Whether the construction of building are beyond the permissible limit and its effect on nearby properties and existing infrastructure.

(c) Whether the permission for compounding of offences for unauthorized construction as specified under section 18.1.1 of this chapter has been rejected earlier if so the justification for compounding.

(d) Whether the unauthorized construction as specified under section 9 violates existing building line in the area and its effect on neighbouring

buildings/plots.

(e) Whether the construction is affected by Road-side Land Control Act. If so, the necessary permissions from competent Authority have been obtained.

18.1.5. Following offences will not be compounded:-

(a) Construction on the land reserved for public and semi-public utilities, parks, green belt, and network services such as roads, railway lines, bus stands, public toilets, footpath, power substation *etc.*

(b) Construction in contravention to the prescribed land-use in lay-out plan, development plan/deemed development plan of Industrial development area. Construction that are not regularized by Authority/State Government in subdivided/amalgamated plots which are not in accordance to the provisions of this regulation.

(c) Construction in Government or Public Land for which permission from the competent Authority has not been obtained.

(d) Construction on the disputed land.

(e) Construction within the area reserved for Stilt Floor and Parking spaces.

(f) Construction within the limit of setback as prescribed in regulation 18.1.6 of this chapter and fire-tender for the building.

(g) Constructions in contravention to the prescribed ground-coverage, Floor Area Ratio, building height and setback including the limit for compoundable offences as mentioned in regulation 18.1.6 of this chapter.

(h) Construction without obtaining necessary No Objection Certificate from competent authority in Fire Department and UP Pollution Control Board.

(i) Construction within the Heritage Zone, Civil Aviation Zone, Monuments and in the buildings violating the norms for maximum building heights.

(j) Construction without making arrangement for prescribed parking space.

(k) Construction without making arrangement of roof-top rain-harvesting system where ever necessary.

(l) Construction on the land shown as pond/water bodies, river, naala in the lay-out plan/ development plan/ deemed development plan/revenue records.

18.1.6. Permissible construction and unauthorized construction as per this regulation shall be shown separately in the building plan. Unauthorized construction as prescribed in section 5.1 of this chapter in the front set-back, side set-back and rear set-back as applicable shall be compoundable in contiguity of the main building. Unauthorized construction as prescribed in regulation 18.1 of this chapter shall be compoundable within the following limit:

(a) Construction in the front set-back of Industrial buildings maximum within 1m width and 25% of total area.

(b) Construction in the rear set-back of Industrial buildings maximum within 10% of total area.

(c) Construction in the side set-back of Industrial buildings maximum within 25% of side set-back width provided side setback required for fire tender is not affected and NOC from fire department is submitted along

with the application by the occupier.

(d) Construction in the set-back of buildings other than industrial building shall be compoundable within the limits prescribed in a, b and c above with the restriction that compoundable area is not more than 10% of the plot area.

(e) Construction in the plots located in industrial (M0 to M5), residential (R1 & R2), Facilities (F1 to F3) and agriculture (A1 and A2) use zone within 10% of permitted ground coverage and within 10% of permitted Floor Area Ratio as per the sanctioned building plan.

(18.2) Compounding Fees–

Compounding fee for unauthorized construction/development work as per section 18.1 of this chapter shall be assessed by the Authority or the person authorized by the Authority under section 12 of the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act-1976 read with section 32 of the Uttar Pradesh Urban planning and development Act-1973.

(18.3) Assessment of Compounding Fees–

(a) In case of unauthorized construction as per regulation 18.1.1 of this chapter is covered in one or more than one sub-clause of regulation 18.1.6 of this chapter, compounding fee shall be assessed by adding compounding fee applicable for each sub-clause referred here in for each floor separately.

(b) Compounding fee within the compoundable ground coverage will not be payable in addition to the compounding fee for additional compoundable Floor Area Ratio.

(c) Compounding fee shall be payable by occupier in single instalment or instalments rescheduled by Authority along with interest and other conditions regarding guarantee for payment as decided by Authority.

(d) In addition to the deposit of assessed compounding fee, the occupier shall submit an Affidavit for demolition of non-compoundable unauthorized construction as per regulation 18.1.5 of this chapter within period of one month at his own cost and risk.

(e) Authority will have unrestricted rights to demolish non compoundable unauthorized construction as per regulation 18.1.5 of this chapter.

NOTE :-

(a) Authority will take necessary action for demolition of unauthorized construction as per regulation 18.1.1 of this chapter in case occupier has not submitted an application for compounding of Compoundable offences as per the provision of this regulation and the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976.

(b) Application for compounding of compoundable offences shall be considered by Authority only after obtaining NOC from Fire-department, National Highway Authority of India, Airport Authority of India and Pollution Control Board wherever necessary.

(c) Compounding fee shall be assessed on the basis of prevailing lease premium rate of plot or wherever such rates will not be available, circle rate prescribed by the Local Administration shall be considered.

(d) In case the non-compoundable unauthorized construction is not demolished by occupier within the prescribed time limit, Authority shall demolish such construction at the risk and cost of occupiers.

(Compounding Fees)

TABLE

Sl.	Nature of	Indus-	Residential	Commercial	Institu-	Facilities	Unit
-----	-----------	--------	-------------	------------	----------	------------	------

no.	Construc- tion	trial			tional						
		M0- M5	R1	R2	C1	C2	PS1-PS5	F1	F2	F3	
1	Without Sanction of building plan but within permissible FAR and Setback	50	25	200	50	400	75	200	200	200	Rs. Per sqm of covered area on ground
2	Without Sanction of plan but within the limit of compoundable offences as prescribed in section 8.1.6 of this chapter for FAR, Ground Coverage and amp; Setback	100	50	400	100	800	125	400	400	400	Rs. Per sqm of plot area Additional compound ing fee as per Sl. no. 3 and amp; 4 of this table as applicable

Sl. no.	Nature of Construc- tion	Indus- trial	Residential		Commercial		Institu- tional	Facilities			Unit
		M0- M5	R1	R2	C1	C2	PS1-PS5	F1	F2	F3	
3	Within prescribed ground coverage as per chapter-VI of this regulation but with extra FAR within limit prescribed in clause 5.1.6 of this chapter	R*P	R*P	2.5*R*P	2.5*R*P		R*P	2.5*R*P	2.5*R*P	2.5*R*P	
4	Extra Ground Coverage within compoundable limit and Within limit of compoundable FAR as per clause 5.1.6 of this chapter: -										

A. Extra Ground Coverage not falling within Setback area	R*P	R*P	2.5* R*P			2.5*R*P	2.5*R*P	2.5* R*P	
B. Extra Ground Coverage falling in setback area									
(a) Front setback area	R*P	R*P	2.5* R*P			2.5*R*P	2.5*R*P	2.5* R*P	
(b) Side Setback area	R*P	R*P	2.5* R*P			2.5*R*P	2.5*R*P	2.5* R*P	
(c) Rear setback area	R*P	R*P	2.5* R*P			2.5*R*P	2.5*R*P	2.5* R*P	
R=lease premium rate for the industrial use zone or circle rate wherever lease premium rate not available prevailing at the time of application for compounding P=Compoundable covered area as per regulation 6.1.6 of this chapter *= Multiply									

**NOTE :-**

1. Compounding fee for Dairy, Poultry Farm, horticulture, sericulture, high value agri-industries, floriculture and fisheries industries (premises use-69) in use zone A-1 shall be same as applicable for Industrial Use Zone (M0-M5).
2. Compounding fee for farmhouses for agro based industries (premises use-70) in use zone A-2 shall be same as applicable for residential Use Zone (R1).

**CHAPTER-VI**

Purchasable FAR

19. Purchasable Floor Area Ratio (FAR) may be allowed in Group Housing, Commercial, Institutional, Industrial, Sport and Amusement Complex, recreational greens and Low Density Sports plots exist on 24 meters and above wide road. However if the plot exists on 18 meters and above wide road, the purchasable FAR shall be allowed only for Industrial and Institutional use. The admissibility of purchasable FAR shall be allowed as per the table below:-

Plot location	Maximum purchasable FAR
Plots on 18 Meter but less than 24 meter wide road	20% of Basic FAR
Plots on above 24 meter but less than 30 meter wide road	33% Basic FAR
Plots on and above 30 meter wide road	50% of Basic FAR

19.1 Purchasable FAR shall be allowed with the following provisions/ conditions:-

- (i) The construction has not started.

OR

The allottee wants to construct a new additional building within the

limits of permissible ground coverage.

OR

The allottee wants to construct new building on the vacant plot.

OR

The allottee has already constructed building within purchasable Floor Area Ratio limits.

(ii) No construction shall be allowed beyond the limit of maximum permissible ground coverage.

(iii) Parking facilities shall be provided within the plot as per the provisions of the building byelaws.

(iv) No objection certificate from the Airport Authority of India/ Competent Authority shall be obtained for the height of the building.

(v) Structural design duly checked and verified by the I.I.T/ N.I.T./ Government Engineering College shall be submitted along with the proposal in case where additional floors are being proposed.

(vi) No objection certificate from Fire Safety and Environmental Clearance shall be obtained from the Competent Authorities.

(vii) Purchasable Floor Area Ratio shall be applicable only on the basis of assessment of planned and available physical infrastructure.

(viii) Use of purchasable Floor Area Ratio shall be governed by the terms and conditions of lease deed.

(ix) In case where purchasable Floor Area Ratio is allowed, the Authority shall permit increase in the height of building as per requirement.

(x) Additional Proportionate residential units shall be allowed on the purchasable Floor Area Ratio for Group Housing.

**NOTE :-**

(i) Purchasable Floor Area Ratio is an enabling provision. It shall not be allowed to any Allottee as a matter of right.

(ii) With the consideration of Traffic density, conditions of approach road, availability of physical infrastructure, distance from the protected area and heritage sites or in the light of planning the Authority may identify the zones/areas where purchasable Floor Area Ratio shall not be allowed.

(iii) In case of mixed land use permitted in any pocket/plot:

(a) Permissible Floor Area Ratio for various uses shall be as applicable for respective use including the purchasable Floor Area Ratio.

(b) The total Floor Area Ratio in the pocket/plot shall be subject to the overall permissible Floor Area Ratio for the pocket/plot.

(c) Purchasable Floor Area Ratio shall be calculated on the basis of the Floor Area Ratio of the individual uses within that pocket/plot.

19.2 Calculation Method for the rate of charges of Purchasable Floor Area Ratio:-

Rate assessment for purchasable Floor Area Ratio shall be calculated in proportion to the land requirement for additional built up area. The Fraction of land value shall be charged from the allottee on the basis of following formula:-

$$C = L_e \times R_c \times P \quad C = \text{Charge}$$

$L_e$  = Proportionate Land required against purchasable Floor Area Ratio

i.e.  $F_p \times 100 / \text{FAR}$

$F_p$  = Allowed Additional covered area (sq.mtr.) as per purchasable FAR.

$\text{FAR}$  = Permissible Floor Area Ratio as per Building Regulations.

$R_c$  = Prevailing sector rate or allotment rate of related plot (on the basis of auction/sealed bid) whichever is higher.



P=Value of purchasable Factor is as follows:-

Group Housing	=0.40
Commercial	=0.60
Institutional /Institutional green*	=0.30
Industrial	=0.30
Green/sport/recreational Areas	=0.20

**NOTE :-** \*(i) The purchasable Floor Area Ratio in institutional green plot shall only be permissible for the institutional use in the plot.

(ii) The purchasable Floor Area Ratio shall be allowed to a maximum permissible Floor Area Ratio allowed for the particular use above the constructed building. If the allottee has done the construction before sanctioning, the compounding charge of un-sanctioned area shall be payable at the rate of Rs. 200/-per sq. mtr. This penalty shall be over and above the fee charged for purchasable Floor Area Ratio. In case the construction is beyond the limit of purchasable Floor Area Ratio the allottee will have to first remove the extra construction beyond permitted Floor Area Ratio, then allottee may be allowed the extra purchasable Floor Area Ratio.

(iii) The Authority may also allow additional ground coverage with purchasable Floor Area Ratio upto the maximum limit of 40% in commercial plots of more than 5000 sq. mtr. area on the basis of additional charges. Additional Charges for Purchasable Ground Coverage shall be calculated as follows:  $C=L \times 0.30 \times R$

C= Cost of additional purchasable ground coverage

L= Land required under ground cover for additional ground coverage

R= Rate of land per sq.mt. (current reserve price or auction/bid/allotment rate whichever is higher) 0.30 is a constant factor for purchasable ground coverage. However, additional coverage will not be considered in the setback area.

(iv) Increase in Floor Area Ratio of industrial plots prior to the commencement of these regulations shall continue to be allowed free of cost. But the increase of Floor Area Ratio of industrial plots notified in these Regulations shall be allowed on purchasable basis. Purchasable FAR may be allowed up to 2.0 Floor Area Ratio in the Industrial plots.

## CHAPTER VII

Provisions of parking, loading and unloading spaces

20. Parking may be provided in open, under stilt, or underground in basements or separate block plots for multi level parking through mechanized methods or conventional ramps. Other option in selected areas is through podium parking. Creation of underground parking below parks and open spaces without disturbing the green areas on the surface may be considered only in exceptional cases as per policy approved by the Authority. Surface parking shall be allowed in setback after leaving clear space of 7.5 mtrs., and fulfilling the requirement of tree plantation and Fire Tender movement.

### 20.1 Other Provisions-

#### (1) Multi-level Parking plots -

(i) Multi-level parking facility should preferably be developed in the designated parking spaces/plots.

(ii) In order to compensate the cost of multi level parking in designated areas and also to fulfill the growing need of parking spaces within urban areas, a maximum 25% of ground floor covered area may be utilized as commercial space. The balance covered area may be utilized on top floors for office use on a plot designated or planned for parking facility.

(iii) In addition to the required parking spaces for maximum

permissible Floor Area Ratio, 3 times additional space for parking component shall be provided.

(iv) Maximum ground coverage shall be 70%.

(v) For development of multilevel parking, models should be worked out to encourage the private sector initiative without commercial component.

(vi) Multi level parking facility shall be allowed in all type of plots.

(2) Basement Parking–

(i) In plots larger than 10000 sq.mtrs., the basement shall be allowed upto minimum setback of 6.0 mtrs. There will be no restriction on the number of levels of basement subject to mechanical ventilation as per provisions in National Building code- 2016, water proofing and structural safety. Evergreen trees shall have to be planted in setback as per landscaping norms of these byelaws.

(ii) Height of first basement above ground level will be maximum 1.5 mtrs below the roof slab. Where stilt or podium parking is permitted, the first basement roof will be levelled with the ground and the roof slab of the extended basement up to envelop line shall be designed for the fire tender load.

(iii) The height of basements from floor to ceiling shall be maximum up to 4.5 mtrs.

(iv) The ramp within setbacks shall be permissible subject to free and convenient movement of fire tender.

(v) Adequate fire safety, light and ventilation and air change through mechanical means shall be provided as per provisions in National Building Code, 2016.

(vi) The basements may be used only for parking, services like fire rooms and storage of non-hazardous materials.

(3) Podium Parking–

For adequate parking space, podium parking up to maximum two floors may be permitted within the envelope line, only for parking, with the following conditions:–

(i) Minimum plot area = 10000 sq. mt.

(ii) Minimum width of the road = 18 mtrs.

(iii) Minimum set back at the ground level will be 7.5 mtrs. all around where stilt and one storey podium will be permitted, however, other floors of podium parking may be permitted with larger set back.

(iv) The height of one level of podium will be maximum 2.4 mtrs. from floor to the bottom of beam.

(v) Podium levels will not be enclosed by any material on the outer periphery except with one metre high metal Jali/mesh for safety.

(vi) Adequate sprinklers, exits, ramps and fire fighting provisions as per provisions in National Building Code - 2016 will be provided.

(vii) Structural safety measures as per BIS codes and for fire tender movement will be ensured.

(viii) Ramp for podium shall not be allowed in the setback.

(ix) Services and storage shall be allowed upto the extent of permissible ground coverage.

(4) Mechanized Parking–

(i) Mechanized multi level parking will be permitted subject to the following;

(ii) Minimum plot size = 1000 sq.mt.

(iii) Minimum width of road = 18mtrs.

- (iv) ECS = 18 sq. mt. or as per the design and Technology.
  - (v) Clear Height of one level = 2.1mtrs.
  - (vi) Adequate safety measures for mechanical equipment's.
  - (vii) Backup of electricity through automatic generators.
  - (viii) The company shall ensure proper maintenance, structural safety equipment and machinery.
- (5) Underground Parking–
- Parking facilities can be created under the open spaces/parks (except heritage park), playground without disturbing the green areas on the surface and surrounding environment. The approvals from the concerned Authority are mandatory after following due process of public hearing before taking up such works. The guidelines for approval are as follows;
- (i) Minimum area of open spaces/park/playground = 5000 sq.mt.
  - (ii) Minimum width of abutting road = 18mtrs.
  - (iii) Up to 50% of the area to be utilized for underground parking with minimum two basements.
  - (iv) Ramps to be provided with not more than 1:10 slope.
  - (v) Maximum height from the road level shall be 0.5 mtrs with provision for mechanized light and ventilation.
  - (vi) Minimum set back from the boundary of the park will be 1.5 mtrs for the purpose of staircase and ramps.
  - (vii) Fire and structural safety measures shall be as per National Building Code, 2016.
  - (viii) Minimum depth of the earth shall be 0.5 mtrs. for planting shrubs and grass.
  - (ix) Adequate drainage for irrigation facilities and for water proofing shall be mandatory.
  - (x) The Authority may consider to relax the minimum area limit depending upon the requirement in a particular area.
- (a) When parking space is to be provided for motor vehicles, it shall not be less than 20 square metre in open area and 30 square metre in basement and in stilts and for scooters and cycles the parking spaces provided shall not be less than 3 square metres and 1.40 square metres respectively.

(b) For buildings of different types, parking space for vehicles shall be provided as specified in table No.5.

(6) Extended Basement– The basement shall be allowed within the setback only for parking purpose all around the plot boundary after leaving a minimum setback of 6.0 mtrs. for fire tender movement. The top of the slab shall be flushed with the ground level and the roof shall be designed to take the load of the fire tender with mechanized ventilation.

Enclosure:- 1. Tables (1 to 6)

2. Appendix (1 to12)

## CHAPTER-VIII

### SUSTAINABILITY PROVISIONS

Sustainability  
Provisions

21. Sustainability Provisions are as follows–

21.1 Water re-use and recycling–

All buildings having a minimum discharge of 10,000 litres and above per day shall establish waste water recycling system within the layout. The recycled water shall have to be used for non-potable purposes as specified by Central Pollution Control Board (CPCB).

## 21.2 Roof top Solar Energy Installation-

Rooftop photovoltaic power station, or rooftop PV system, is a photovoltaic system that has its electricity-generating solar panels mounted on the rooftop of residential or commercial buildings. The various components of such a system include photovoltaic modules, mounting systems, cables, solar inverters and other electrical accessories. Roof top PV systems are faster than other types of renewable power plants. They're clean, quiet, and visually unobtrusive.

Below sub-sections stipulate the Norms for Roof Top Solar PV Installation.

## 21.2.1 Norms for Roof top PV systems-

Installation: All residential plotted housing with plot area of 300 square meters and above, educational, institutional, commercial, industrial, mercantile and recreational buildings having plot size of 500 square meters and above and all housing projects shall be installed with a minimum generation capacity of 5% of the connected load or 20 W/sq.ft. for available roof space, whichever is less.

21.2.1.1 All building of the category as mentioned in the Table below may provide Solar Water Heating System and Solar Roof Top System:-

Norms for Rooftop PV system Installation		
Sl. no.	Category of building	Standard for determination of capacity
A	Solar Water Heating System	
1	Hospital	10 ltr./bed
2	Hotels 5 star	15 ltr. /room
3	Hotel other than 5 star	10 ltr./bed
4	Police/Army/Barrack	200 LPD
5	Canteen/Messes	200 LPS
6	Hostel (School, Colleges and other Institutions where hot water is needed).	10 ltr./student
7	Laboratory and Research Institutions	100 LPD
8	Residential Structures: (Plinth area 200 Square Meters or above)	100 LPD/flat
9	Guest Houses /Banquet Hall/Circuit House	200 LPD

Norms for Rooftop PV system Installation		
Sl. no.	Category of building	Standard for determination of capacity
B	off Grid/Grid Connected Solar Roof top System :	
1	Individual household or above (Plinth area more than 300 square meters)	Minimum 500 watt
2	Hotel Five star	Minimum 5 KWp
3	Other hotels	Minimum 2 KWp
4	Commercial building (Covered area more than 500 square meters)	2 KWp

## 21.2.2 Installation of Solar Water Heating System:-

(i) In case of new buildings, clearance of plan for the construction of such buildings of the categories mentioned in Table above shall only be given if they have a provision in the building design itself for an insulated pipeline from the roof top in the building to various distribution points

where hot water is required and such building must have a provision for continuous water supply to the solar water heating system and shall also have open space on the rooftop, which receives direct sunlight and the load bearing capacity of the roof shall be at least 50 kg per square meter;

(ii) All new buildings of the above said categories must complete installation of solar water heating systems before obtaining necessary license to commence their business;

(iii) Installation of Solar Assisted Water Heating Systems in the existing building shall be mandatory at the time of change of use to the category mentioned in Table above, provided there is a system or installation for supplying hot water;

(iv) The capacity of solar water heating system to be installed on the building of different categories shall be decided in consultation with the Authority. Minimum capacity shall not be less than 25 litres per day for each bathroom and kitchen subject to the condition that maximum of 50% of the total roof area is provided with the system.

(v) Installation of Solar Assisted Water Heating Systems shall conform to Bureau of Indian Standard specification IS 12933 and the solar collectors used in the system shall have Bureau of Indian Standard certification mark;

(vi) Wherever hot water requirement is continuous, auxiliary heating arrangement either with electric or oil of adequate capacity can be provided.

TABLE No.-1

(See regulation 6.2)

## Ground Coverage, Floor Area Ratio and Setbacks in Residential Plots

Sl. no.	Size of Plot (Sq.mtr.)	Ground Coverage (In %age)	Front Setback (Mtr.)	Rear Setback (Mtr.)	Side Setback (Mtr.)	Maximum FAR
1	Upto 50.0	85	1.0	-	-	2.50
2	51 to 75	85	1.0	1.0	-	2.50
3	76 to 120	85	1.5	1.0	-	2.50

Sl. no.	Size of Plot (Sq.mtr.)	Ground Coverage (In %age)	Front Setback (Mtr.)	Rear Setback (Mtr.)	Side Setback (Mtr.)	Maximum FAR
4	121 to 200	75	3.0	2.4	-	2.00
5	201 to 300	75	3.5	3.0	-	1.75
6	301 to 400	65	4.0	3.0	3.0	1.75
7	401 to 500	65	4.5	3.5	3.0	1.75
8	501 to 750	60	5.0	3.5	3.0	1.50

**NOTE :-**

(i) Maximum building height in all size of plots shall be 15 Metres.

(ii) Total height shall be counted from top of drain to top of building without exception.

(iii) In case the permissible ground coverage is not achieved within setbacks, the setbacks of the preceding category may be followed. In special cases where ground coverage is not achieved in the preceding

category also, then Chief Executive Officer may relax the setbacks to the extent he considers fit.

(iv) In the Residential Plots with in the permissible Floor Area Ratio and Ground Coverage equivalent of 40 % area of rear Set Back construction shall be allowed on either side/both side in the rear set back. Relaxation in corner plot would be One side set back provision in up to 200 Sq.mtr. as per proposal.

TABLE No. 2

(See regulation 7.4)

Setback for all Category and uses of plots other than individual residential Plots

Sl. no.	Plot Size (in Square meter)	Front (in meter)	Rear (in meter)	Side (1) (in meter)	Side (2) (in meter)
1	Upto 50	-	-	-	-
2	Above 51 upto 200	3.0	1.5	0	0
3	Above 201 upto 300	3.5	3.0	0	0
4	Above 301 upto 500	4.5	3.0	3.0	0
5	Above 501 upto 2000	6.0	3.0	3.0	3.0
6	Above 2001 upto 6000	7.5	6.0	4.5	4.5
7	Above 6001 upto 12000	9.0	6.0	6.0	6.0
8	Above 12001 upto 20,000	12.0	7.5	7.5	7.5
9	Above 20,001 upto 40,000	15.0	9.0	9.0	9.0
10	Above 40,001	16.0	12.0	12.0	12.0

**NOTES:-**

(1) Specific setbacks shall be as per scheme/layout/zonal plan prepared by the Authority whenever such a plan is prepared by the Authority.

(2) In case the permissible coverage is not achieved within setbacks, the setbacks of the preceding category may be followed.

TABLE No.-3

( See Regulation 7.4.1,7.4.2,7.4.3,7.4.4,7.4.5,7.4.6,7.4.7,7.4.8)

Features permitted in the setbacks of the plots after leaving 6.0 m clear space for fire tender

S.No.	Features	Description
1.	Decorative Column	Columns purely decorative and not load bearing shall be permitted in setback. Such columns of any material and number shall be permitted but maximum size of each column shall not exceed 0.30 mtrs X 0.30mtrs.
2.	Buttresses	Buttresses, any number, shall be permitted in setback up to maximum width of 0.750 mtrs in setback.
3.	Moulding, Cornices and Murals	Murals, Moulding and Cornices if Provided along under any projection shall be permitted upto a maximum width of 150 millimeter over and above than maximum permissible dimensions of projection or canopy.

4.	Planters and Sun Control Devices	Projection in form of planter, cantilevered fins, egg crates and other sun control devices shall be permitted in setback upto maximum width of 0.750 metre. Maximum depth of such planters shall not exceed 0.600 metre.
5.	Jali	Jali of any material shall be permitted over projections which are primarily meant to cover window Air-conditioning units and dessert cooler. Maximum width of such jalties shall not be more than 0.75 mtrs.
6.	Casing Enclosure to cover Rain Water pipe	Casing/enclosures of any material to cover rain water pipe shall be permitted in setback upto depth of maximum 0.50 mtrs and maximum width of 0.75 mtrs.

Table No.-4

(See regulation 3.20)

Area under canopy in buildings other than residential buildings tender-

Sl. no.	Plot size (in square metre)	Maximum area under canopy (in sqmtrs )
1	Upto 150	Nil
2	Above 150 upto 300	12 (only in side setback)
3	Above 300 upto 500	25
4	Above 500 upto 2000	40
5	Above 2000 upto 4000	55
6	Above 4000 upto 10,000	70
7	Above 10,000 upto 20,000	85
8	Above 20,000 upto 40,000	100
9	Above 40,000	115

NOTE :- Minimum width of canopy shall be 1.8 mtrs.

TABLE No.-5

Provision of Parking Requirement

Sl. no.	Building/plot	Parking space
1	(a) Group Housing	One ECS/parking space per 80 square metres of permissible FAR area.
	(b) Hostel, Lodges, Guest house Hotel	One parking space for every 2 guest rooms.
2	Educational Building	One parking space for every 100 square metres of permissible FAR area .
	(a) IT/ ITES, Offices	One parking space for 50 square metre of and Institution permissible FAR area.
	(b) Auditorium	One Parking space per 15 seats
	(c) Bus parking	One bus parking per 750 square metre of permissible FAR area.
	(d) Off street parking	Higher Secondary School 4.5 mtrs. off-street parking depth in the entire frontage with

		boundary wall shifted back and front setback will be considered from property line and in other institutions upto 4.5 mtrs. in half the width of the front of the plot would be required for providing off-street parking on roads of 18.0 mtrs or more width.
	(e) Residential area	One parking space per 150 sq. mtrs. of permissible FAR area, in plot size of 112 sq. mtrs and above.
3	Medical	One parking space for every 65 sq. mtrs. of permissible FAR area. One ambulance for every 375 sq. mtrs. of permissible FAR area.
4	Commercial	One parking space for 30 sq. mtrs. of permissible FAR area.
5	Industrial	One parking space per 100 sq. mtrs. of permissible FAR area.
6	Storage	One parking space for 100 sq. mtrs. of permissible FAR area.
7	Loading/Unloading	One parking space for every 100 sq. mtrs. for industries and storage building.
8	Multiplex / Cinema	One parking space per 15 seats.
9	Religious	One parking space per 100 sq. mtrs. of permissible FAR area.
10	Utilities (Fire Station, Police Stations, Post Office, Taxi Stand etc.)	One parking space per 100 sq. mtrs. of permissible FAR area.
11	Recreational	One parking space per 50 sq. mtrs. of permissible FAR area.
12	One ECS	=13.75 sq. mtrs.
13	Area Requirement	30 sq. mtrs. per ECS in basement/stilt/ podium/ covered parking and 20 sq. mtrs. for surface parking.

NOTE :- (I) Notwithstanding anything contained in these directions/regulations the Chief Executive Officer may where having regard to the features of a particular sector and the width of a road abutting any building / plot and the master plan consider it expedient to do so order for the preparation of architectural control detailed drawing for any of all the major projects specifically, especially of non residential character which may or may not deviate partly or wholly from the provisions of these regulations. For such purpose, Chief Executive Officer may constitute a committee, which shall submit its report to him for final decision.

(II) Helipad may be permitted on the roof top of buildings above 60 mtrs. height subject to the clearance from Airport Authority and structural safety from I.I.T/ N.I.T.

(III) Development of parking facilities may be permitted proportionately on the basis of proposed phasewise development. However, provision of parking facilities has to be made on the basis of maximum permissible Floor Area Ratio.

(IV) Parking norms are revised from time to time. Parking facilities have



to be provided on the basis of revised norms for new proposed construction. Parking facility developed on the basis of old norms for old construction may be allowed to continue. If no parking facility has been developed, provisions have to be made on the basis of new norms for the entire old and proposed construction.

TABLE No. - 6

## Provisions for Landscaping

1 (a) Institutional, commercial, office/Industrial units/group housing, farm house shall be required to plant a minimum number of trees in their premises as follows.

Plot size (in square metre)	Number of trees required	Minimum open space to be kept for landscaping
Upto 2000	One tree per 100 square metre of open space out of which minimum 50 percent to be in the category of evergreen trees.*	25 percent of open area in case industrial plot no soft landscaping required.
Above 2000 to 12000	One tree per 100 square metre of open space out of which minimum 50 percent to be in the category of evergreen trees.*	25 percent of open area.
More than 12000-	One tree per 100 square metre of open space out of which minimum 50 percent to be in the category of evergreen trees.*	50 percent of open area

(b) In case of plotted development in group housing plantation provision shall be as per Landscape Master Plan and following norms shall be followed.

(i) On 18.0 metre and 24.0 metre wide road, alternate variety of evergreen and ornamental trees shall be planted @ 7.5 metre centre to centre.

(ii) On road upto 12 metre ornamental trees will be planted @ 5 metre centre to centre of single variety in each pocket.

(c) Recreational, Institutional Green: In addition to the requirement as mentioned in clause (a) detailed landscape plan will have to be got approved by the Authority as per specification in Landscape Master Plan and landscape manual approved by the Authority.

2. Residential plots other than group housing (flatted) :-

(i) One tree in every plot for plot size upto 120 square metre.

(ii) Two trees in every plot for plot size above 120 and upto 300 square metre.

(iii) One tree additional in every 100sqm for plot above 300 square metre.

3. The minimum height of plantation of sapling should be 3.6 mtrs at the time of occupancy.

\* Evergreen Tree : Tree that remains green for most part of the year and sheds leave slowly throughout the year, having height more than 2.0 mtrs, with a well distinguished trunk

## APPENDIX-I

(See regulation 5.1)

Form for first application to erect, re-erect, demolish or to make material alteration in a building

To,  
The Chief Executive Officer,  
Gorakhpur Industrial Development Authority, GIDA, Uttar Pradesh.  
Sir,

I hereby make application that I intend to erect/re-erect/demolish or to make material alteration in the building on Plot No ..... in Sector-----, GIDA in accordance with the Gorakhpur Industrial Development Area Building Regulations and Planning and Development Directions and I enclose herewith the documents as per checklist 1-A/ 1-B/1-C/1-D annexed to this application. I request that the construction may be approved and permission accorded to me to execute the work.

Signature of the applicant

Name of applicant (in Block letters).

Address of the applicant :

Dated :-

(i) NOTE—Strike out which is not applicable.

Checklist-1 A (For buildings on individual residential plots)

(i) Ownership documents; copies of allotment letter (transfer letter/memo or mutation letter in case of transfer) possession certificate, the lease deed (transfer deed in case of transfer), and dimension plan issued by the Authority.

(ii) Form for first application to erect, re-erect, demolish or to make material alteration in a building (Appendix 1).

(iii) Certificate prescribed in Appendix- 2 for undertaking the supervision by the Technical Person. Any change of the technical personnel during construction work shall be intimated to the Chief Executive Officer in writing.

(iv) Structural stability certificate from the Architect/Structural Engineers as per Appendix-3.

(v) Certificate for sanction of Building Plan as per Appendix-4.

(vi) Where basement is proposed to be constructed, Indemnity bond on Rs. 100/- stamp paper duly attested by a Notary, shall have to be submitted.

(vii) Specification of proposed building as per Appendix -6.

(viii) Application for drainage of premises as per Appendix-7.

(ix) Photocopy of the registration of the Technical Person as per Appendix 12 duly authenticated with plot number for which it is submitted.

(x) In case of demolition photo of existing building.

(xi) Soft copy of drawings in CD.

(xii) In case of revalidation and revision original sanctioned plan to be submitted.

(xiii) Photocopy of receipt of fees deposited, and such other charges, if any, as required by the Authority from time to time.

(xiv) Three copies of drawings (one cloth mounted) duly signed by the Technical Person and Owner.

(xv) Any other document as may be required by the Authority from time to time.

**CHECKLIST -1 B (For buildings other than those on individual residential plots)**

(i) Ownership documents; copies of allotment letter, possession certificate, the lease deed (transfer deed in case of transfer), and dimension plan issued by the authority.

- (ii) Form for first application to erect, re-erect, demolish or to make material alteration in a building (Appendix 1).
- (iii) Certificate prescribed in Appendix- 2 for undertaking the supervision by the Technical Person. Any change of the technical personnel during construction work shall be intimated to the Chief Executive Officer in writing.
- (iv) Structural stability certificate from the Architect/Structural Engineers as per Appendix-3.
- (v) Certificate for sanction of Building Plan as per Appendix-4.
- (vi) Where basement is proposed to be constructed, Indemnity bond on Rs. 100/- stamp paper duly attested by a Notary, shall have to be submitted.
- (vii) Specification of proposed building as per Appendix -6.
- (viii) Application for drainage of premises as per Appendix-7.
- (ix) Photocopy of the registration of the Technical Person as per Appendix 12 duly authenticated with Plot No. for which it is submitted.
- (x) Photocopy of receipt of fees deposited, and such other charges, if any, as required by the Authority from time to time.
- (xi) Three copies of drawings (one cloth mounted) duly signed by the Technical Person and owner.
- (xii) Certificate of registered structural engineer and owner regarding earthquake resistance of the building as per Appendix 8(A)/8(B)/8(C), where-ever applicable.
- (xiii) Two copies of the drawings giving details of provisions for fire safety, security as per National Building Code,2016.
- (xiv) Approval from the competent authority in case of hazardous buildings.
- (xv) Soft copies of the drawings in compact disc.
- (xvi) Valid time extension ,where- ever applicable.
- (xvii) NOC from Airport Authority if building is more than 30.0 mtrs high.
- (xviii) NOC from Ministry of environment if covered area is more than 20,000 sq. mtrs.
- (xix) Any other document as may be required by the Authority from time to time.
- (xx) In case of revision and revalidation original sanction plan to be surrendered/ submitted as the case may be.

#### **CHECKLIST - 1C (For layouts and sub-division of plots)**

- (i) Ownership documents; copies of allotment letter (transfer/mutation letter in case of transfer) possession certificate, lease deed (transfer deed in case of transfer), and dimension plan issued by the Authority.
- (ii) Form for first application to develop, redevelop or to make material alteration. (Appendix 1).
- (iii) Certificate prescribed in Appendix- 2 for undertaking the supervision by the Technical Person. Any change of the technical personnel during development work shall be intimated to the Chief Executive Officer in writing.
- (iv) Structural stability certificate from the Architect/Structural Engineers as per Appendix-3.
- (v) Certificate for sanction of Layout Plan as per Appendix-4.
- (vi) Specification of proposed layout development as per Appendix -6.
- (vii) Application for drainage of premises as per Appendix-7.
- (viii) Photocopy of the registration of the Technical Person as per Appendix 12 duly authenticated with Plot number for which it is submitted.
- (ix) Application form for water and sewer connection (where-ever applicable).

- (x) Photocopy of receipt of fees deposited, and such other charges, if any, as required by the Authority from time to time.
- (xi) Three copies of drawings (one cloth mounted) duly signed by the Licensed Technical Person and owner.
- (xii) Certificate of registered structural engineer and owner regarding earthquake resistance of the building as per Appendix 8(A)/8(B)/8(C), where-ever applicable.
- (xiii) Three copies of the drawings giving details of provisions for fire safety, security as per National Building Code,2016.
- (xiv) Soft copies of the drawings.
- (xv) Valid time extension letter, where-ever applicable.
- (xvi) Any other document as may be required by the Authority from time to time.
- (xvii) In case of revision and revalidation original sanction plan to be surrendered/ submitted as the case may be.

#### **CHECKLIST – 1D (For Temporary Structures)**

- (i) Ownership documents; copies of allotment letter (transfer letter in case of transfer) possession certificate, lease deed (transfer deed in case of transfer), and dimension plan issued by the Authority.
- (ii) Form for first application to erect, re-erect, demolish or to make material alteration in a building (Appendix 1).
- (iii) Certificate prescribed in Appendix- 2 for undertaking the supervision by the technical person. Any change of the technical personnel during construction work shall be intimated to the Chief Executive Officer in writing.
- (iv) Certificate for sanction of Building Plan as per Appendix-4.
- (v) Specification of proposed building as per Appendix -6.
- (vi) Photocopy of the registration of the Technical Person as per Appendix 12 duly authenticated with Plot number for which it is submitted.
- (vii) Application form for water and sewer connection (where-ever applicable).
- (viii) Photocopy of receipt of fees deposited, and such other charges, if any, as required by the Authority from time to time.
- (ix) Three copies of drawings (one cloth mounted) duly signed by the Technical Person and owner.
- (x) Valid time extension letter , if applicable.
- (xi) Any other document as may be required by the Authority from time to time.
- (xii) In case of revision and revalidation original sanction plan to be surrendered/ submitted as the case may be.

#### APPENDIX-2

(See Appendix-1 Checklist 1A, 1B, 1C and 1D)

Form for supervision of Building Work

To,  
The Chief Executive Officer,  
Gorakhpur Industrial Development Authority, GIDA, Uttar Pradesh.  
Sir,

I hereby certify that the erection/re-erection and material alteration/demolition in/of building/ site on Plot number .....in Sector ----- , GIDA shall be carried out under my supervision and I certify that all the material (type and grade) and the workmanship of the work shall be generally in accordance with the general and detailed specifications submitted along with and that the work shall be carried out according to the sanctioned plan.

Signature of Technical Person.....

Name of Technical Person.....

License number of Technical Person.....  
 Address of the Technical Person.....  
 Date:  
 NOTE—Strike out which is not applicable.

## APPENDIX—3

(See Appendix-1 Checklist 1A, 1B and 1C)

For Structural Stability Certificate

To,  
 The Chief Executive Officer,  
 Gorakhpur Industrial Development Authority,  
 Gorakhpur, Uttar Pradesh.

I hereby certify that the structural design of the Building on Plot number..... in Sector -----, GIDA shall be done by me/us and carried out in accordance with Part/IV structural design of National Building code of India corrected upto date.

Signature of Technical Person .....  
 Name of the Technical Person.....  
 License number of the Technical Person.....  
 Address of Technical Person.....  
 Dated:

## APPENDIX - 4

(See regulation 5.10 &amp; 5.11)

Certificate of Sanction of Layout Plan/Building Plan (To be given by Technical Person as per Appendix 12)

It is certified that the plans and all other drawings submitted for approval for building/Layout Plan on Plot number ..... in Sector....., GIDA have been prepared in accordance with the Gorakhpur Industrial Area Development Regulations and the ----- Planning and Development Directions (as amended upto date), National Building Code, Indian Standard Institution Code and all other provisions as given in Chapter V, as applicable.

Signature of Technical Person .....  
 Name of the Technical Person .....  
 Registration number .....  
 Address of Technical Person .....

Enclosure

- Attested photocopy of the certificate of Technical Person.  
 - Building Plan and all prescribed documents. Dated :

Date:

Place :

## APPENDIX—5

(See Appendix Number 1 Checklist 1A, 1B and 1C)

Indemnity Bond

In consideration of the Gorakhpur Industrial Development Authority, a body constituted under section—3 read with Section 2(d) of the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 (U.P. Act no. 6 of 1976) (hereinafter referred to as 'the promisee'

- which expression shall unless the context otherwise require, includes its successors and assigns) having sanctioned the construction of the basement in the building plans of the House/Factory building to be constructed on Industrial/Residential/Institutional/Commercial/Recreational Plot number .....in Sector ....., GIDA situated in the Gorakhpur Industrial Development Area in District Gorakhpur, Uttar Pradesh. On production of the bond of Indemnity by..... son of .....aged about..... years resident of ..... (hereinafter called the &#39; promisor and #39; which expression shall unless the context otherwise requireincludes his/her heirs, executors, administrators, representatives and permitted assigns) to implement the promises of any loss or damage caused in respect of construction of basement referred to above the promisor hereby agrees to execute this bond of Indemnity.

NOW THEREFORE THIS DEED WITNESSETH AS FOLLOWS

In consideration of the promisee having sanctioned the construction of the basement in the building plan of the factory/residential building to be constructed in Industrial/Residential/Institutional/Commercial/Recreational Plot number ..... Sector ..... situated in the Gorakhpur, District Gorakhpur, I .....the promisor agrees to indemnify the Gorakhpur Industrial Development Authority and at all times holds himself liable for all damages and losses caused to the adjoining building (s) on account of the construction of basement referred to above and further undertakes to indemnify the promisee Gorakhpur Industrial Development Authority any such amount to the full extent which the promisee may have or to be required to pay to any person (s) having rights in the adjoining properties on account of the construction of the basement by way of compensation or otherwise and further to pay all costs and expenses which the promisee may have to spend in defending any action in the Court of Law regarding thereto. In witness whereof the promisor executed this Bond of Indemnity at Gorakhpur Industrial Development Area, District Gorakhpur ..... on ..... day of.....

(Promisor),

Witness:

- 1. -----  
-----  
-----
- 2. -----  
-----  
-----

APPENDIX—6

(General Specifications Sheet)

Gorakhpur Industrial Development Authority

Specification of proposed building

- 1. Total Plot Area..... square metre./Basement existing ..... square metres/Basement proposed .....square metres/Ground floor existing ..... square metre/Ground Floor Proposed ..... square metre.
- 2. First Floor existing .....square metres/First Floor Proposed ..... square metres. Second Floor existing ..... square metres /Second Floor Proposed..... square metres.
- 3. Mezzanine Floor existing ..... square metres/Mezzanine Floor Proposed ..... square metres.
- 4. The purpose for which it is intended to use the building .....

5. Specification to be used in the construction of the
- (i) Foundation .....
- (ii) Walls .....
- (iii) Floors .....
- (iv) Roofs.....
6. Number of storeys the building will consist .....
7. Approximate number of persons proposed to be accommodated .....
8. The number of latrines to be provided .....
9. Whether the site has been built upon before or not .....
10. Source of water to be used for building purpose .....
- Signature of the Applicant.....
- Full Name (Block Letters).....
- Address.....

## APPENDIX—7

(See Appendix 1 Checklist 1A, 1B and 1C)  
 Gorakhpur Industrial Development Authority  
 (To be submitted in duplicate)  
 Application for Drainage of Premises

To  
 The Chief Executive Officer,  
 Gorakhpur Industrial Development Authority,  
 GIDA, Uttar Pradesh.  
 Sir,

I/We, the undersigned hereby apply for permission to drain the premises on Plot number.....in Sector -----, GIDA. The sanitary arrangement and drains for the premises are shown in the accompanying plans and sections in duplicate and described in the Appendix - 6 (submitted in duplicate) and the premises are open to inspection by the Officers of Gorakhpur Industrial Development Authority. I/we undertake to carry out the work in accordance with the provisions of Gorakhpur Industrial Development Authority Building Regulations 2010 and to pay the Authority the cost of connection to the sewer at the rate given in the scheme of fees.

Signature of the Applicant.....

Full Name (In Block Letters).....

Address.....

Name of the Technical Person carrying out work .....

License number.....

Address of the Technical Person.....

Dated:

Appendix – 8(A)

(See regulation Number 9)

Kindly (✓) tick the relevant codes that have been followed  
 Structural Safety and Natural Hazard Protection of Buildings  
 Requirements specified in the following Indian Standards, Codes and guidelines  
 and other documents needs to be observed for structural safety and natural hazard

protection of buildings etc:-

(a) For General Structural Safety-

1. IS : 1905 - 1987 "Code of practice for structural safety of buildings ; masonry walls " Indian Standards Institution, March 1981.

2. IS : 1904 - 1978 "Code of practice for structural safety of buildings; foundation " Indian Standards Institution.

3. IS : 456 - 2000 "Code of practice for plain and reinforced Concrete "Indian Standards Institution, September 2000.

4. IS : 1904 - 1978 "Code of practice for general construction in steel "Indian Standards Institution, February 1985.

5. IS : 883 - 1966 "Code of practice for design of structural timbers in buildings;"Indian Standards Institution, March 1967 Besides any other relevant Indian Standards will need to be referred to.

(b) For Earthquake protection-

1. IS : 1893 - 1984 "Criteria for Earthquake resistant Design of Structures (Fourth Revision )" June 1986.

2. IS : 13920 - 1993 "Ductile detailing of reinforced concrete structures subjected to Seismic forces - Code of Practice "November 1993.

3. IS : 4326 - 1993 "Earthquake resistant Design and Construction of Buildings- Code of Practice (Second revision ) October 1993.

4. IS : 13828 - 1993 "Improving Earthquake Resistance of Low strength Masonry Buildings - Guidelines "August 1993.

5. IS : 13827 - 1993 "Improving Earthquake Resistance of Earthen Building Guidelines "October 1993.

6. IS : 13935- 1993 "Repair and Seismic Strengthening of Buildings - Guidelines" November 1993.

7. "Improving Earthquake Resistance of Building - Guidelines " by expert group, Government of India, Ministry of Urban Affairs and Employment, published by Building Materials and Technology Promotion Council 1998.

8. The National Building Code of India 1983-

For location of the building in hazard prone area of earthquakes, cyclone or wind storms and floods, reference may be made to the following .

9. "Vulnerability Atlas of India" by expert group. Government of India, Ministry of Urban Affairs and Employment , published by Building Materials and Technology Promotion Council 1997.

NOTE :-

1. As and when anyone of the above referred standards and documents is revised, the design and construction of Buildings thereafter must satisfy the latest version for approval of building plans by the Authority.

The above information is factually correct.

Signature of owner with date

Signature of the Engineer who will supervise the construction (with qualification and experience as mentioned in Appendix 12)

Name (Block) .....

Name (Block)

.....

Address: .....

Legible Seal:



(with address)

Signature of the Technical Person who will supervise the construction

Name (Block) .....

Registration number. ....

Legible Seal with address : .....

Appendix –8 (B)

4.1 Building Information Schedule

1. Building Address	Plot number	Sector	Town: GIDA
2. Building function and Locations			
2.1 Use	Institutional	Commercial	Industrial *
2.2. Importance	Ordinary	Important	Hazardous *
2.3. Seismic Zone Design Intensity Used V(IX)	IV(VIII)	III(VII)	II(VII) IS :1893
3. Design *EQ Factor	$\alpha_0 = \dots$	$I = \dots, \beta = \dots, \alpha_h = \dots$	IS: 1893
4. Foundation	Rock/stiff	Liquefiable	Expensive(Bearing Capacity.)
4.1. Soil type at site (Note2) IS:1904	Medium # Soft		
4.2. Type of Foundation IS: 1893	Strip Indiv.Col Fottings/Raft	Bearing piles	Friction piles
5. Load Bearing Wall Buildings			
5.1 5.1. Building Category A( $\alpha_h < .05$ ) B( $\alpha_h = .05$ to $.06$ ) C( $\alpha_h .06$ to $<.08$ ) D( $\alpha_h .08$ to $\alpha < .12$ ) E( $\alpha_h > .12$ ) IS:4326			
5.2. Bearing Walls Brick Stone Solid Block Hollow Block Adobe			
5.3. Mortar (Note 4) C : S=1:..... C:L:S=1 ..... L:S=1: ... Clay Mud * *			
5.4. Floors Reinforce Stone slabs on joists Prefab flooring elements * concrete slabs			
5.5. Roof structure Flat like floors/pitched		Trussed/Raftered/A Frame/Slopping	
R.C. Slab			
5.6. Roof covering CGI Sheeting *AC Sheeting Clay tiles/Slate Woodshingle *			

5.7. Opening in walls Control used on sizes? Control used on location?		
Yes/No/NA	Yes/No/NA	Yes/No/NA
Strengthening around? IS:4326 IS:13828		
5.8. Bands Provided Plinth Band Lintel Band Roof/Eave Band Gable Band Ridge Band		
Yes/No/NA	Yes/No/NA	Yes/No/NA Yes/No/NA
5.9. Vertical Bars	At corners of rooms	At jambs of openings
	Yes/No/NA	Yes/No/NA
5.10. Stiffening of Prefab R.C. screed & Band Peripheral band and Diagonal		

planks and Floors/Roofs connectors around band	IS:4326
6. Steel/R.C. frame buildings	
6.1. Building shape Both axes near symmetrical One axis near symmetrical/Unsymmetrical (torsion considered)	
6.2. Infills/partitions Out of plane stability check? Yes/No In Plane stiffness considered? Yes/No IS:1893,IS:4326	
6.3. Ductile Detailing of Beams? Columns? Beam/column Joint? Sheer Walls? IS:13920	
R.C. Frames	Yes/No Yes/No Yes/No Yes/No
6.4. Ductile Detailing of Beams? Columns? Beam/column Joint? SP6(6)	
Steel Frames	Yes/No Yes/No Yes/No

NOTES :-

1. Encircle the applicable Data point or insert information.
2. Stiff.N> 30:Medium N=10.3: Soft. N and It; 10: Liquefiable, poorly graded sands with N and It; 15 under Water Table (see Note 5 of Table 1 in IS:1893) Where N: Standard Penetration (I:2131 – 1981)
3. \* Means any other. Specify. C = Cement, S=Sand, L= Lime  
The above information is factually correct.  
Signature of owner with date Signature of the Engineer who will

supervised the construction ( with qualification and experience as mentioned in Appendix 12)

Name (Block) ..... Name (Block) .....

Address: Address: .....

Legible Seal: (with address)

Signature of the Technical Person who will supervised the construction

\* R.C. stands for Reinforce Concrete

\* CGI stands for Corrugated Galvanized Iron

\* B.C. stands for Bearing Capacity

\* EQ stands for Earth Quake

\*AC stands for Asbestos Corrugated Name (Block) .....

Registration Number. ....

Legible Seal .....

With address

#### APPENDIX - 8(C)

#### Building Permission Certificate

(The certificate to be submitted with the application for building permission alongwith the building drawings and Building Information Schedule)

1. Certified that the building plans submitted for approval also satisfy the safety requirements as stipulated in the Indian Standard Codes, guidelines and documents specified in the Appendix 8A regarding earthquake safety awareness and the information given in the attached Building Information Schedule is factually correct to the best of

my knowledge and understanding.

2. It is also certified that the structural design including safety from natural hazards including earth quake has been prepared by duly qualified civil engineer along with qualification and experience as mentioned in Appendix 12.

3. Location /Address of Building

Plot number..... Sector .....Town: GIDA

4. Particulars of Building–

1. Ground Coverage (square metre)
2. Total covered area (square metre)
3. Total Numbers of Floors above ground

Signature of owner with date

Signature of the Engineer who will  
supervise the construction  
(with qualification and experience as  
mentioned in Appendix 12)

Name (Block) .....

Name (Block) .....

Address: .....

Address .....

Legible Seal .....

(with address).....

Signature of the Technical Person who will  
supervised the construction

Name (Block) .....

Registration number .....

Legible Seal .....

(with address).....

#### APPENDIX - 8(D)

##### Certificate

(To be submitted with the application for obtaining occupancy certificate)

1. Certified that the building for which completion plan has been submitted for approval conforms to the requirements of relevant Indian Standard Codes and National Building Code as referred in Appendix 8-A in respect of Structural Safety in general and natural hazards including earthquake in particular.

2. It is also certified that the building has been constructed as per approved foundation and structural designs provided by the Structural Engineer and is certified to be based on relevant Indian Standard Code and National Building Code as referred above and the building is safe for occupancy.

3. Location /Address of Building Plot number----- Sector Town : GIDA

4. Particulars of Building–

1. Ground Coverage (square metre)
2. Total covered area (square metre)
3. Total Numbers of Floors above ground

Signature of owner with date

Signature of the Engineer who had

supervised the construction (with  
qualification and experience as  
mentioned in Appendix 12)

Name (Block) ..... Name (Block) .....

Address: ..... Address .....

Legible Seal .....  
(with address) .....

Signature of the Technical Person who had  
supervised the construction

Name (Block) .....

Registration number .....

Legible Seal .....  
(with address)

## APPENDIX-9

**Form for Occupancy Certificate for Building Work**

To,  
The Chief Executive Officer,  
Gorakhpur Industrial Development Authority, GIDA, Uttar Pradesh.  
Sir,

I hereby certify that the erection/re-erection/material alteration/demolition in/on building on Plot number .....in Sector ..... in GIDA has been supervised by me and the completion plan along with the required documents are attached herewith. The plans were sanctioned *vide* letter number..... dated.....and the work has been completed to my best satisfaction. The workmanship and all the materials which have been used are strictly in accordance with the general, detailed specification. No provision of the regulations, directions, conditions, prescribed or order issued there under have been transferred in the course of work. The land is fit for construction for which it has been developed or re-developed.

Signature of the Technical Person -----  
Name and address of the Technical Person -----

Dated:

NOTE – Strike out the words which are not applicable.

## CHECKLIST– 9A (For buildings on individual residential plots)

- (i) 3 copies of drawings (one set cloth bounded) duly signed by Technical Person and owner.
- (ii) Completion fees, as applicable.
- (iii) Valid time extension certificate, if applicable.
- (iv) Photographs of the building from front and side setbacks.
- (v) Photocopy of registration of Technical Person signing the plan and Appendices.
- (vi) Copy of receipt of payment of Water, Sewer connection charges, Metre charges and any other charges as may be required by the Authority.
- (vii) Compact Disc of the building plan submitted.
- (viii) Any other document as may be required from time to time.

## CHECKLIST-9B (For buildings on Plots other than individual residential plots)

- (i) 3 copies of drawings (one set cloth bounded) duly signed by Technical Person and owner.
- (ii) Completion fees.
- (iii) Valid time extension certificate, if applicable.
- (iv) Photographs of the building from front and side setbacks.
- (v) Photocopy of registration of Technical Person signing the plan and Appendices.
- (vi) No Objection Certificate from Chief Fire Officer, wherever applicable.
- (vii) No Objection Certificate from Explosive Department, wherever applicable.
- (viii) Certificate from owner and structural Engineer regarding earthquake resistance of building as per Appendix 8/A/B/D, if applicable
- (ix) Copy of receipt of fees deposited with Power Company.
- (x) Copy of receipt of payment of Water, Sewer connection charges, Metre charges if not submitted at the time of plan approval, and any other charges as may be required by the Authority.
- (xi) Compact Disc of the building plan submitted.
- (xii) Any other document as may be required from time to time.
- (xiii) NOC for Environment from Environment Department, if applicable.
- (xiv) Affidavit regarding rain water harvesting.
- (xv) Photographs of the building/site and all documents to be self attested by the applicant.

## CHECKLIST-9C (For buildings layout and sub-division of land)

- (i) 3 copies of drawings (one set cloth bounded) duly signed by Technical Person, and owner.
  - (ii) Completion fees.
  - (iii) Valid time extension certificate, if applicable.
  - (iv) Photographs of the site from all sides.
  - (v) Photocopy of registration of Technical Person signing the plan and appendices.
  - (vi) No Objection Certificate from Chief Fire Officer, wherever applicable.
  - (vii) No Objection Certificate from Explosive Department, wherever applicable.
  - (viii) Certificate from owner and Structural Engineer regarding earthquake resistance of building as per Appendix 8/A/B/D, if applicable.
  - (ix) Copy of receipt of fees deposited with Power Company Limited.
  - (x) Copy of receipt of payment of water/sewer connection charges, Metre charges if not submitted at the time of plan approval, and any other charges as may be required by the Authority.
  - (xi) Compact Disc of the building plan submitted.
  - (xii) Any other document as may be required from time to time.
- NOTE :- All documents and photographs should be self attested by the allottee and the technical person.

## APPENDIX -10

**Form for Sanction or Refusal of Building Permit**

From:  
The Chief Executive Officer,  
Gorakhpur Industrial Development Authority,  
GIDA, Uttar Pradesh.

To,  
.....  
.....

Sir,

With reference to your application number ..... dated ..... for grant of permit for the erection/re-erection/ material alteration/demolition in/ of building on Plot number ..... in Sector....., in GIDA I have to inform you that the sanction has been granted/ refused by the Authority on the following conditions:-

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

Office Stamp

Signature  
Office communication number  
Name of the Officer  
Designation of the Officer

Dated

NOTE :- Strike out which is not applicable.

#### APPENDIX -11

#### Form for Occupancy Certificate

From:  
The Chief Executive Officer,  
Gorakhpur Industrial Development Authority, GIDA, Uttar Pradesh,

To,  
.....  
.....

Sir,

I hereby certify that the erection/re-erection/alteration/demolition of building on Plot number ..... in Sector ..... , GIDA completed under the supervision of Technical Person or name.....has been inspected by the officers of the Authority and declare that the building conforms in all respects to the requirements of the regulations in respect of occupancy. Structural safety based upon the structural stability certificate and the completion certificate submitted by the concerned Technical Personnel for fire safety, hygienic and sanitary conditions inside and the surrounding and is fit for occupation.

Signature.....

Name.....

Designation.....

Dated.....

APPENDIX –11A

**Form for Temporary Occupancy Certificate**

The Chief Executive Officer,

Gorakhpur Industrial Development Authority, GIDA, Uttar Pradesh.

To,

.....

.....

.....

I hereby certify that the erection/re-erection/material alteration/demolition on plot No.....Sector..... GIDA completed under the supervision of ..... licensed Architect/Engineer/Draftsman/Group License No..... has been inspected by me/officers of the Authority and declare that the building does not conforms in respect of the following requirements of the ----- Regulations/Directions as amended uptodate.

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

However, a temporary occupancy certificate is being issued for a period of ..... subject to the condition that the above mentioned defects/discrepancies will be got corrected and a fresh completion certificate is submitted to the Chief Executive Officer for further necessary action.

Office stamp .....

Office (communication).....

No. ....

Dated :

NOTE :- Strike out the works which are not applicable.

APPENDIX -12

**Qualification of Technical Personnel for Preparation of Schemes for Building Permit and Supervision**

(i) The qualifications of the technical personnel and their competence to carry out different jobs for building permit and supervision by the Authority shall be as

hereinafter indicated.

(ii) Architects–

**Qualification**–The qualification of Architect will be the Associate Membership of the Indian Institute of Architects or such Degree or Diploma which makes him eligible for such membership or qualification mentioned in Schedule–XIV of Architects Act, 1972 and registered with the Council of Architecture as per provisions of the Architects Act, 1972.

An Architect shall be competent to carry out work related to building permit and shall be entitled to submit the following:–

- (i) All plans and related information connected with building permit;
- (ii) Structural details and calculations for building on plots upto 500 square metre and upto four storeys height; and
- (iii) Certificate of Supervision for all buildings;
- (iv) Layout Plan upto 2 Hectares;

(iii) Engineers–

**Qualification**–The qualification for Engineers will be Associate/ Corporate Membership (Civil) of the Institution of Engineers or such degree/diploma in Civil, Municipal, or Structural Engineering which makes him eligible for such membership or which is recognized by the Uttar Pradesh Public Service Commission for the post of Assistant Engineer. An engineer shall be competent to carry out the work related to building permit and shall be entitled to submit the following:–

- (i) Building plans for plots upto 1000 sqm;
- (ii) Structural details and service detail and calculations for all buildings;
- (iii) Certificate of Supervision for all buildings;
- (iv) Structural Calculation and details for building mentioned shall be as follows:–

Sl. no.	Type of Building	Number of years of experience for Structural Engineer for structural design and supervision		Other Details
		Graduate Civil Engineer	Post Graduate Structural Engineer	
1	Multistoreyed / important facility buildings which are upto 4 storey or 12 metre high or 2500 square metre covered area	5 years	3 years	

Sl. no.	Type of Building	Number of years of experience for Structural Engineer for structural design and supervision		Other Details
2	Multistoreyed/important facility buildings which are upto 8 storeys or 24 metre high or 5000 square metre covered area	9 years	7 years	



3	Multistoreyed / important facility buildings which are above 8 stories or above 24 metre high or above 5000 square metre covered area	10 years	8 years	Copy of structural design to be signed by Professor of Structural Design of Indian Institute of Technology/ N.I.T. or any other recognized technical institutes
---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------	---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## (v) Town Planner (for layout plans)–

The minimum qualification for a town planner shall be post-graduate degree or post graduate diploma in town and country planning/ urban planning which makes him eligible for Associate Membership of the Institute of Town Planners, India or recognized by the Public Service Commissions for the Post of Assistant Town Planner. A Town Planner shall be competent to carry out work related to building permit and shall be entitled to submit the layout plans.

## (vi) Group or Agency–

When a group or agency comprising of qualified Architect/Engineer Town Planner is practicing then the qualification and competence of work will be the combination of the individual qualification and competence given under paras 2, 3 and 4 above.

By order,  
ARVIND KUMAR,  
*Apar Mukhya Sachiv,*  
*Department of Infrastructure and*  
*Industrial Development.*

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 845 राजपत्र-2022-(1372)-599 प्रतियां (कम्प्यूटर/टी०/ऑफसेट)।

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 7 औद्योगिक विकास-2022-(1373)-100 प्रतियां (कम्प्यूटर/टी०/ऑफसेट)।