

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद्,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 8 जून, 2001

विषय : विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 में आवश्यक परिष्कार।

महोदय,

मुझे यह सूचित करने का निदेश हुआ है कि शासनादेश संख्या 4716/9-आ-29-विविध/98 दिनांक 21 अक्टूबर, 2000 द्वारा जारी विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में विकास प्राधिकरणों व निजी क्षेत्र के निर्माताओं द्वारा कतिपय विसंगतियों/त्रुटियां शासन के संज्ञान में लाई गई हैं तथा उनके निराकरण हेतु महत्वपूर्ण सुझाव भी दिए गये हैं। प्राप्त सुझावों पर शासन द्वारा विचार किया गया एवं भवन उपविधि में तदनुसार संशोधन किया जाना औचित्यपूर्ण पाया गया। इसके अतिरिक्त यह भी उचित पाया गया कि भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य शासनादेश जो भवन उपविधि, 2000 के लागू होने के उपरान्त जारी हुए हैं, का भी समावेश भवन उपविधि में किया जाए ताकि भवन निर्माण एवं विकास सम्बन्धी समस्त मानक एकीकृत बिल्डिंग कोड में उपलब्ध रहें।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि भवन उपविधि में व्याप्त विसंगतियों/त्रुटियों के निराकरण तथा महत्वपूर्ण सुझावों एवं नए विषयों पर जारी मानकों का समावेश करने हेतु शासन द्वारा भवन उपविधि में निम्नलिखित परिष्कार किए जाने का निर्णय लिया गया है :-

(1) भवन उपविधि के प्रस्तर-1.2.29 के उपरान्त टिप्पणी में क्रमांक (II) के रूप में निम्न प्राविधान बढ़ाया जाए:- "विकास एवं निर्माण सम्बन्धी ऐसी अपेक्षाएं/प्राविधान जो इस उपविधि में नहीं हैं के सम्बन्ध में नेशनल बिल्डिंग कोड तथा आई.एस.आई./बी.आई.एस. के प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा।"

(2) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.1.2 (II) तथा प्रस्तर-2.1.2.2 (II) में विकास अनुज्ञा के अन्तर्गत आवेदन पत्र के साथ यथा निर्धारित मूल्य के नान-जूडीशियल स्टैम्प पर शपथ-पत्र तथा क्षतिपूर्ति बन्धक पत्र जमा करने की अपेक्षा है। परन्तु नगर भूमि सीमारोपण अधिनियम के निरसन हो जाने के फलस्वरूप अब इन प्राविधानों की आवश्यकता नहीं रही गई है, अतः उपरोक्त प्रस्तरों को हटा दिया जाए।

(3) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.1.2.5 (IX) के रूप में निम्न प्राविधान बढ़ाया जाए :

"20 एकड़ एवं अधिक क्षेत्रफल की विभिन्न योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में ग्राउण्ड वाटर चार्जिंग के प्रयोजनार्थ पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत कुल योजना क्षेत्र के लगभग 5 प्रतिशत भूमि पर

तालाब/जलाशय (Water Bodies) बनाई जाएंगी। ऐसे जलाशय/तालाब का न्यूनतम क्षेत्रफल एक एकड़ होगा और उसकी गहराई 6 मीटर होगी। बीस एकड़ से कम क्षेत्रफल की योजनाओं में पार्क/ग्रीन बेल्ट के अन्तर्गत निर्धारित मानक के अनुसार एक कोने में रिचार्ज-वैल/रिचार्ज टैंक बनाए जाएंगे।”

(4) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.3.1 (IV) की टिप्पणी की प्रथम पंक्ति में- “सार्वजनिक अभिकरणों की दुर्बल/अल्प आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु विशिष्ट आवासीय योजनाओं” के पश्चात् “तथा निजी एवं सहकारी क्षेत्र में उक्त आय वर्गों के आवासों के निर्माण हेतु विकास प्राधिकरण द्वारा विकास अनुज्ञा दिए जाने पर” बढ़ा दिया जाए।

(5) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.4.2 के स्थान पर निम्न प्रतिस्थापित किया जाए:-

“जनसंख्या का आंकलन एक आवासीय एकक हेतु 5 व्यक्ति के मानक के आधार पर किया जाएगा। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत 50 वर्ग मीटर के भूखण्ड पर 2 एकक 51 से 100 वर्ग मीटर के भूखण्ड पर 3 एकक, 101 से 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 5 एकक, 301 से 500 वर्ग मीटर के भूखण्ड पर 6 एकक तथा 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्डों पर 8 एकक के मानक के आधार पर गणना की जाएगी। ग्रुप हाउसिंग तथा अन्य भवनों के प्रत्येक आवासीय एकक में 5 व्यक्ति के आधार पर जनसंख्या की गणना की जाएगी।”

(6) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.1.1 (XIX) के रूप में निम्न प्राविधान बढ़ाया जाए :-

“वर्षा जल के संचयन, संरक्षण एवं हार्वेस्टिंग हेतु आवश्यक संरचनाओं का निर्माण।”

(7) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.1.1 (XX) के रूप में निम्न प्राविधान बढ़ाया जाए :-

“वैकल्पिक सौर ऊर्जा को प्रोत्साहित करने हेतु छत पर आवश्यक संरचनाओं का निर्माण।”

(8) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.1.2.2 (X) के रूप में निम्न प्राविधान बढ़ाया जाए :-

“1000 वर्ग मीटर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भूखण्डों तथा सभी ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में ग्राउण्ड वाटर चार्जिंग के लिए छतों एवं खुले स्थानों से प्राप्त होने वाले बरसाती जल हेतु निर्धारित मानक के अनुसार परकोलेशन पिट्स (Percolation Pits) की व्यवस्था की जाएगी।”

(9) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.1.2.3 (V) के रूप में निम्न प्राविधान बढ़ाया जाए :-

“रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु व्यवस्था।”

(10) प्रस्तर-3.1.2.3 (B) के रूप में निम्न प्राविधान बढ़ाया जाए :-

“वैकल्पिक सौर ऊर्जा प्राप्त करने हेतु व्यवस्था।”

(11) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.1.2.2 में क्रमांक (II) तथा (IX) के रूप में निम्न प्राविधान बढ़ाया जाए :-

3.1.2.2 (II) “मूलभूत सेवाओं के वास्तविक स्थान शौचालय, सिंक, बाथ, जल प्रदाय, जल निकास। मल निस्तारण हेतु सोक पिट/सैप्टिक टैंक अथवा सीवर लाइन से कनेक्शन।”

3.1.2.2 (IX) "पानी संचयन हेतु भूमिगत टैंक जिसकी न्यूनतम क्षमता 1000 लीटर होगी।"

(12) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.1.2.3 (II) में निम्न प्राविधान बढ़ाया जाए :-

"भूतल सहित तीन मंजिला से अधिक अथवा 12 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन का निर्माण एवं महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं यथा-वाटरवर्क्स एवं ओवर हैड टैंक, टेलीफोन एक्सचेंज, ब्रिज एवं क्लवर्ट, विद्युत उत्पादन केन्द्र एवं विद्युत सब-स्टेशन, विद्युत टावर, छविगृह, आडिटोरियम, सभा भवन, शैक्षणिक संस्थाएं, बस टर्मिनल जिनका भू-आच्छादन 500 वर्ग मीटर से अधिक हो (चाहे उनकी ऊँचाई 12 मीटर से कम हो), इत्यादि के निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्रों पर भू-स्वामी/बिल्डर, पंजीकृत आर्कीटेक्ट के साथ-साथ स्ट्रक्चरल डिजाइन तैयार करने वाले सर्विस इंजीनियर के पूरे नाम तथा मुहरयुक्त हस्ताक्षर से भूकम्परोधी डिजाइन होने का प्रमाण-पत्र उपविधि के अध्याय-11 के संलग्नक-4 में उल्लिखित प्रारूप में अंकित किया जाएगा। साथ ही उक्त अध्याय के संलग्नक-3 "बिल्डिंग इन्फार्मेशन शिड्यूल" में उल्लिखित विवरण का सुसंगत अंश (इस ड्राइंग से सम्बन्धित) एवं तालिका के रूप में मानचित्र पर अंकित किया जाएगा जो स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रमाणित हो।"

(13) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.1.3.1 (ए) की प्रथम पंक्ति में शब्द "नए विकसित/विकासशील क्षेत्र में-की निरन्तरता में "प्राधिकरण की योजनाओं/स्वीकृत ले-आउट प्लान के अन्तर्गत" बढ़ा दिया जाए। उक्त प्रस्तर के अन्त में निम्न भी बढ़ा दिया जाए:-

"परन्तु एकल आवास में 2 से अधिक इकाइयों/प्रभार सहित इकाइयों के निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृत कराना अनिवार्य है।"

(14) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.1.3.2 में क्रमांक-(II) के रूप में निम्न प्राविधान बढ़ाया जाए:

"विद्यमान होटलों में लिफ्ट लगाए जाने हेतु आवश्यक आंतरिक परिवर्तन से सम्बन्धित मानचित्र "काउन्सिल ऑफ आर्कीटेक्चर" में पंजीकृत वास्तुविद् द्वारा यह प्रमाणित किए जाने पर कि प्रस्तावित निर्माण महायोजना/भवन उपविधि, संरचानात्मक स्थिरता तथा अग्नि सुरक्षा के अनुरूप है, निर्धारित शुल्क सहित विकास प्राधिकरण में जमा किए जाने पर औपचारिक स्वीकृति प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा। इस प्रकार के मामलों में मानचित्र एवं मौके पर उल्लंघन पाए जाने की स्थिति में वास्तुविद् तथा निर्माणकर्ता स्वयं उत्तरदायी होंगे।"

(15) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.1.5 (I) में "एक बार दी गई अनुज्ञा पाँच वर्ष के लिए वैध होगी," के स्थान पर निम्न प्रतिस्थापित किया जाए:-

"समस्त अधिभागों के भवनों हेतु एक बार दी गई अनुज्ञा 5 वर्ष के लिए वैध होगी।"

(16) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.1.8 में निम्न प्राविधान बढ़ाया जाए:-

"12 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों तथा महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं का निर्माण पूर्ण हो जाने पर भू-स्वामी/बिल्डर द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत आवेदन-पत्र के साथ उपविधि के अध्याय-11 के संलग्नक-5 पर सम्बन्धित आर्कीटेक्ट, साईट इंजीनियर, भू-स्वामी/बिल्डर द्वारा संयुक्त रूप से यह प्रमाण-पत्र दिया जाएगा कि भवन का निर्माण स्वीकृत मानचित्र, निर्धारित विशिष्टियों, गुणवत्ता तथा अध्याय-11 के संलग्नक-2 में उल्लिखित भारतीय मानक संस्थान के कोड, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं सुसंगत गाइडलाईन्स पर आधारित स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा अनुमोदित स्ट्रक्चरल डिजाइन एवं भूकम्परोधी समस्त प्राविधानों के साथ किया गया है तथा भवन उपयोग हेतु हर प्रकार से सुरक्षित है।"

(17) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.2.2 के उपरांत 3.2.3 के रूप में निम्न प्राविधान बढ़ाया जाए:-

“मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर होगा जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा। परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले-आउट प्लान जो सक्षम स्तर से पूर्व में ही अनुमोदित हैं, में मल्टीप्लेक्स के प्रयोजनार्थ चिन्हित स्थलों पर यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं भवन उपविधि के अध्याय-12 के अनुसार होंगी।

(18) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.3.2 के अन्त में निम्न प्राविधान जोड़ा जाए:-

“परन्तु पूर्व विकसित कालोनियों में एकल आवास के अन्तर्गत एक अथवा एक से अधिक भूखण्डों को मिलाकर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिले भवनों का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। ऐसी कालोनियों में बहुमंजिले भवनों का निर्माण न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी सड़क पर उसकी दोगुनी गहराई (अर्थात् 18 मीटर चौड़ी सड़क पर 36 मीटर गहराई तक) अनुमन्य होगा। ऐसे क्षेत्रों को प्राधिकरण द्वारा चिन्हित कर उन्हें महायोजना में संशोधन के रूप में सम्मिलित किया जाएगा जिनमें उच्च घनत्व अनुमन्य होगा तथा जिसके लिए वर्तमान बाह्य एवं आन्तरिक विकास शुल्क का 50 प्रतिशत विकास शुल्क के रूप में देय होगा।”

(19) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.3.4 की अन्तिम पंक्ति ‘परन्तु भवन की ऊँचाई में कोई छूट नहीं दी जाएगी,’ को निम्न से प्रतिस्थापित किया जाए :-

“भवन की ऊँचाई में सेट-बैक के प्राविधान हेतु छूट अनुमन्य होगी परन्तु अधिकतम ऊँचाई अन्य प्रतिबन्धों यथा एयरपोर्ट फनेल जोन, हैरिटेज जोन, आदि से नियन्त्रित होगी।”

(20) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.3.5 (IV) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाए:-

“150 आवासीय इकाई प्रति हेक्टेयर तथा ले-आउट प्लान के किसी भाग में अधिकतम 175 प्रति हेक्टेयर हो सकती है, यदि उस ले-आउट प्लान की ग्रास डेन्सिटी महायोजना/जोनल प्लान की सीमान्तर्गत हो।

(21) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.3.6 के क्रमांक (I) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाए:-

“ग्रुप हाउसिंग भवनों में सैट-बैक, तल क्षेत्रफल अनुपात, भू-आच्छादन एवं घनत्व निम्नवत होगा :-

(i) 12.5 मीटर ऊँचाई के भवनों में चारों ओर 4 मीटर सैट-बैक,

(ii) 12.5 मीटर से 15 मीटर तक ऊँचाई के भवनों में चारों ओर 5 मीटर सैट-बैक,

(iii) 15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्रस्तर 3.4.5 पर दी गई तालिका के अनुसार सैट-बैक।

(22) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.3.6 (VI) में निम्न प्राविधान जोड़ा जाए :-

“चार मंजिल (अधिकतम 15 मीटर ऊँचाई) के ग्रुप हाउसिंग भवनों हेतु 1.5 एफ.ए.आर. के साथ 40 प्रतिशत भू-आच्छादन अनुमन्य होगा परन्तु ऐसी स्थिति में 10 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन (अधिकतम 400 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल) तथा स्टिल्ट फ्लोर अनुमन्य नहीं होंगे।”

(23) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.4.1 के शीर्षक “आवासीय भवन (12 मीटर तक ऊँचाई)” को “एकल आवासीय भवन (अधिकतम 3 मंजिल तथा 12.5 मीटर ऊँचाई)” से प्रतिस्थापित किया जाए।

(24) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.4.5 के शीर्षक "बहुखण्डीय भवन" को "बहुमंजिले एवं विशिष्ट भवन" से प्रतिस्थापित किया जाए तथा इसी प्रस्तर की टिप्पणी में क्रमांक (I) पर निम्न प्राविधान बढ़ाया जाए:-

"10 से 15 मीटर ऊँचाई के अन्तर्गत केवल विशिष्ट भवन यथा सभा भवन, शैक्षिक, संस्थागत, औद्योगिक, संग्रहागार, संकटमय भवन तथा मिश्रित अधिवास सम्मिलित होंगे।"

(25) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.4.6 (II) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाए:-

"झाड़व-वे के ऊपर साइड सैट बैंक में प्रवेश द्वार के निकट (सामने के सैट-बैंक को छोड़कर) अधिकतम 3.0 मीटर चौड़े और 5.0 मीटर लम्बे प्रक्षेपित अथवा स्तम्भों पर अवलम्बित पोर्टिको का निर्माण अनुमन्य होगा। पोर्टिको के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।"

(26) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.5.1 (I) में शब्द 'निशुल्क इकाइयाँ' को 'प्रभार-रहित इकाइयाँ' से तथा शब्द 'अतिरिक्त इकाइयाँ/क्रय-योग्य इकाइयाँ' को 'प्रभार सहित इकाइयाँ' से प्रतिस्थापित किया जाए।

(27) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.5.1 की टिप्पणी (I) एवं (II) को क्रमशः निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाए:-

(i) "किसी भूखण्ड में भू-आच्छादन व तल क्षेत्रफल उसके निचले क्रम के भूखण्ड में अनुमन्य भू-आच्छादन व तल क्षेत्रफल से कम नहीं होगा। भू-आच्छादन व तल क्षेत्रफल की गणना प्रस्तावित भूखण्ड के क्षेत्रफल के एक स्तर नीचे से प्रारम्भ करते हुए टेलिस्कोपिक ढंग से की जाएगी।"

(ii) "निर्मित क्षेत्र के बाहर एकल आवासीय भूखण्डों पर अतिरिक्त इकाइयाँ, विकास प्राधिकरण/जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की वर्तमान सामान्य आवासीय दर का 10 प्रतिशत शुल्क (अतिरिक्त इकाइयों के कुल तल क्षेत्रफल पर) लेकर अनुमन्य होंगी।"

(28) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.5.1 की टिप्पणी (II) में निम्न प्राविधान जोड़ा जाए:-

(क) विकसित/विकासशील क्षेत्रों के अन्तर्गत नए ले-आउट प्लान/योजनाओं में प्रभार सहित इकाइयाँ निम्नानुसार अनुमन्य होंगी :-

(i) 12 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर केवल प्रभार रहित इकाइयाँ ही अनुमन्य होंगी,

(ii) 12 से 18 मीटर तक चौड़ी सड़कों पर प्रभार सहित अधिकतम 5 इकाइयाँ अनुमन्य होंगी,

(iii) 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर प्रभार सहित अधिकतम 8 इकाइयाँ अनुमन्य होंगी।

(ख) विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा चिन्हित पूर्व विकसित/अनुमोदित ऐसी योजनाओं, जहाँ बढ़े हुए घनत्व के सापेक्ष अवस्थापना सुविधाओं का संवर्धन/सृष्टीकरण सम्भव है अथवा जहाँ विकास कार्यों का स्तर घनत्व में प्रस्तावित वृद्धि के सापेक्ष उपलब्ध हैं, में शुल्क की दरें निम्नानुसार देय होंगी :-

(i) प्रभार सहित इकाइयों पर भवन उपविधि के अनुसार सर्किल रेट का 10 प्रतिशत शुल्क, तथा

(ii) प्रभार सहित इकाइयों के सम्पूर्ण तल क्षेत्रफल पर सम्बन्धित कालोनी के वर्तमान लागत पर आगणित विकास

शुल्क (आन्तरिक एवं वाह्य) का निम्नानुसार :

प 12 से 18 मीटर तक चौड़ी सड़कों पर 40 प्रतिशत

प 18 मीटर से अधिक चौड़ी सड़कों पर 50 प्रतिशत।”

(29) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.5.1 की टिप्पणी (V) के रूप में निम्न प्राविधान जोड़ा जाए:-

“300 वर्ग मीटर या अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड जो 24 मीटर अथवा इससे अधिक चौड़े मार्ग पर स्थित हैं, में भू-आच्छादन के बराबर अतिरिक्त तल क्षेत्रफल अनुमन्य होगा और भवन की अधिकतम ऊँचाई 4 मंजिल (15 मीटर) होगी। अतिरिक्त तल क्षेत्रफल पर नियमानुसार अतिरिक्त प्रभार सहित इकाइयाँ अनुमन्य होंगी और निर्मित की जाने वाली समस्त इकाइयों के लिए मानकों के अनुसार पार्किंग व्यवस्था अनिवार्य होगी”।

(30) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.9.1 (III) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाए :-

“बेसमेन्ट के प्रयोजन निम्नानुसार होंगे, इनसे भिन्न प्रयोजन होने पर बेसमेन्ट की गणना तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.) में की जाएगी :-

(क) घरेलू सामान, अज्वलनशील पदार्थ या अन्य माल का भण्डारण,

(ख) डार्करूप, कोषकक्ष, बैंक सेलर, आदि,

(ग) वातानुकूलन उपकरण या अन्य मशीने जो भवन की आवश्यक सेवाओं के लिए लगाई जाएं,

(घ) पार्किंग स्थल और गैराज।”

(31) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.9.2 (VIII) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाए:-

“ व्यवसायिक तथा कार्यालय भवनों में प्रथम भू-गेह के नीचे दूसरे भू-गेह का निर्माण अनुमन्य होगा, बशर्ते उसमें पर्याप्त संवातन की व्यवस्था हो। दूसरे भू-गेह का उपयोग यदि पार्किंग, मशीनरूप, विद्युत एवं वातानुकूलन उपकरणों के लिए किया जाता है तो इसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी”।