

अध्याय-26 (संशोधित)

आवासीय भूखण्डों में बहु- आवासीय इकाईयों के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

- 26.1 सामान्य अपेक्षाएं
- (I) महायोजना में प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में आवासीय भूखण्डों पर इस उपविधि के प्रविधानों के अधीन बहु-आवासीय इकाईयों की अनुमति देय होगी।
- (II) परिषद द्वारा विकसित / अनुमोदित / संचालित समस्त योजनाओं / ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत बहु-आवासीय इकाईयों की अनुमति ले-आउट प्लान के प्रविधानों के अनुरूप दी जायेगी।
- (III) परिषद योजनाओं में बड़े हुए घनत्व के सापेक्ष अवस्थापना सुविधाओं का समवर्धन / सुदृढीकरण सम्भव है, अथवा जहाँ विकास कार्यों का स्तर घनत्व में प्रस्तावित वृद्धि के सापेक्ष उपलब्धता सुनिश्चित किये जाने हेतु परिषद की समस्त योजनाओं का चिन्हांकन कराया जायेगा। योजना स्तर पर संबन्धित अधीक्षण अभियन्ता-सम्बन्धित वृत्त की अध्यक्षता में निम्नानुसार स्थानीय समिति गठित की जायेगी-
1. अधीक्षण अभियन्ता-सम्बन्धित वृत्त-अध्यक्ष
 2. अधिशासी अभियन्ता-स्थानीय निकाय
 3. अधिशासी अभियन्ता-नगर निगम
 4. वास्तुविद नियोजक-सम्बन्धित इकाई
 5. सम्बन्धित अधिशासी अभियन्ता-परिषद योजना समिति द्वारा योजना के ले-आउट में बहु इकाईयाँ अनुमन्य किये जाने हेतु निर्धारित चौड़ाई की सड़कों को ले-आउट में अंकित किया जायेगा। ले-आउट में चिन्हांकित क्षेत्र में बड़े हुए घनत्व के सापेक्ष अवस्थापना सुविधाओं का समवर्धन / सुदृढीकरण सुनिश्चित करने हेतु प्रोजेक्ट / प्रस्ताव चिन्हांकित कर विस्तृत प्राक्कलन क्रियान्वयन हेतु सक्षम स्तर के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जायेगा।
- बहु इकाई अनुमन्य किये जाने से प्राप्त धनराशि को परिषद योजना के इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज के संवर्धन हेतु ही उपयोग किया जायेगा, जिसके लिए प्राप्त धनराशि का योजनावार विवरण व प्राप्त धनराशि अलग बैंक अकाउन्ट में रखी जाएगी।
- 26.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल
- भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 150 वर्ग मीटर तथा अधिकतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर से कम होगा।
- 26.3 पहुँच मार्ग
- परिषद की विद्यमान योजनाओं व भविष्य में प्रस्तावित की जाने वाली आवासीय योजनाओं में भूखण्ड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा।
- 26.4 आवासीय इकाई का न्यूनतम तल क्षेत्रफल एवं इकाईयों की संख्या
- आवासीय इकाई का न्यूनतम तल क्षेत्रफल 65 वर्ग मीटर होगा तथा आवासीय भूखण्डीय विकास में अधिकतम 20 इकाईयाँ अनुमन्य होंगी। 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर प्रत्येक तल पर एक ही आवासीय इकाई अनुमन्य होगी जबकि 300 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों में 300 वर्ग मीटर के पश्चात प्रत्येक 100 वर्ग मी० क्षेत्रफल पर एक अतिरिक्त आवासीय इकाई अनुमन्य होगी।
- 26.5 भवन की अतिक्रम ऊँचाई
- भवन की अधिकतम ऊँचाई स्टिल्ट फ्लोर सहित 15 मीटर होगी। 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों में स्टिल्ट एवं तीन मंजिलों तथा 300 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों स्टिल्ट एवं चार मंजिलों का निर्माण अनुमन्य होगा।

26.6 सैट-बैक, (1) भवनों में सैट-बैक निम्नवत होंगे:-

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

(11) भवनों में भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. निम्नवत होंगे:-

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

26.7 पार्किंग व्यवस्था (1) आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल के अनुसार निम्नवत पार्किंग का प्रविधान कराना होगा:-

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

(11) समान का स्थल के लिये सर्कुलेशन एरिया सहित निम्न मानक होंगे:-

- (क) खुले क्षेत्र में पार्किंग : 23 वर्ग मीटर
(ख) कवर्ड पार्किंग : 28 वर्ग मीटर
(ग) बेसमेंट में पार्किंग : 32 वर्ग मीटर

(111) पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्टिल्ट फ्लोर अनिवार्य होगा। स्टिल्ट का उपयोग केवल पार्किंग के प्रयोजनार्थ ही किया जायेगा। इसमें जीना / लिफ्ट / जेनरेटर / इलेक्ट्रिकल मीटर पैनल के अतिरिक्त किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

26.8 अन्य (1) उपर्युक्तानुसार बहु-आवासीय, इकाईयां अनुमन्य किये जाने से पूर्व आवेदक से उ.प्र. अपेक्षाएं नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण, एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 के प्राविधानानुसार विकास शुल्क जमा कराया जायेगा।

(11) टी.ओ.डी. नीति के अन्तर्गत परिषद योजना के प्रभाव क्षेत्र के चिन्हांकन की दशा में एक से अधिक भूखण्डों (500 वर्ग मी० से कम) को समेकित (Amalgamate) की सुविधा वर्तमान में प्रभावी टी.ओ.डी. नीति में दिये गये प्राविधानों के अनुसार अनुमन्य की जायेगी।

(111) सम्बंधित कालोनी / क्षेत्र (अनुमोदित ले-आउट प्लान से अच्छादित क्षेत्र) की डेन्सिटी महायोजना / जोनल डेवलेपमेंट प्लान में निर्धारित अधिकतम डेन्सिटी की सीमा के अन्तर्गत होनी चाहिए अन्यथा डेन्सिटी में संशोधन हेतु परिषद द्वारा नियमानुसार कार्यवाही करने के उपरान्त ही इकाईयों का निर्माण अनुमन्य किया जायेगा।

- (IV) भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी के सम्बंध में मानचित्र स्वीकृति के समय स्ट्रक्चरल इंजीनियर का प्रमाण-पत्र परिषद में प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।
- (V) भवन की ऊँचाई ए.एस.आई. के रेगुलेटेड एरिया, एयरपोर्ट फनल जोन तथा स्टैच्यूटरी नियंत्रण (यदि हो) आदि से नियंत्रित होगी।
- (VI) भवनों का नियोजन, अभिकल्पन एवं निर्माण नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के भाग-4 फायर एण्ड लाईट सेफ्टी की अपेक्षानुसार अग्नि से सुरक्षा सुनिश्चित करते हुए किया जायेगा।
- (VII) भवन निर्माण सम्बंधी अन्य अपेक्षाएं भवन निर्माण में विकास उपविधि के प्रविधानों के अनुसार होगी।
- (VIII) चार से अधिक आवासीय इकाइयों की स्थिति में उ.प्र. आपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम-2010 एवं तदधीन बनाए गये रूल्स एवं बाई लाज प्रभावी होंगे।

(IX) बहु आवासीय इकाइयों का निर्माण भवन को पूर्णतया तोड़कर बनाए जाने की दशा में अनुमन्य किया जा सकेगा। ऐसे मानचित्र दो चरणों में स्वीकृत किए जाएंगे ताकि स्थल पर मानचित्र के अनुसार क्रियान्वयन सुनिश्चित किया जा सके।

क) प्रथम चरण-स्टिल्ट फ्लोर तल तक का ही मानचित्र निर्गत किया जाएगा।

ख) द्वितीय चरण-स्थल सत्यापन में मानचित्र स्वीकृति प्रथम चरण के अनुसार कार्य सुनिश्चित होने की दशा में ही द्वितीय चरण-अनुवर्ती तलों के निर्माण की अनुमति हेतु आवेदन किया जा सकेगा।

(X) भूखंडों के आमेलन किए जाने की दशा में निर्धारित शुल्क एवं सक्षम स्तर-से अनुमति आवश्यक होगी।

(XI) बेसमेंट व स्टिल्ट फ्लोर में पार्किंग का प्राविधान सुनिश्चित होने की दशा में ही उक्त दोनों तलों को एफ.ए.आर. से मुक्त किया जा सकेगा।

(XII) सेटबैक में सिक्योरिटी गार्ड के लिए 1.20 वर्ग मीटर के केबिन का ही निर्माण अनुमन्य किया जा सकेगा।

26.9 मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन

(I) इच्छुक भूस्वामियों के द्वारा आवेदन ऑनलाइन पोर्टल पर प्रस्तुत किया जा सकेगा।

(II) जिन सम्पत्तियों पर बिना अनुमति बहुआवासीय इकाइयों का निर्माण कर लिया है। ऐसे सम्पत्तियों के निर्माण को नियमित किये जाने की प्रक्रिया शमन के अन्तर्गत सुनिश्चित की जायेगी एवं इस नीति के अन्तर्गत अन्य शुल्को सहित शमन शुल्क अतिरिक्त देय होगा।

परिषद की जिन सम्पत्तियों में बहु इकाइयों का निर्माण पूर्व में कर लिया गया है, ऐसे प्रकरणों में प्रचार-प्रसार कर शमन प्रस्ताव 03 माह की अवधि में आवेदन कर सकेंगे जिसका निस्तारण आगामी 03 माह में किया जा सकेगा। उक्त अवधि के उपरान्त बहु इकाई के प्रकरणों में स्वीकृत मानचित्र न होने की दशा में बहु इकाई निर्माण को अवैध मानते हुए ध्वस्तीकरण की कार्यवाही अभियान चला कर सुनिश्चित की जाएगी।

26.10 शुल्क का निर्धारण एवं देयता

(I) बहु-इकाई अनुमन्यता हेतु वर्तमान आवासीय दर का 50 प्रतिशत / प्रति वर्ग मीटर भूखण्ड के क्षेत्रफल पर देय होगा।

(II) मानचित्र स्वीकृति शुल्क- रु० 5 प्रति वर्ग मीटर।

मलबा शुल्क- रु० 40 प्रति वर्ग मीटर

पर्यवेक्षण शुल्क- रु० 20 प्रति वर्ग मीटर

जल शुल्क - यदि योजना नगर निगम हस्तान्तरित है तो जल शुल्क रोपित नहीं होगा अन्यथा की स्थिति में योजना हेतु निर्धारित।

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

(III) समस्त शुल्क परिषद खाते में माँग पत्र जारी होने के एक माह में जमा किया जाने के उपरान्त ही मानचित्र निर्गत किया जायेगा, अन्यथा की दशा में देय धनराशि पर 11.0 प्रतिशत की दर से ब्याज एवं 2 प्रतिशत दण्ड ब्याज देय होगा।

नोट: संशोधित प्रस्ताव को रेखांकित किया गया है।