

शमन उपविधि – 2009

उत्तर प्रदेश शासन

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

संख्या 4824/8-3-09-09 विविध/09

लखनऊ : दिनांक : 14 जनवरी, 2010

अधिसूचना

विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 1997 को अतिक्रमित करते हुए उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम (परिषकारों सहित पुनः अधिनियमित) अधिनियम, 1974 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या-30 सन् 1974) द्वारा परिषकारों सहित यथा पुनः अधिनियमित उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11 सन् 1973) की धारा-57 के खण्ड (ख, ख) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके श्री राज्यपाल लखनऊ विकास प्राधिकरण, अपराधों का शमन उपविधि, 2009 राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से अधिनियम की धारा-32 के अधीन अपराधों के शमन हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त निर्धारित करने के लिए निम्नलिखित उपविधि बनाते हैं:-

लखनऊ विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 2009

1. संक्षिप्त नाम एवं प्रारम्भ
 - 1.1 ये उपविधि लखनऊ विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 2009 कही जाएगी।
 - 1.2 इसका विस्तार सम्पूर्ण लखनऊ विकास क्षेत्र पर होगा।
2. अपराधों का शमन
 - 2.1 उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन दण्डनीय किसी भी अपराध की शमन कार्यवाही संस्थित होने से पूर्व अथवा दौरान कार्यवाही उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा धारा - 32 के अधीन विशेष आदेश द्वारा प्राधिकृत किसी प्राधिकारी द्वारा की जा सकेगी।
 - 2.2 शमन योग्य निर्माण से सम्बन्धित अपराध का शमन इस प्रतिबन्ध के साथ किया जायेगा कि अशमनीय निर्माण से सम्बन्धित अपराध को अभियुक्त आगे गतिमान नहीं रखेगा तथा अशमनीय अवैध निर्माण अथवा विकास कार्य अथवा उपरोक्त शमनीय अपराध का शमन करने के आदेश देने-वाले अधिकारी द्वारा निर्दिष्ट अवधि के भीतर, जो 30 दिन से अधिक न होगी, समाप्त कर देगा, अन्यथा उसके विरुद्ध पुनः अभियोजन एवं ध्वस्तीकरण की कार्यवाही हेतु विकास प्राधिकरण स्वतन्त्र होगा।
3. अनुज्ञा देना अथवा अनुज्ञा देने से इन्कार करना
 - 3.1 अवैध निर्माण अथवा विकास कार्य के शमन की अनुज्ञा देने अथवा अनुज्ञा देने से इन्कार करने में उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण या उसके द्वारा इस निमित्त सामान्य या विशेष आदेश द्वारा प्राधिकृत कोई अधिकारी यह सुनिश्चित करेगा कि:-
 - 3.1.1 अवैध निर्माण कहाँ किया गया है यथा बेसमेन्ट, सेमी-बेसमेन्ट, भूतल, प्रथम तल या अनुवर्ती तलों पर संलग्न भवनों की संरचनात्मक सुरक्षा, प्रकाश एवं संवातन व गोपनीयता पर उसका क्या प्रभाव है ?

- 3.1.2 क्या बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य सीमा से अधिक किया गया है, यदि हाँ, तो संलग्न सम्पत्तियों एवं विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं पर उसका क्या प्रभाव है ?
- 3.1.3 क्या निर्माण की अनुमति इससे पहले अस्वीकार की जा चुकी है, यदि हाँ, तो वर्तमान में शमन किए जाने का औचित्य?
- 3.1.4 क्या निर्माण विद्यमान बिल्डिंग लाईन के प्रतिकूल है, यदि हाँ, तो उसका क्या प्रभाव है?
- 3.1.5 क्या निर्माण रोड साइड लैण्ड कन्ट्रोल एक्ट से प्रभावित है, यदि हाँ, तो क्या उसके लिए सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति ली गई है?
- 3.2 निम्नलिखित अपराध शमनीय नहीं होंगे:-
- 3.2.1 सार्वजनिक व अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं यथा-सड़क, रेलवे लाइन, पार्क, ग्रीनवर्ज, आदि हेतु आरक्षित अथवा उनसे सम्बन्धित भूमि पर किया गया निर्माण।
- 3.2.2 महायोजना या जोनल डेवलपमेन्ट प्लान या ले-आउट प्लान या लीज में निर्धारित भू-उपयोग के विपरीत किया गया निर्माण।
- 3.2.3 अवैध भू-उपविभाजन जिसका नियमितीकरण नहीं हुआ है, के अन्तर्गत स्थित भूखण्ड पर अथवा भवन में किया गया निर्माण।
- 3.2.4 सरकारी या सार्वजनिक भूमि पर बिना सम्बन्धित विभाग की अनुमति से किया गया निर्माण।
- 3.2.5 विवादित भूमि पर किया गया निर्माण।
- 3.2.6 स्टिल्ट फ्लोर तथा पार्किंग हेतु आरक्षित क्षेत्र के अन्तर्गत किया गया निर्माण।
- 3.2.7 भूतल सहित तीन मंजिल से अधिक अथवा 12 मीटर से ऊँचे भवनों तथा 500 वर्ग मीटर से अधिक भू-आच्छादनयुक्त अवस्थापना सुविधाओं के भवनों में भूकम्परोधी व्यवस्था के बिना किया गया निर्माण।
- 3.2.8 चार मंजिल से अधिक तल अथवा 15 मीटर एवं अधिक ऊँचाई के भवनों और विशिष्ट भवन यथा-शैक्षिक, असेम्बली, संस्थागत, औद्योगिक, संग्रहण एवं संकटमय उपयोग वाले भवनों तथा उपर्युक्त उपयोगों के मिश्रित अधिवासों वाले भवनों जिनका भू-आच्छादन 500 वर्गमीटर से अधिक हो, में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अपेक्षानुसार अग्निशमन व्यवस्था एवं न्यूनतम निर्धारित सैट-बैक के बिना किया गया निर्माण।
- 3.2.9 पूर्व निर्मित भवनों में ऐसे संरचनात्मक परिवर्तन/परिवर्धन अथवा पुनर्निर्माण, जिसके फलस्वरूप भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., ऊँचाई, सैट-बैक, भवन की दृढ़ता, आदि प्रतिकूल रूप से प्रभावित होते हों, में स्थानीय अग्निशमन प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किए बिना किया गया निर्माण।
- 3.2.10 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत तलों की संख्या परिवर्तित किए बिना अनुमन्य 10 प्रतिशत से अधिक ऊँचाई का निर्माण।

- 3.2.11 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत निवास-योग्य कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल, न्यूनतम चौड़ाई एवं आन्तरिक ऊँचाई 10 प्रतिशत से अधिक कम होने तथा ऐसे भवनों जिनमें मैकेनिकल वेन्टीलेशन की व्यवस्था नहीं है, प्रकाश एवं संवातन का क्षेत्रफल न्यूनतम निर्धारित मानकों से 10 प्रतिशत से अधिक कम होने पर किया गया निर्माण।
- 3.2.12 हेरिटेज जोन, संरक्षित स्मारकों तथा नागरिक उड्डयन क्षेत्र अथवा प्रतिबन्धित ऊँचाई के क्षेत्र में भवन की ऊँचाई के उल्लंघन स्वरूप किया गया निर्माण।
- 3.2.13 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार अपेक्षित पार्किंग व्यवस्था न होने पर किया गया निर्माण।
- 3.2.14 समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग) तथा अन्य बहुमंजिले भवनों में सह-स्वामित्व की भूमि एवं सर्व-सामान्य सेवाओं (कामन सर्विसेज) हेतु आरक्षित क्षेत्र के अन्तर्गत किया गया निर्माण।
- 3.2.15 300 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के समस्त प्रकृति के भवनों में रूफ-टॉफ रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था के बिना किया गया निर्माण।
- 3.2.16 महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में चिन्हित अथवा राजस्व अभिलेखों में दर्ज तालाब/जलाशय, नदी, नाले आदि से आच्छादित भूमि पर किया गया निर्माण।
- 3.2.17 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अपेक्षानुसार कार्यात्मक भवनों तथा 500 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भवनों में सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की स्थापना के बिना किया गया निर्माण।
- 3.2.18 जन-उपयोगी भवनों एवं सार्वजनिक सुविधा स्थलों के अन्तर्गत शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की सुरक्षा, प्रयोज्यता तथा सुगम्यता हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अपेक्षाओं के उल्लंघन स्वरूप किया गया निर्माण।
- 3.3 मानचित्र में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य निर्माण एवं अवैध निर्माण अलग-अलग दर्शाए जाएंगे। 'फ्रन्ट', 'साइड' एवं पीछे के सैट बैक में अनधिकृत निर्माण मुख्य भवन की निरन्तरता (Contiguity) में ही शमनीय होगा तथा अनुमन्य भू-आच्छादन एवं तल क्षेत्रफल से अधिक निर्माण निम्नलिखित सीमा तक शमनीय होगा:-
- 3.3.1 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में फ्रन्ट सैट-बैक के कुल क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत तक परन्तु अधिकतम 1.0 मीटर चौड़ाई तक किया गया निर्माण।
- 3.3.2 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में पीछे के सैट-बैक के क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत (अनुमन्य 40 प्रतिशत के अतिरिक्त) तक निर्माण।
- 3.3.3 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में साइड सैट-बैक में सैट-बैक की चौड़ाई का अधिकतम 25 प्रतिशत तक निर्माण।
- 3.3.4 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत अन्य भवनों यथा-व्यवसायिक, औद्योगिक, कार्यालय, संस्थागत एवं सामुदायिक सुविधाओं आदि में अनुमन्य भू-आच्छादन के अतिरिक्त फ्रन्ट, रियर एवं साइड सैट-बैक में क्रमशः प्रस्तर-3.3.1 से 3.3.3 में शमन हेतु निर्धारित सीमा से प्रतिबन्धित रहते हुए भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।

- 3.3.5 ग्रुप हाउसिंग तथा बहुमंजिले व्यावसायिक, कार्यालय एवं संस्थागत भवनों में अग्निशमन सुरक्षा हेतु वांछित न्यूनतम सैट-बैक कम न होने की दशा में अनुमन्य भू-आच्छादन का अधिकतम 10 प्रतिशत तक अतिरिक्त निर्माण।
- 3.3.6 सभी प्रकृति के भवनों यथा-भूखण्डीय विकास, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक, कार्यालय, संस्थागत, औद्योगिक एवं अन्य निर्माण के लिए अनुमन्य तल क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।
- 3.3.7 निर्मित क्षेत्र, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाओं के लिए अधिसूचना संख्या 5136/8-3-2008-11 विविध/08, दिनांक 25.9.2008 के प्रस्तर-4(3) में गठित समिति की संस्तुति के आधार पर प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन के क्रय-योग्य एफ.ए.आर की अनुमन्य सीमा तक किया गया निर्माण।
- 3.3.8 बेसमेन्ट के अन्तर्गत अनुमन्य सीमा से अधिकतम 20 प्रतिशत तक निर्माण।
- 3.3.9 कम्पाउन्ड-वाल की ऊँचाई अनुमन्य सीमा से अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।
- 3.3.10 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत तलों की संख्या परिवर्तित किए बिना अनुमन्यसीमा से अधिकतम 10 प्रतिशत ऊँचाई तक निर्माण।
- 3.3.11 आवसीय भवनों में अनुमन्य इकाइयों के अतिरिक्त शमनीय इकाइयों की अधिकतम संख्या भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नवत होगी:-
- (क) भूखण्डीय विकास में अधिकतम एक इकाई।
- (ख) ग्रुप हाउसिंग में शमनीय अतिरिक्त एफ.ए.आर./क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के प्रतिशत के सापेक्ष समानुपातिक इकाईयां।
- 3.3.12 सभी भू-उपयोगों के भवनों में सम्बन्धित विकास क्षेत्र की प्रभावी महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'सामान्यतः अनुमन्य' एवं 'सशर्त अनुमन्य' क्रियाओं/उपयोगों के अनुरूप किया गया निर्माण।
4. शमन शुल्क की अनुसूची भिन्न-भिन्न प्रकृति के अवैध निर्माण एवं विकास कार्यों के लिए शमन शुल्क की गणना संलग्न अनुसूची में दी गई दरों के अनुसार होग।
5. शमन शुल्क की गणना
- 5.1 यदि किसी मामले में शमनीय निर्माण एक से अधिक प्रकृति के अवैध निर्माण के अन्तर्गत आता है, तो शमन शुल्क प्रत्येक प्रकृति के अवैध निर्माण के लिए देय शुल्क को जोड़कर लिया जाएगा। इसके अतिरिक्त प्रत्येक तल हेतु शमन शुल्क की गणना अलग-अलग की जाएगी, परन्तु शमनीय भू-आच्छादन हेतु तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर) के रूप में अलग से शमन शुल्क देय नहीं होगा।
- 5.2 अवैध निर्माण के शमन हेतु निर्माणकर्ता द्वारा शमन मानचित्र के साथ अनुसूची के अनुसार शमन शुल्क की धनराशि निर्माणकर्ता द्वारा एकमुश्त अथवा ब्याज सहित किश्तों में जैसा प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाए, जमा की जाएगी। साथ ही प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अन्य शुल्क तथा अशमनय भाग के ध्वस्तीकरण हेतु शपथ-पत्र भी जमा किए जाएंगे एवं तदुपरान्त

ही मानचित्र शमन की कार्यवाही की जाएगी। शमन शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि जमा होने पर ही शमन मानचित्र पर स्वीकृति सम्बन्धी शर्तें अनिवार्य रूप से अंकित की जाएंगी।

6. शमन हेतु प्रस्तुत मानचित्र में प्रदर्शित भवन अथवा उसका कोई भाग जो शमनीय सीमान्तर्गत है, ध्वस्त नहीं किया जाएगा परन्तु अशमनीय भाग को विकास प्राधिकरण द्वारा विधि अनुसार ध्वस्त किए जाने पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा।
7. मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त शमन किए गए भाग के सम्बन्ध में उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-27 के अधीन कार्यवाही समाप्त हो जाएगी; यदि शमन किए गए भाग के ध्वस्तीकरण का आदेश पारित किया गया हो, तो वह समाप्त माना जाएगा। शेष अशमनीय भाग निर्माणकर्ता द्वारा स्वयं अपने व्यय पर हटाया जाएगा, अन्यथा विकास प्राधिकरण द्वारा ध्वस्त किया जाएगा एवं उस पर होने वाला व्यय नियमानुसार निर्माणकर्ता से वसूल किया जाएगा।
8. शमन शुल्क की वसूली नियम-5.2 के अन्तर्गत आरोपित शमन शुल्क की धनराशि निर्माणकर्ता द्वारा एकमुश्त अथवा ब्याज सहित ऐसी किस्तों में जैसी विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की जाए, जमा की जाएगी तथा सम्पूर्ण धनराशि जमा हो जाने पर ही शमन की कार्यवाही पूर्ण मानी जाएगी। ब्याज सहित किस्तों की धनराशि के निर्धारण एवं जमा करने के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण द्वारा पृथक से नियम बनाया जा सकता है।
9. शमन किए गए अवैध निर्माण के विवरण शमन हेतु प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रपत्र में सारिणीबद्ध किए जाएंगे और उनका संहत विवरण विकास प्राधिकरण बोर्ड की बैठक में सूचनार्थ प्रस्तुत किया जाएगा।
निर्माण का संहत विवरण
10. शमन हेतु विचाराधीन आवेदनों का निस्तारण भी इसी उपविधि के प्राविधानों के अधीन किया जाएगा।
11. नियम-5.2 के अन्तर्गत आरोपित शमन शुल्क तथा नियम-7 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा ध्वस्तीकरण की कार्यवाही पर किए व्यय की वसूली उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-40 के अनुसार की जाएगी।

टिप्पणी:

- (1) आवेदक द्वारा शमन की सुविधा प्राप्त करने हेतु यदि विधिवत आवेदन नहीं किया जाता है, तो अवैध निर्माण के ध्वस्तीकरण हेतु विकास प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।
- (2) जहाँ अग्निशमन विभाग, पुरातत्व विभाग, एयरपोर्ट अथारिटी ऑफ इण्डिया, नेशनल हाई-वे अथारिटी ऑफ इण्डिया/लोक निर्माण विभाग, पर्यावरण निदेशालय, प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड, आदि से अनापत्ति प्रमाण-पत्र की आवश्यकता होगी, वहाँ उक्त अनापत्ति की प्राप्ति के उपरान्त ही शमन की कार्यवाही पर विचार किया जाएगा।
- (3) भूमि के मूल्य का आंकलन शमन मानचित्र स्वीकृति की तिथि को प्राधिकरण की प्रचलित आवासीय दर पर किया जाएगा; जहाँ यह दर उपलब्ध नहीं होगी वहाँ जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट लागू होगा। समस्त प्रकृति के निर्माण हेतु शमन शुल्क की गणना में भूमि की आवासीय दर ही ली जाएगी।
- (4) अनुसूची में अंकित दरों के अनुसार शमन शुल्क की गणना करते समय भूमि मूल्य एक बार अनिवार्य रूप से लिया जाएगा, परन्तु प्रत्येक अनुवर्ती/उच्च तलों पर नहीं लिया जाएगा।
- (5) मिश्रित भू-उपयोग में शमनीय निर्माण हेतु शमन शुल्क उपयोग की प्रकृति के आधार पर देय होगा।

- (6.) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए नियमानुसार देय शुल्क के अतिरिक्त अनुसूची के क्रमांक-2 के अन्तर्गत निर्धारित दरों पर शमन शुल्क भी देय होगा, परन्तु प्रथम 10 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय नहीं होगा।
- (7.) शमनीय एफ.ए.आर./क्रय योग्य एफ.ए.आर के सापेक्ष नियमानुसार अतिरिक्त पार्किंग व्यवस्था का प्राविधान करना अनिवार्य होगा।
- (8.) बेसमेन्ट में किए गए अवैध निर्माण का उपयोग भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में अनुमन्य उपयोग से भिन्न होने पर उसकी गणना एफ/ए.आर में की जाएगी तथा अवैध निर्माण उपयोग की प्रकृति के आधार पर इस प्रतिबन्ध के साथ शमनीय होगा कि पार्किंग हेतु मानकों के अनुसार भूखण्ड के अन्दर व्यवस्था उपलब्ध हो।
- (9.) सेट-बैक क्षेत्र में शमनीय सीमा तक ही प्रोजेक्शन यथा-छप्पा/बॉलकनी, आदि शमनीय होंगे।
- (10.) अशमनीय भाग के ध्वस्तीकरण हेतु शपथ-पत्र के अनुसार यदि आवेदक द्वारा निर्धारित अवधि में अवैध निर्माण ध्वस्त नहीं किया जाता है, तो निर्धारित अवधि के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा ध्वस्तीकरण की कार्यवाही करके पक्ष से ध्वस्तीकरण का व्यय वसूल किया जाएगा। यदि निर्धारित अवधि के अन्दर पक्ष द्वारा ध्वस्तीकरण व्यय का भुगतान नहीं किया जाता है, तो प्राधिकरण द्वारा उसकी वसूली भू-राजस्व बकाए की भांति की जाएगी।
- (11.) इस शमन उपविधि के लागू होने की तिथि से पूर्व शमन हेतु विचाराधीन प्रकरणों का निस्तारण पूर्व में प्रभावी विकास प्राधिकरण, शमन उपविधि के प्राविधानों के अधीन सुनिश्चित किया जाएगा।

संलग्नक : अनुसूची

आज्ञा से,

(अरुण कुमार सिन्हा)

प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि संयुक्त-निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, लखनऊ को इस अभ्युक्ति के साथ प्रेषित कि उक्त अधिसूचना को साधारण गजट में दिनांक 14 जनवरी 2010 के अंक में प्रकाशित कराने तथा अधिसूचना की 100 (सौ) मुद्रित प्रतियाँ शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से

(राम निरंजन)

अनुसचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :

1. प्रमुख सचिव, गृह, उत्तर प्रदेश शासन।
2. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद।
4. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
5. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
6. समस्त नियंत्रक प्राधिकारी/जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
7. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
8. समस्त मुख्य अग्नि शमन अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
9. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
10. अपर निदेशक, आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ कि प्रश्नगत उपविधि को सर्व सम्बन्धितों को प्रेषित कराने के साथ साथ इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के वेबसाइट पर अपलोड भी कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(राम निरंजन)

अनु सचिव

शमन शुल्क की अनुसूची (नियम संख्या-4)
विभिन्न भू-उपयोगों हेतु शमन शुल्क की दरें

क्र.सं.	निर्माण की प्रकृति	आवासीय	व्यवसायिक	कार्यालय	औद्योगिक अन्य	सुविधार/ 7
1	2	3	4	5	6	7
1.	अनुमन्य भू-आच्छादन एवं तल क्षेत्र अनुपात के अन्तर्गत बिना अनुमति निर्माण करने पर	1.1 100वर्ग.मी. तक के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 10 प्रति वर्ग.मी. 1.2 101-300 वर्ग. मी. के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 15 प्रति वर्ग. मी. 1.3 301-500 वर्ग. मी. के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 20 प्रति वर्ग.मी. 1.4 501-2000 वर्ग. मी. के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 15 प्रति वर्ग. मी. 1.5 2000 वर्ग. मी. से अधिक क्षेत्रफल / गुप हाउसिंग भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 15 प्रति वर्ग. मी. 1.6 अनुमन्य इकाइयों से अतिरिक्त शमनीय इकाइयों पर रु 50,000 प्रति इकाई	आवासीय का दो गुना तदैव तदैव तदैव तदैव तदैव	आवासीय का 1.5 गुना तदैव तदैव तदैव तदैव	आवासीय का 0.40 गुना तदैव तदैव तदैव तदैव	आवासीय का 0.50 गुना तदैव तदैव तदैव तदैव

2.	अनुमन्य भू-आच्छादन अन्तर्गत अतिरिक्त तल क्षेत्र (एफ.ए.आर.) पर	भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग-दोनों प्रकृति के निर्माण में रु. 200 प्रति वर्ग.मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत।	रु. 400 प्रति वर्ग.मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	रु. 300 प्रति वर्ग.मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत	रु. 150 प्रति वर्ग.मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत	रु. 150 प्रति वर्ग.मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
3.	अनुमन्य भू-आच्छादन के अतिरिक्त भू-आच्छादन पर					
	(क) ग्रुप हाउसिंग एवं अन्य बहुमंजिले भवनों में प्रत्येक दिशा में	भूमि मूल्य. का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 200 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
	(ख) भूखण्डीय विकास		भूमि मूल्य का 200 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
	(1) फ्रन्ट सैट बैंक में					
	(2) पार्श्व (साइड) सैट बैंक में	भूमि मूल्य. का 75 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 200 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
	(3) पीछे के सैट बैंक में	भूमि मूल्य. का 50 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 20 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 25 प्रतिशत
4.	अनुमन्य सीमा से अतिरिक्त बेसमेन्ट के निर्माण पर	भूमि मूल्य. का 50 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 20 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 25 प्रतिशत

5.	कमरे की आन्तरिक ऊँचाई न्यूनतम निर्धारित ऊँचाई से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 100 प्रति वर्ग.मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 200 प्रति वर्ग. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 200 प्रति वर्ग. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 200 प्रति वर्ग. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 200 प्रति वर्ग. मी.
6.	कमरे की ऊँचाई न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 50 प्रति वर्ग.मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 100 प्रति वर्ग. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 75 प्रति वर्ग. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 20 प्रति वर्ग. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 25 प्रति वर्ग. मी.
7.	कमरे का क्षेत्रफल विहित क्षेत्रफल से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 50 प्रति वर्ग.मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 100 प्रति वर्ग. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 75 प्रति वर्ग. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 20 प्रति वर्ग. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 25 प्रति वर्ग. मी.
8.	कमरे में प्रकाश तथा संवातन की व्यवस्था विहित क्षेत्रफल से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 50 प्रति वर्ग.मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 100 प्रति वर्ग. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 75 प्रति वर्ग. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 20 प्रति वर्ग. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 25 प्रति वर्ग. मी.
9.	कम्पाउण्ड वाल की ऊँचाई निर्धारित ऊँचाई से अधिक होने पर	रु. 50 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 5,000 / -	रु. 100 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 10,000 / -	रु. 150 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 7,500 / -	रु. 20 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 1,000 / -	रु. 25 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 2,500 / -
10.	बिना स्वीकृत भू-विभाजन/विकास कार्य, जो भवन उपविधि के अनुरूप	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 1.0 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य 2.0 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य 1.5 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य 0.40 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य 0.50 प्रतिशत

11.	एक एकड़ तक अधिक का भू-विभाजन जिसकी स्वीकृत नियमानुसार अनुमत्य न हो	उप विभाजन भूखण्ड के अन्तर्गत सड़के, पार्क एवं खुले स्थल तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं हेतु नियमों के अनुसार वांछित क्षेत्रफल में की गयी कमी के समतुल्य भूमि का दो-गुना शमन शुल्क लिया जायेगा।
12.	एक एकड़ से अधिक का भू-विभाजन जिसकी स्वीकृत नियमानुसार अनुमत्य न हो	ऐसे प्रकरणों में शासन द्वारा जारी अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण की गाइडलाइन्स के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

टिप्पणी:-

- (1) उक्त प्रकृति के निर्माण के अतिरिक्त अन्य अवैध निर्माण जो उपविधि अथवा निर्देशों के विपरीत हों अथवा जिसकी स्वीकृति न दी गई हो (यथा-पोर्च, बालकनी, छज्जे, आदि) परन्तु शमनीय हो, पर रु. 200/- प्रति वर्ग मीटर की दर से शमन शुल्क लिया जायेगा। व्यावसायिक हेतु इसकी दरें दोगुनी, कार्यालय हेतु 1.5 गुना, औद्योगिक हेतु 0.40 गुना, सुविधाएं एवं अन्य उपयोगों में 0.50 गुना होंगी।
- (2) महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'सामान्यतः' एवं 'सशर्त अनुमत्य' क्रियाओं/उपयोगों के शमन हेतु नियमानुसार देय प्रभाव शुल्क के अतिरिक्त प्रभाव शुल्क का दस प्रतिशत शुल्क भी देय होगा।
- (3) चैरिटेबल संस्थाएं जिन्हें आयकर अधिनियम, 1961 की धारा-80(जी) के अन्तर्गत छूट प्राप्त हो तथा सार्वजनिक क्षेत्र द्वारा प्राविधनित सुविधाओं एवं सेवाओं और शिक्षण संस्थाओं हेतु शमन शुल्क की दर आवासीय दर की 50 प्रतिशत होगी।
- (4) भूखण्डीय विकास में तलों की संख्या परिवर्तित किये बिना भवन की ऊँचाई अनुमत्य ऊँचाई से 10 प्रतिशत तक अधिक होने की दर में रु. 2,500/- प्रति मीटर ऊँचाई की दर से शमन शुल्क देय होगा।
- (5) अनधिकृत निर्माण के शमन हेतु जो दरें भूमि मूल्य पर आधारित नहीं हैं, अर्थात् प्रति वर्ग मीटर के आधार पर निर्धारित हैं, को प्रत्येक वर्ष 'कास्ट इन्डेक्स' के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अद्यावधिक किया जायेगा।

(राम निरंजन)
अनु सचिव

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
संख्या : 5899/8-3-09-214विधि/09
लखनऊ : दिनांक : 14 जनवरी, 2010

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम (परिष्कारों सहित पुनः अधिनियमित) अधिनियम, 1974 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या-30 सन् 1974) द्वारा परिष्कारों सहित यथा पुनः अधिनियमित उत्तर प्रदेश नगर योजनाएं एवं विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11 सन् 1973) की धारा-57 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके श्री राज्यपाल आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग (ई0डब्लू0एस0) एवं अल्प आय वर्ग (एल0आई0जी0) तथा अन्य आय वर्गों को अफोर्डेबिल हाउसिंग उपलब्ध कराने के लिए मानकों का निर्धारण करने हेतु निम्नलिखित उपविधि बनाते हैं:-

लखनऊ विकास प्राधिकरण, उ0प्र0 दुर्बल आय वर्ग (ई0डब्लू0एस0) एवं अल्प आय वर्ग (एल0आई0जी0) तथा अन्य आय वर्गों को अफोर्डेबिल हाउसिंग उपलब्ध कराने के लिए मानकों के निर्धारण की उपविधि, 2009

- 2- 1.संक्षिप्त नाम एवं प्रारम्भ
- 1.1 यह उपविधि लखनऊ विकास प्राधिकरण उ0प्र0, दुर्बल आय वर्ग (ई0डब्लू0एस0) एवं अल्प आय वर्ग (एल0आई0जी0) तथा अन्य आय वर्गों को अफोर्डेबिल हाउसिंग उपलब्ध कराने के लिए मानकों के निर्धारण की उपविधि, 2009 कही जाएगी।
- 1.2 इसका विस्तार सम्पूर्ण लखनऊ विकास क्षेत्र पर होगा।
- 1.3 यह उपविधि राजपत्र (गजट) में प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होगी।

3- समाज के विभिन्न आय वर्गों विशेष रूप से ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. को आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराने हेतु राज्य सरकार द्वारा विगत वर्षों में कई नीतिगत प्रयास एवं विनियामक सुधार किये गये हैं, परन्तु इसके बावजूद नगरीय क्षेत्रों में आवासीय समस्या की स्थिति गम्भीर है, प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में कुल आवासीय मांग का लगभग दो-तिहाई अंश ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए होने का अनुमान है अतएव ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. को एक अथवा दो कमरे की इकाई के रूप में आर्थिक क्षमतानुसार आवास (अफोर्डेबिल हाउसिंग) की व्यवस्था सुनिश्चित करने हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 तथा भारत सरकार द्वारा जारी ग्राइडलाईन्स/संचालित योजनाओं के आलोक में मानक निर्धारित किये गये हैं, जिसके अनुसार आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों के अतिरिक्त निजी एवं सहकारी क्षेत्र द्वारा भी आवासीय योजनाएं क्रियान्वित की जा सकेंगी। इन आय वर्गों हेतु आवासीय योजनाओं का विकास प्लॉट/ड डेवलपमेंट/रो-हाउसिंग, फ्लैटेड रो-हाउसिंग, गुप हाउसिंग या क्लस्टर गुप हाउसिंग के रूप में किया जा सकता है परन्तु भूमि का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित करने और आवास की

लागत कम करने के उद्देश्य से बहुमंजिले आवास (सामान्यतः ग्राउण्ड +3 तल) का निर्माण प्राथमिक विकल्प होगा।

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

- 5- क्षेत्रफल/प्लिंथ एरिया, डेन्सिटी, भू-आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 तथा पार्किंग के मानक निम्नवत् होंगे-

क्र.सं.	अपेक्षाएं	प्रस्तावित मानक	
		ई.डब्लू.एस.	एल.आई.जी.
1.	प्लॉटेड डेवलपमेन्ट		
	• भूखण्ड का क्षेत्रफल	25 से 40 वर्गमीटर	41 से 60 वर्गमीटर
	• डेन्सिटी	250 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 1250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर	150 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू-आच्छादन	75 प्रतिशत	75 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	2.00	2.00
2.	ग्रुप हाउसिंग		
	• प्लिंथ एरिया	20 से 35 वर्गमीटर	36 से 45 वर्गमीटर
	• डेन्सिटी	650 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 3250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर	500 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 2500 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू-आच्छादन	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	2.0	2.0
3.	पार्किंग व्यवस्था	मोटर साईकिल/स्कूटर/ साईकल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल	प्रत्येक 4 इकाईयों पर 01 'समान कार स्थल' जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्गमीटर होगा।

टिप्पणी:

- (1) शासकीय अभिकरणों तथा निजी क्षेत्र द्वारा प्रस्तावित 10 एकड से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में निर्मित की जाने वाली कुल आवासीय इकाइयों का न्यूनतम 10 प्रतिशत ई.डब्लू.

- एस. एवं 10 प्रतिशत एल.आई.जी. (20 प्रतिशत) इकाइयाँ 'क्रॉस-सब्सिडाइजेशन' के माध्यम से निर्मित की जायेगी।
- (2) किसी निजी विकासकर्ता द्वारा अपनी योजनान्तर्गत उपरोक्त मानकों के अनुसार ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. आवासों का निर्माण करने पर ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई. जी. के आवासों की डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. को उस योजना की डेन्सिटी एवं एफ.ए. आर. की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।
 - (3) अधिसूचना सं0-5136/8-3-2008-11 विविध/08, दिनांक 25.09.08 तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत प्लॉट डेवलपमेन्ट के लिए निर्धारित अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर तथा ग्रुप हाउसिंग के लिए 200 इकाइयाँ प्रति हेक्टेयर/1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर डेन्सिटी की सीमा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग में लागू नहीं होगी।
 - (4) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार निर्मित/विकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य है, परन्तु ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए 2.0 एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा और बेसिक से अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज देय नहीं होगा।

6- योजना का नियोजन एवं अभिकल्पन

- 6.1 विकास कार्यों की लागत कम करने एवं भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु 'मॉड्यूलर क्लस्टर डिज़ाइन' एवं बहुमंजिले निर्माण (सामान्यतः ग्राउन्ड+3 तल) को प्राथमिकता दी जाएगी।
- 6.2 भवन मानचित्र इस प्रकार तैयार किया जाएगा कि भूखण्ड के सीमित क्षेत्रफल का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित हो सके, उसका स्ट्रक्चरल डिज़ाइन सरलीकृत हो और दीवारों की लम्बाई न्यूनतम हो, ताकि भवन की लागत को कम किया जा सके।
- 6.3 आवास एवं रोज़गार की सम्बद्धता सुनिश्चित करने हेतु आवास का प्राविधान यथासम्भव कार्य-केन्द्रों के समीप किया जाएगा।

7- सड़कें एवं 'पाथ-वे'

- 7.1 जहां मोटर वाहनों का आवागमन आवश्यक हो, ऐसे मार्गों का न्यूनतम 'राइट-ऑफ-वे' 6.0 मीटर होगा।
- 7.2 पेडैस्ट्रियन सर्कुलेशन होने पर 'पाथ-वे' की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर होगी, परन्तु 'पाथ-वे' के एक ओर भूखण्ड तथा दूसरी ओर खुला स्थान होने पर न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर हो सकती है। 3.0 मीटर चौड़े 'पाथ-वे' की अधिकतम लम्बाई 50 मीटर तथा 4.5 मीटर चौड़े 'पाथ-वे' की अधिकतम लम्बाई 80 मीटर होगी।
- 7.3 कोई भी आवासीय इकाई 9.0 मीटर चौड़े मार्ग से 200 मीटर से अधिक दूरी पर नहीं होगी।

8- अवस्थापना विकास

- 8.1 प्रत्येक आवासीय इकाई में एक जल संयोजन तथा वाटरसील शौचालय का प्राविधान किया जाएगा। लाभार्थियों की आर्थिक क्षमता को दृष्टिगत रखते हुए कतिपय अवस्थापना सुविधायें यथा स्टैन्ड पोस्ट, शौचालय आदि सामूहिक रूप से प्राविधानित की जा सकती हैं।
- 8.2 प्रकाश व्यवस्था हेतु अपराम्परिक ऊर्जा स्रोतों यथा-सौर ऊर्जा एवं बायोगैस को प्रोत्साहित किया जाएगा।

9- भवन का अभिकल्पन एवं निर्माण हेतु अपेक्षाएं

- 9.1 एक कमरे की इकाई में कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 12.50 वर्ग मी० होगा, जबकि 02 कमरों की इकाई में पहले कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.00 वर्गमीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी तथा दूसरे कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 6.50 वर्गमीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.10 मीटर होगी। दोनों कमरों का संयुक्त क्षेत्रफल 15.50 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।
- 9.2 पृथक शौचालय का न्यूनतम क्षेत्रफल 0.90 वर्गमीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। बाथरूम का क्षेत्रफल 1.20 वर्गमीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.00 मीटर होगी, जबकि संयुक्त बाथरूम एवं शौचालय का कुल क्षेत्रफल 1.80 वर्गमीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर होगी।
- 9.3 रसोई/कुकिंग स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.4 वर्गमीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी। 2 कमरों की इकाई में पृथक रसोई का न्यूनतम क्षेत्रफल 3.30 वर्गमीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।
- 9.4 बॉलकनी की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर एवं अधिकतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी और बॉलकनी को भूखण्ड की सीमा के बाहर सड़क अथवा रास्ते पर प्रक्षेपित नहीं किया जाएगा।
- 9.5 आवासीय कमरे तथा रसोई की न्यूनतम ऊँचाई 2.60 मीटर, बाथरूम/शौचालय तथा कॉरिडोर की न्यूनतम ऊँचाई 2.10 मीटर होगी।
- 9.6 जीने की न्यूनतम चौड़ाई दो मंजिले भवन में सीधा जीना होने पर न्यूनतम 0.60 मीटर, घुमावदार होने पर 0.75 मीटर होगी, जबकि 3 अथवा अधिक मंजिले भवन में सीधे जीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.75 मीटर और घुमावदार जीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। 'राइज़र' अधिकतम 200 मिलीमीटर तथा 'ट्रेड' 2 मंजिले भवन में न्यूनतम 225 मिलीमीटर और 3 मंजिले और अधिक भवन में न्यूनतम 250 मिलीमीटर होगा।

10- अन्य अपेक्षाएं

- 10.1 भवन की अग्नि से सुरक्षा व्यवस्था, संरचनात्मक सुरक्षा हेतु स्ट्रक्चरल डिज़ाइन तथा बिल्डिंग एवं प्लम्बिंग सर्विसेज़ नेशनल बिल्डिंग कोड, 2005 के अनुसार होगी।
- 11- क्लस्टर ग्रुप हाउसिंग के लिए मानक

'कलस्टर' का तात्पर्य खुले क्षेत्र के चारों ओर समूह के रूप में नियोजित भूखण्डों/आवासीय इकाईयों से हैं। कलस्टर के रूप में निर्मित किये जाने वाले आवासों के नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं निम्नवत् होगी:-

- 11.1. भूखण्ड का न्यूनतम आकार 15 वर्गमीटर होगा, 15-25 वर्ग मी० के भूखण्डों हेतु भू-आच्छादन 100 प्रतिशत एवं एफ०ए०आर० 2.0 अनुमन्य होगा।
- 11.2. भूखण्ड का क्षेत्रफल 25 वर्ग मी० से अधिक होने पर भू-आच्छादन 75 प्रतिशत एवं एफ०ए०आर० 2.0 अनुमन्य होगा।
- 11.3. एक कलस्टर में अधिकतम 20 इकाईयां नियोजित की जाएंगी।
- 11.4. कलस्टर प्लानिंग के अन्तर्गत गुप हाउसिंग भवन की अधिकतम ऊँचाई 15.0 मी० होगी।
- 11.5. कलस्टर ओपन स्पेस का न्यूनतम-क्षेत्रफल 36 वर्गमीटर होगा, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 6.0 मीटर होगी अथवा कलस्टर ओपन स्पेस के साथ स्थित भवनों की ऊँचाई के आधे, दोनों में जो अधिक हो, से कम नहीं होगी।
- 11.6. कलस्टर के चारों ओर स्थित पैदल मार्ग/सड़कों से किसी सेंट-बैंक के प्राविधान की आवश्यकता नहीं होगी।
- 11.7. कलस्टर तक पहुँचने के लिए न्यूनतम 'राइट-ऑफ-वे' 6.0 मीटर होगा, जबकि फुटपाथ की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी।
- 11.8. कलस्टर हाउसिंग में ई.डब्लू.एस. के लिए सामूहिक शौचालय का प्राविधान किए जाने की दशा में 3 परिवारों हेतु 01 शौचालय, 01 बाथरूम तथा धुलाई हेतु 01 स्थान की व्यवस्था की जा सकती है।
- 11.9. भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाएं तथा अग्निशमन, स्ट्रक्चरल डिजाइन, बिल्डिंग सर्विसेज एवं प्लम्बिंग सर्विसेज की व्यवस्था नेशनल बिल्डिंग कोड, 2005 के प्राविधानों के अनुसार की जानी होगी।

टिप्पणी: भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के प्राविधान उक्त सीमा तक संशोधित समझे जायेंगे तथा ई०डब्लू० एस० एवं एल०आई०जी० हाउसिंग से सम्बन्धित जो प्राविधान उपरोक्त मानकों में शामिल नहीं है, के सम्बन्ध में एन०बी०सी०-2005 और आई०एस०/बी०आई०एस० के प्राविधानों का अनुपालन किया जायेगा।

12- निर्माण सामग्री एवं विशिष्टियां

- 12.1. ई०डब्लू० एस० एवं एल०आई०जी० के भवन निर्माण में पर्यावरण के दृष्टिकोण से सुस्थिर निर्माण सामग्री यथा-फलाई ऐश, कृषि तथा औद्योगिक अपशिष्ट से निर्मित कम लागत की एवं स्थानीय भवन निर्माण सामग्री के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 12.2. भवन निर्माण की विशिष्टियां यथा सम्भव संलग्नक-1 के अनुसार रखी जाएंगी।
- 12.3. 'प्री-फैब्रीकेटेड' तकनीक द्वारा भवन निर्माण हेतु मानक एवं विशिष्टियां संलग्नक-2 के अनुसार रखी जाएंगी।

13- भवनों की लागत

- 13.1 विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद तथा निजी क्षेत्र द्वारा प्रस्तावित योजनाओं में ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों की लागत का अनुमोदन शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुति के आधार पर किया जायेगा।
- 13.2 निजी विकासकर्ता द्वारा यदि केन्द्र अथवा राज्य सरकार द्वारा संचालित योजनाओं का लाभ लिया जाता है, तो उन योजनाओं के लिए निर्धारित प्रक्रियाओं एवं अन्य अतिरिक्त शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

14- अन्य योजनाओं से 'डव-टेलिंग'

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

15- आर्थिक क्षमतानुसार आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग) के लिए मानकों का निर्धारण:-

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

क.सं.	अपेक्षाएं	प्रस्तावित मानक
1.	प्लॉटेड डेवलपमेन्ट	
	• भूखण्ड का क्षेत्रफल	50 से 150 वर्गमीटर
	• डेन्सिटी	अधिकतम 100 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/500 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू-आच्छादन	70 प्रतिशत

	• एफ.ए.आर.	2.00
2.	ग्रुप हाउसिंग	
	• प्लिंथ एरिया	40 से 110 वर्गमीटर
	• डेन्सिटी	अधिकतम 350 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 1750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू-आच्छादन	45 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	1.75
3.	भवन की ऊँचाई	ग्राउण्ड +3 तल (अधिकतम 15 मीटर)
4.	पार्किंग व्यवस्था	
	• 50 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल की इकाई हेतु	मोटर साईकिल/स्कूटर/ साईकल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल होगा।
	• 50-75 वर्ग मीटर क्षेत्रफल की इकाई हेतु	प्रत्येक 2 इकाइयों पर 01 'समान कार स्थल' जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्गमीटर होगा।
	• 75 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल की इकाई हेतु।	प्रत्येक एक इकाई पर 01 'समान कार स्थल'।

टिप्पणी:

- (1) ग्रुप हाउसिंग निर्माण में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के प्रतिशत के सापेक्ष समानुपातिक इकाईयाँ अनुमन्य होगी।
 - (2) अधिसूचना सं0-5136/8-3-2008-11 विविध/08, दिनांक 25.09.08 तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के अन्तर्गत प्लेटेड डेवलपमेन्ट के लिए निर्धारित अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर और ग्रुप हाउसिंग के लिए 200 इकाईयाँ प्रति हेक्टेयर/1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर डेन्सिटी की सीमा अफोर्डेबल हाउसिंग में लागू नहीं होगी।
 - (3) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के अनुसार निर्मित/विकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य है, परन्तु अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए निर्मित/ विकसित तथा नये अविकसित क्षेत्र में अधिकतम 2.0 एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा तथा बेसिक से अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज देय नहीं होंगे।
- 2 अफोर्डेबल हाउसिंग के नियोजन एवं अभिकल्पन में उपरोक्त मानकों के साथ-साथ भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 का अनुपालन आवश्यक होगा। जो प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में सामिल नहीं है, के सम्बन्ध में एन0बी0सी0-2005 तथा आई0एस0 तथा बी0आई0एस0 के सुसंगत प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

16. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के प्राविधान उपरोक्त सीमा तक संशोधित समझे जायेंगे।

संलग्नक: संलग्नक-1 एवं 2

(अरुण कुमार सिन्हा)
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, लखनऊ को इस अभ्युक्ति के साथ प्रेषित कि उक्त अधिसूचना को साधारण गजट में दिनांक 14 जनवरी, 2010 के अंक में प्रकाशित कराने तथा अधिसूचना की 200 (दो सौ) मुद्रित प्रतियाँ शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा सें,

(राम निरंजन)
अनु सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उ०प्र० शासन।
- 2- प्रमुख सचिव/सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, गृह, नगर विकास एवं नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन/सूडा, समाज कल्याण, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य, लोक निर्माण, वित्त, उ०प्र० शासन।
- 3- अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 4- आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि वे प्रश्नगत उपविधि को निर्गत होने की तिथि से 01 माह के अन्दर अपने-अपने प्राधिकरण बोर्ड के माध्यम से अंगीकार करें और स्थानीय परिस्थितियों के दृष्टिगत यदि कोई आपत्ति/सुझाव आवश्यक हो तो समयबद्ध रूप से शासन को उपलब्ध करायें। निर्धारित समयावधि में कोई आपत्ति एवं सुझाव न प्राप्त होने पर प्रश्नगत उपविधि को अन्तिम रूप से लागू माना जायेगा।
- 5- अध्यक्ष/उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण/समस्त विशेष विकास प्राधिकरण, उ.प्र. को भी इस निर्देश के साथ प्रेषित के वे प्रश्नगत उपविधि को निर्गत होने की तिथि से 01 माह के अन्दर अपने-अपने प्राधिकरण बोर्ड के माध्यम से अंगीकार करें और स्थानीय परिस्थितियों के दृष्टिगत यदि कोई आपत्ति/सुझाव आवश्यक हो तो समयबद्ध रूप शासन को उपलब्ध करायें। निर्धारित समयावधि में कोई आपत्ति एवं सुझाव न प्राप्त होने पर प्रश्नगत उपविधि को अन्तिम रूप से लागू माना जायेगा।
- 6- समस्त नियंत्रक प्राधिकारी/जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 7- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
- 8- अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
- 9- अपर निदेशक, (नियोजन) आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ कि प्रश्नगत उपविधि को सर्व सम्बन्धितों को प्रेषित कराने के साथ-साथ इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के वेबसाइट पर अपलोड भी कराने का कष्ट करें।

आज्ञा सें,

(राम निरंजन)
अनु सचिव

अधिसूचना संख्या : 5899/8-3-09-214विधि/09 का संलग्नक:

संलग्नक-1

Specifications for EWS & LIG Housing

1. Structure		
(a)	Ground plus three	<ul style="list-style-type: none"> • Stepped footing in brick masonry for sub-structure. • Preferably Rat Trap Bond in bricks for wall masonry. • RCC lintel band and roof level band for earthquake resistance.
(b)	Above Ground plus three	<ul style="list-style-type: none"> • RCC framed structure. • Preferably Rat Trap Bond in bricks for wall masonry.
2. Roof/Floor		<ul style="list-style-type: none"> • Reinforced Brick Slab or Pre-cast Reinforced Brick Panel for roofing placed over partially pre-cast RCC joists with screed. • CC flooring.
3. Doors/Windows		<ul style="list-style-type: none"> • For main entrance 35 mm thick flush door with 35x35x5 MS Angle Iron Frame. • T&Z Section window with glass panes.
4. Finishing		<ul style="list-style-type: none"> • Internal plastering. • External walls exposed finish with ordinary colour wash. • Enamel painting on doors/windows.

Note : Above specifications are recommendatory.

(राम निरंजन)
अनु सचिव

अधिसूचना संख्या : 5899/8-3-09-214विविध/09 का संलग्नक:

संलग्नक-2

प्री-फैब्रीकेटेड तकनीक से ई.डब्लू.एस. भवन निर्माण हेतु मानक

1. प्रीफैब्रीकेटेड तकनीक से दुर्बल आय वर्ग के भवनों का निर्माण यदि एक मंजिले भवन (रो-हाउसिंग) के रूप में किया जाता है, उस स्थिति में भूखण्ड का क्षेत्रफल लगभग 26 वर्गमीटर होगा तथा इसमें निर्मित क्षेत्रफल लगभग 17 वर्गमीटर होगा, जिसमें एक लिविंग रूम, किचन/पैन्ट्री व शौचालय का प्राविधान होगा। लिविंग रूम का साइज़ लगभग 140 से 150 वर्ग फीट तक होगा, यथासम्भव इस कमरे के क्षेत्रफल में ही किचन/पैन्ट्री का प्राविधान किया जाएगा।
2. इस प्रकार के एक मंजिला भवनों में स्लैब (लिविंग रूम, किचन/पैन्ट्री व शौचालय की स्लैब) व लिन्टल, प्रीफैब्रीकेटेड/प्रीस्ट्रेस्ड होंगे, इन्हें अलग कॉस्टिंग यार्ड में कॉस्टिंग करने के उपरान्त केन से उठाकर (लिफ्ट करके) भवनों के ऊपर रख दिया जाएगा। स्लैब की कॉस्टिंग करते समय स्लैब के चारों कोनों पर चार स्टील रिंग्स भी कॉस्ट कर दिए जाएंगे, ताकि प्रीफैब्रीकेटेड स्लैब, केन से सुगमता से उठ सके।
3. एक मंजिला भवनों के निर्माण में स्लैब व लिन्टल के अतिरिक्त, दीवारों का निर्माण कार्य कन्वेन्शनल पद्धति से, ब्रिकवर्क की दीवारों के रूप में किया जाएगा तथा लिविंग रूम, किचन/पैन्ट्री व शौचालय में एक इन्च मोटे सीमेन्ट कंकीट के फर्श का भी प्राविधान किया जाएगा।
4. एक मंजिला भवनों में कमरे की सीलिंग हाईट लगभग 9 फीट होगी व शौचालय की स्लैब हाईट 7.5 फीट होगी।
5. इन भवनों के जनरल स्पेसिफिकेशन्स संलग्न हैं, जिनमें विस्तृत विवरण दर्शित है कि भवन में किन-किन सुविधाओं का प्राविधान किया जाएगा।
6. यदि एक मंजिले भवन के स्थान पर क्लैस्टर हाउसिंग/बहुमंजिले भवनों का निर्माण किया जाता है, तो कालम, बीम, लिन्टल व स्लैब, प्रीफैब्रीकेटेड/प्रीस्ट्रेस्ड स्ट्रक्चरर्स के रूप में कॉस्टिंग यार्ड में कॉस्ट करने के उपरान्त प्रयोग की जाएंगी। दीवारें, इत्यादि कन्वेन्शनल निर्माण पद्धति के अनुसार ब्रिकवर्क की निर्मित की जा सकती हैं।
7. क्लैस्टर हाउसिंग/बहुमंजिले भवनों में प्रथम तल व उसके ऊपर के तलों में सीमेन्ट कंकीट की प्लोरिंग देने की आवश्यकता नहीं होगी, क्योंकि प्रीफैब्रीकेटेड स्लैब ही फर्श के रूप में उपयोग की जा सकेगी।

संलग्नक: जनरल स्पेसिफिकेशन्स

General Specifications

- Slab: Slab of Room, Kitchen and Toilet will be prefabricated & pre-stressed
 Walls: All the walls will be 9" / 4 1/2" thick Brickwork walls and shall be plastered inside and outside both with 1:6 Cement and fine sand mortar.

Finishing Items:

(I) Flooring:-

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

(II) Doors, Windows and Ventilators:

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

(III) Painting:-

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

(IV) Dado

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

(V) Plumbing & Sanitary:-

- (a) W.C.:- Indian type of 18", ceramic/mosaic
- (b) Two number 1/2" PVC tap of good quality in the toilet.
- (c) One number 1/2" PVC tap of good quality in the kitchen.
- (d) Soil line, waste water line should be of 4" dia PVC Pipe of 4 Kg/Sq.cm. pressure.
- (e) 4" Dia PVC nahani trap with jalli one in toilet & one in kitchen.
- (f) Heavy duty PVC solvent pipe for all water line.

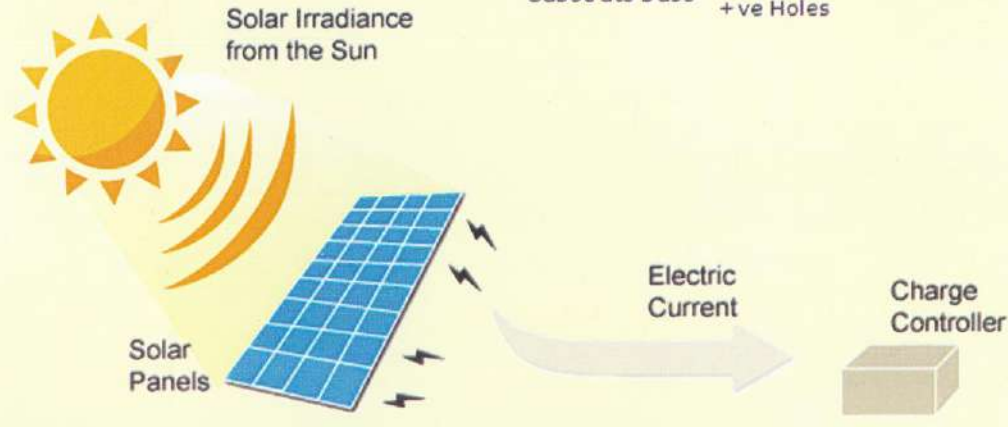
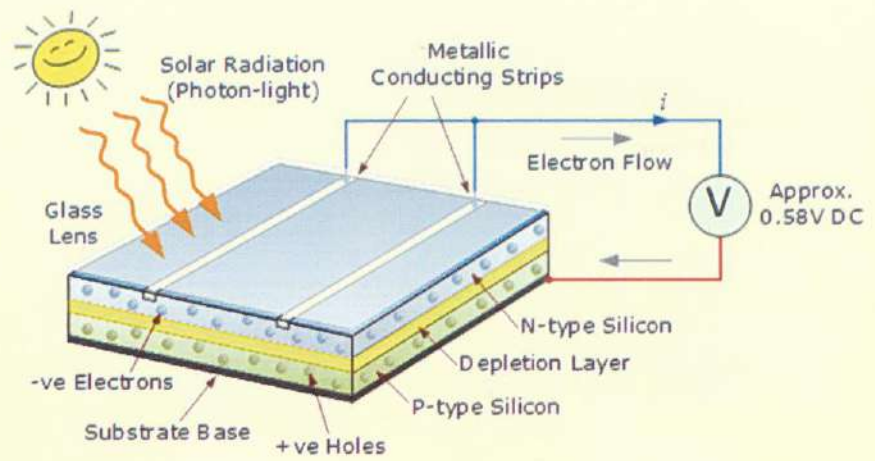
(VI) Electrification:

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

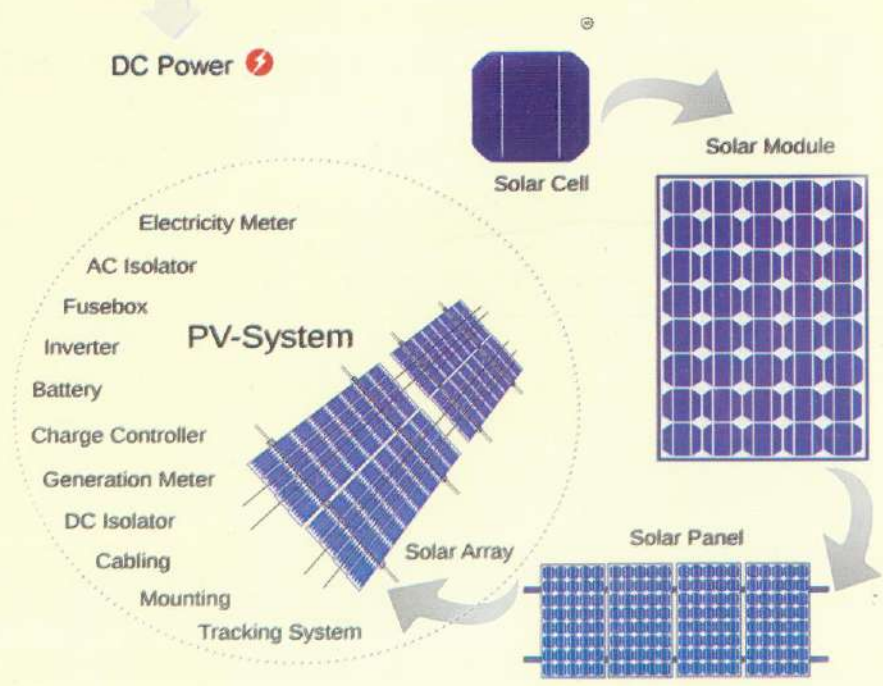
(VII) Pre-cast Kitchen platform of size 450 mm x 1000 mm to be provided in the kitchen.

(राम निरंजन)
अनु सचिव

SOLAR CELL AND ITS USES



FROM A SOLAR CELL TO PV SYSTEM





विक्रय मूल्य रु 350/- (जी.एस.टी. अतिरिक्त)