यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र
भवन विनियमावली - 2010

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–3
संख्या–3111/77–3–10–8एक्स/09
लखनऊः दिनांक 20 दिसम्बर, 2010

अधिसूचना

''उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम सं0 1, सन् 1904) के साथ पठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6, सन् 1976) की धारा 9 की उपधारा (2) और धारा-19 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके और अधिसूचना संख्याः1582/77-3-09-8एक्स/09, दिनांक 09 सितम्बर, 2009 का अधिक्रमण करके यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण, राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से एतद्द्वारा यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र के भीतर भवनों के निमार्ण के लिए निम्नलिखित विनियमावली बनाता है–''

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली - 2010

अध्याय-एक
प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और लागू होना।	1	यह विनियमावली यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली, 2010 कही जायेगी।
	1.2	यह गजट में प्रकाशन के दिनांक से प्रवृत्त होगी।
	1.3	अध्याय एक से चार नगर योग्य क्षेत्र के भीतर भवन क्रियाकलाप पर लागू होंगे और अध्याय पांच प्राधिकरण द्वारा कृषि उपयोग हेतु नामोदिष्ट क्षेत्र पर लागू होगा।
	1.4	यह विनियमावली यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र पर लागू होगी ।
	1.5	अध्याय छः किसानों को भूमि अधिग्रहण (प्राधिकरण की नीति के अनुसार अर्जित भूमि के 5 से 7 प्रतिशत) के सापेक्ष आबंटित भूखण्डों पर लागू होगा।
	1.6	जिन भूखण्डों में मानचित्र अनुमोदित किये जा चुके है तथा निर्माण कार्य प्रारम्भ हो चुका है एवं पूर्ण हो चुका है, आवंटी को भवन के उस भाग के लिए जहाँ निर्माण प्रारम्भ नही हुआ है अथवा जिसके लिए पुनरीक्षण अपेक्षित है, प्रचलित विनियमावली के अनुसार भवन मानचित्रों को पुनर्रीक्षित करने अथवा नये मानचित्र प्रस्तुत करना अनुमन्य होगा ।
	1.7	इस विनियमावली में यथा संसूचित एफ.ए.आर., भू - आच्छादन, सेटबेक तथा घनत्व ऐसे भूखण्डों, जो इस विनियमावली के लागू होने के पूर्व नीलामी या निविदा के आधार पर आबंटित किये गये थे, और सामूहिक आवास के सम्बन्ध में लागू नही होगें । तथापि इस प्रकार के भूखण्डों के नये भवनों में एफ.ए.आर. तथा भू-आच्छादन की गणना इस विनियिमावली के अनुसार की जायेगी । क्रय योग्य एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन प्रयोज्यता के अनुसार अनुमन्य किये जा सकते हैं।
	1.8	इस विनियमावली में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भीः- (क) इस विनियमावली के प्रारम्भ होने से पूर्व पंजीकृत पट्टा प्रलेख में, तथा (ख) इस विनियमावली के प्रारम्भ होने से पुर्व प्राधिकरण द्वारा स्वीकार की गयी बोली में- सम्मिलित विशेष प्राविधान प्रभावी रहेंगे, जबतक कि पट्टा धारक / उप पट्टा धारक को

		सहमति से संशोधित न किये गये हों ।
2. परिभाषाएँ		जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस विनियमावली में--
	2.1	**"अधिनियम"** का तात्पर्य उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6, सन् 1976) से है ।
	2.2	**"वातानुकूलन"** का तात्पर्य वायु को संसाधित करने की प्रक्रिया से है जिससे कि अनुकूलित स्थान की आवश्यकता की पूर्ति के साथ ही साथ उसके ताप, नमी, सफाई और वितरण पर नियन्त्रण रखा जा सके ।
	2.3	**'परिवर्तन"** का तात्पर्य संरचनात्मक परिवर्तन से है यथा क्षेत्रफल या ऊँचाई में वृद्धि करना या भवन के आंशिक भाग का हटाया जाना या किसी दीवार, विभाजन, स्तम्भ, बीम, जोड, फर्श या अन्य अवलम्ब का निर्माण, उसका काटा जाना या हटाया जाना या भवन उपस्कर के अनुलग्नों में परिवर्तन करना ।
	2.4	**"आवेदक"** का तात्पर्य उस व्यक्ति से है जो भूमि अथवा भवन पर कानूनी हक रखता हो और इसमें निम्नलिखित भी सम्मिलित हैं-- (एक) कोई अभिकर्ता अथवा न्यासी जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता हो; (दो) कोई अभिकर्ता या न्यासी जो धर्मार्थ अथवा पुण्यार्थ प्रयोजनों को समर्पित किसी भवन के सम्बन्ध में न्यस्त किया गया हो अथवा किराया प्राप्त करता हो, सम्बन्धित हो । (तीन) प्राप्तकर्ता, निष्पादक या प्रशासक या प्रबंधक जिसे किसी सक्षम अधिकारिता वाले न्यायालय द्वारा किसी स्वामी का कार्यभार देने या उसके अधिकारों का प्रयोग करने के लिए नियुक्त किया गया हो, और (चार) कोई कब्जाधारी बंधकी।
	2.5	**"अनुमोदित"** का तात्पर्य यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित से है।
	2.6	**"क्षेत्र"** का तात्पर्य यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण के लिए अधिसूचित औद्योगिक विकास क्षेत्र से है ।
	2.7	**"प्राधिकृत अधिकारी"** का तात्पर्य मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी से है।
	2.8	**"एट्रियम"** का तात्पर्य आकाशद्योतित केन्द्रीय क्षेत्र से है जो बहुधा पौधों से युक्त तथा आधुनिक भवनों में सामान्य क्षेत्र के लिए होता है ।
	2.9	**"बालकनी"** का तात्पर्य क्षैतिज प्रक्षेपण से है, जिसके अन्तर्गत बैठक या आलम्ब के रूप में काम आने वाली हथपट्टी या आलम्ब है ।
	2.10	**"भूगेह या तहखाना"** का तात्पर्य भूतल के नीचे अथवा आंशिक रूप से नीचे किसी भवन के निम्नतर तल से है ।
	2.11	**"भवन"** का तात्पर्य किसी स्थाई संरचना या निर्माण या किसी सरचना या निर्माण के भाग से है, जो आवासीय, औद्योगिक, संस्थागत, मनोरंजन, व्यावसायिक या मानव उपयोग और लाभ के लिए अन्य प्रयोजनों के लिए हो चाहे वह वास्तविक प्रयोजन में हो अथवा नहीं।
	2.12	**"भवन क्रियाकलाप"** का तात्पर्य किसी भवन के निर्माण, पुनर्निर्माण, उसमें तात्विक परिवर्तन करने या उसे गिराये जाने से है।
	2.13	**"भवन की ऊँचाई"** का तात्पर्य पार्श्वस्थ नाली के शीर्षस्तर से समतल छत की दशा में, भवन के सबसे ऊँचे बिन्दु तक और ढालू छत की दशा में ओरी और बॅडेर के मध्य बिन्दु तक पायी गयी उर्ध्व दूरी से है। वास्तुशिल्पीय आकृतियों को जिनका सजावट के सिवाय कोई अन्य उपयोग नहीं है ऊँचाई लेने के प्रयोजन के लिए छोड दिया जायेगा।
	2.14	**"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।

2.15 **"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 ।

2.16 **"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।

2.17 **"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।

2.18 **"नाली"** का तात्पर्य विप्लावित जल या प्रयुक्त अन्य जल के संवहन के लिए किसी वाहक नलिका या जलसरणी से है।

2.19 **"जलोत्सरण"** का तात्पर्य किसी द्रव को हटाने के प्रयोजनार्थ निर्मित प्रणाली से है।

2.20 **"निवास इकाई"** का तात्पर्य रहने, भोजन पकाने और स्वच्छता की आवश्यकताओं की पृथक सुविधाओं से युक्त किसी स्वतन्त्र आवास इकाई से है।

2.21 **"सदाबहार वृक्ष"** का तात्पर्य ऐसे वृक्ष से है जो वर्ष के अधिकांश भाग में हराभरा रहता है और जिसकी पत्तियां वर्षपर्यन्त धीरे-धीरे झड़ती हैं।

2.22 **"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।

2.23 **"विस्तारिकृत तहखाना (भूगेह)"** 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 । भूगेह की ऊपरी छत को भूतल के समतल रखा जाऐगा तथा इस प्रकार की छत को यान्त्रिक संवातन की पर्याप्त व्यवस्था के साथ अग्निशमन वाहन के भार के लिए अभिकल्पित किया जायेगा ।

2.24 **"फर्शीय तल"** का तात्पर्य किसी मंजिल पर वह निचला तल है जिसपर सामान्यतः कोई व्यक्ति भवन के अन्दर चलता हो।

2.25 **"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।

2.26 **"नींव"** का तात्पर्य संरचना के उस भाग से है जो सीधे सम्पर्क में हो और भूमि तक भार का पारेषण करता हो ।

2.27 **"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 ।

2.28 **"समूह आवास"** का तात्पर्य 2000 वर्ग मी0 से अन्यून परिसर से है, जिसमें पार्किंग, पार्क, सुविधा जनक दुकानें, जनसुविधाएँ आदि आधारभूत सुविधाओं के साथ आवासीय इकाईयों अथवा आवासीय इकाईयों का समूह तथा आवासीय भवन हो ।

2.29 **"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 अत्यन्त संक्षारक, विषैला, हानिकर क्षार, अम्ल या अन्य द्रव या रसायनों का भण्डारण, उठाई-धराई, विनिर्माण या प्रसंस्करण जो ज्वाला, धुआँ उत्पन्न् करता हो या विस्फोटक, जहरीली, दाहोत्पादक या संक्षारक गैस उत्पन्न करता हो और किसी अन्य ऐसी सामग्री का भण्डारण, उठाई-धराई और प्रसंस्करण जो विस्फोटक मिश्रण या चूर्ण उत्पन्न करना हो या जो नैसर्गिक प्रज्वलन के अध्यधीन रहते हुए पदार्थ को सूक्ष्मकणों में विभक्त करता हो।

2.30 **"कठोर भूदृश्य"** का तात्पर्य पैदल पथ, मार्ग, पुश्ता, मूर्तियाँ, पथ क्रियाकलाप, फव्वारें, अन्य निर्मित

पर्यावरण जैसे - भू-दृश्य वास्तुकलात्मक, सिविल कार्य संघटकों से है ।

2.31 **"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।

2.32 **"जाली"** का तात्पर्य एक ग्रिल या धातु, ईट, फेरो-सीमेन्ट, लकडी या अन्य पदार्थ से निर्मित पर्दा जो कि खिडकी, दरवाजे या कि खुले क्षेत्र के सामने या संयंत्र को ढकने से है ।

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

2.34 **"तकनीकी व्यक्ति"** का तात्पर्य किसी ऐसे मानचित्रक/ वास्तुशिल्पी/ सिविल अभियन्ता/नगर नियोजक से है जिसे परिशिष्ट - 12 के अनुसार प्राधिकरण द्वारा मान्यता प्राप्त हो ।

2.35 **"मचान"** का तात्पर्य दो तलों के मध्य किसी मध्यवर्ती तल से या अधिकतम 1.5 मी0 की ऊंचाई सहित सामान्य तल स्तर से ऊपर डाले गये छत में अवशिष्ट स्थान से है और जिसे भण्डार प्रयोजन से बनाया या अपनाया जाता है ।

2.36 **"विकास योजना"** का तात्पर्य प्राधिकरण की विकास योजना / महायोजना से है, जो प्राधिकरण द्वारा तैयार की गयी है ।

2.37 **"मियानी फर्श"** का तात्पर्य दो तलों के बीच के फर्श से है, जिसपर केवल नीचे की फर्श से पहुँचा जा सकता हो।

2.38 **"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 ।

2.39 **"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 लिए नहीं किया जाता हो।

2.40 **"मिश्रित भू-उपयोग"** का तात्पर्य एक भूखण्ड पर व्यवसायिक, कार्यालय, आवासीय अथवा संस्थागत जैसी अनुरूप क्रियाओं को क्षैतीजीय अथवा उर्ध्वाधरीय मिश्रित रूप में नियोजित करने से है ।

2.41 **"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 लिए तात्पर्यित हो और अधिभोग के अनुसार किसी भवन के वर्गीकरण में समनुषंगी अधिभाग, जो उसपर समाश्रित हो, सम्मिलित समझा जायेगा।

2.42 **"खुला स्थान"** का तात्पर्य उस क्षेत्र से है जो आकाश की ओर खुला छोड़ दिया गया हो और भूखण्ड का अभिन्न अंग हो।

2.43 **"स्वामी"** का तात्पर्य व्यक्ति, व्यक्तियों के समूह, कम्पनी, न्यास, संस्थान, पंजीकृत निकाय, राज्य या केन्द्र सरकार एवं उसके विभाग, उपक्रम और तत्सदृश से है जिनके नाम से सुसंगत अभिलेखों में सम्पत्ति पंजीकृत की गयी हो।

2.44 **"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।

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

2.46 **"योजना और विकास निर्देश"** 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 निर्देशों से हैं।

2.47 **"पेरागोला"** का तात्पर्य ऐसे निर्मित छिद्रित छत से है, जिसका न्यूनतम 50% भाग आकाश की

ओर खुला हो ।

2.48 **"क्रय योग्य फर्शी तल क्षेत्र अनुपात "** का तात्पर्य अतिरिक्त फर्शी तल क्षेत्र अनुपात से है जिसे पुराना आबंटी अपने आवंटन के समय विशिष्ट रुप 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 ।

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

2.50 **"भूखण्ड"** का तात्पर्य भूमि के किसी ऐसे टुकड़े से है जो निश्चित सीमाओं में घिरा हो।

2.51 **"पोडियम पार्किंग"** का तात्पर्य भूतल के ऊपर बीम की निचली सतह तक अधिकतम 2.4 मी0 ऊँचे तल / तलों से है, यदि पार्किंग क्षेत्र में प्रवेश और इससे निकास के लिए वाहनों के आवागमन के लिए रेम्प की व्यवस्था हो या रजिस्टर्ड कम्पनी जो ऐसा निर्माण कर रही है,द्वारा मानक योजना के अनुसार और सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित वैकल्पिक यांत्रिक पार्किंग हो। पोडियम के लिए रेम्प (ढलान) सैटबेक में अनुमन्य नही किया जायेगा ।

2.52 **"आश्रय स्थल क्षेत्र का तात्पर्य-**

ऊँचाई में 24.0 मी0 से अधिक समस्त भवनों के लिए 15.0 वर्ग मी0 आश्रय स्थल क्षेत्र की व्यवस्था निम्नलिखित रूप में की जायेगी:-

(एक) आश्रय स्थल क्षेत्र का प्राविधान भूखण्ड की बाहरी परिधि पर किया जायेगा । केन्टीलीवर प्रक्षेप तथा रेलिंग की व्यवस्था के साथ खुले रूप में किया जायेगा ।

(क) 24.0 मी0 से अधिक तथा 39.0 मी0 तक के तलों के निमित ठीक 24.0 मी0 से अधिक तल पर एक आश्रय स्थल क्षेत्र ।

(ख) 39.0 मी0 से अधिक के तलों के निमित - ठीक 39.0 मी0 से अधिक के तल पर एक आश्रय स्थल क्षेत्र तथा इसके बाद प्रत्येक 15.0मी 0 पर एक आश्रय स्थल क्षेत्र ।

2) बहुमंजिली भवनों में बालकनी युक्त आवासीय इकाईयों में आश्रय स्थल क्षेत्र की व्यवस्था करने की आवश्यकता नही होगी तथापि बालकनी रहित आवासीय भवनों में उपरोक्तानुसार आश्रय क्षेत्र की व्यवस्था की जायेगी।

2.53 **"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 जिसपर 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 प्रस्तादित 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।

2.54 **"मार्ग/सड़क रेखा"** का तात्पर्य सड़क के किनारों की सीमा को परिभाषित करने वाली रेखा से है।

2.55. **"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।

2.56 **"वर्षा जल संचयन"** का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विभिन्न तकनीकी को अपनाते हुए वर्षा जल को भू-गर्भीय जल के संवर्धन, सफाई, कृषि आदि के उपयोग करने से है ।

2.57 **"सर्विस फ्लोर (सेवा तल)"** का तात्पर्य दो तलों के मध्य 2.4 मी0 ऊँचें (बीम की सतह से नीचे) तल से है, जिसका उपयोग विद्युत तार, जलापूर्ति पाइप अथवा सीवरेज पाइप,सेवा के लिए नाली या वातायन नाल आदि अन्य सेवाओं के लिए तथा इनके रखरखाव के लिए किया जाता है ।

2.58 **"सेटबैक"** का तात्पर्य ऐसी रेखा से है जो भूखण्ड की सीमारेखा के प्रायः समानान्तर हो ।

2.59 **"कोमल भूदृश्य"** का तात्पर्य भूदृश्य अभिकल्पना के ऐसे संघटकों से है जो सजीव हैं।

2.60 **"भण्डारण"** का तात्पर्य ऐसे स्थान से है जहां परिसकंट रहित प्रकृति के सामान भण्डारित किये जाते

पर्यावरण जैसे - भू-दृश्य वास्तुकलात्मक, सिविल कार्य संघटकों से है ।

2.31 **"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।

2.32 **"जाली"** का तात्पर्य एक ग्रिल या धातु, ईट, फेरो-सीमेन्ट, लकडी या अन्य पदार्थ से निर्मित पर्दा जो कि खिडकी, दरवाजे या कि खुले क्षेत्र के सामने या संयंत्र को ढकने से है ।

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

2.34 **"तकनीकी व्यक्ति"** का तात्पर्य किसी ऐसे मानचित्रक/ वास्तुशिल्पी/ सिविल अभियन्ता/नगर नियोजक से है जिसे परिशिष्ट - 12 के अनुसार प्राधिकरण द्वारा मान्यता प्राप्त हो ।

2.35 **"मचान"** का तात्पर्य दो तलों के मध्य किसी मध्यवर्ती तल से या अधिकतम 1.5 मी0 की ऊंचाई सहित सामान्य तल स्तर से ऊपर डाले गये छत में अवशिष्ट स्थान से है और जिसे भण्डार प्रयोजन से बनाया या अपनाया जाता है ।

2.36 **"विकास योजना"** का तात्पर्य प्राधिकरण की विकास योजना / महायोजना से है, जो प्राधिकरण द्वारा तैयार की गयी है ।

2.37 **"मियानी फर्श"** का तात्पर्य दो तलों के बीच के फर्श से है, जिसपर केवल नीचे की फर्श से पहुँचा जा सकता हो।

2.38 **"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 ।

2.39 **"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 लिए नहीं किया जाता हो।

2.40 **"मिश्रित भू-उपयोग"** का तात्पर्य एक भूखण्ड पर व्यवसायिक, कार्यालय, आवासीय अथवा संस्थागत जैसी अनुरूप क्रियाओं को क्षैतीजीय अथवा उर्ध्वाधरीय मिश्रित रूप में नियोजित करने से है ।

2.41 **"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 लिए तात्पर्यित हो और अधिभोग के अनुसार किसी भवन के वर्गीकरण में समनुषंगी अधिभाग, जो उसपर समाश्रित हो, सम्मिलित समझा जायेगा।

2.42 **"खुला स्थान"** का तात्पर्य उस क्षेत्र से है जो आकाश की ओर खुला छोड़ दिया गया हो और भूखण्ड का अभिन्न अंग हो।

2.43 **"स्वामी"** का तात्पर्य व्यक्ति, व्यक्तियों के समूह, कम्पनी, न्यास, संस्थान, पंजीकृत निकाय, राज्य या केन्द्र सरकार एवं उसके विभाग, उपक्रम और तत्सदृश से है जिनके नाम से सुसंगत अभिलेखों में सम्पत्ति पंजीकृत की गयी हो।

2.44 **"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 गाडियों को भीतर लाया और बाहर ले जाया जा सकता हो।

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

2.46 **"योजना और विकास निर्देश"** 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 निर्देशों से हैं।

2.47 **"पेरागोला"** का तात्पर्य ऐसे निर्मित छिद्रित छत से है, जिसका न्यूनतम 50% भाग आकाश की

है, जिसमें शीतगृह और बैंक की तिजोरी सम्मिलित है ।

2.61 **"सारणी"** का तात्पर्य इस विनियमावली के साथ संलग्न सारणी से है।

2.62 **"अपनी ज्यामितीय भिन्नताओं और समान निष्पीड़नों से जुड़ाव"** का तात्पर्य उस रूप में मार्ग के जुड़ाव से है कि भवन का कोई भी अंश मार्ग की सीमा पर हो ।

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

2.64 **"असुरक्षित भवन"** असुरक्षित वे भवन हैं जो संरचनात्मक रूप से असुरक्षित हैं तथा अस्वास्थ्यकर हैं या जिनमें निकास के पर्याप्त साधन न हों या जिनमें आग लगने का खतरा हो या जो मानव जीवन के लिए अन्यथा रूप से खतरनाक हो या जो विद्यमान उपयोग के सम्बन्ध में अपर्याप्त अनुरक्षण, जीर्णशीर्णता या निषिद्धता के कारण सुरक्षा, स्वास्थ्य या लोककल्याण के प्रति संकटकारी हो गये हो ।

2.65 **"नगरीकरण योग्य क्षेत्र"** का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जिसे निम्नलिखित के उपयोगार्थ विकास योजना में चिन्हित किया गया हो–

(1) आवासीय
(2) वाणिज्यिक
(3) औद्योगिक
(4) संस्थागत
(5) हरित क्षेत्र
(6) परिवहन और
(7) प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विकास योजना/महायोजना/स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट कोई अन्य विशेष उपयोग।

3. **टिप्पणी:** -

इस विनियमावली में प्रयुक्त और अपरिभाषित और अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो अधिनियम में उनके लिए समनुदेशित है और यदि अधिनियम या इस विनियमावली में अपरिभाषित है तो वही अर्थ होगें 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 उपबन्ध 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 लिए पूर्व भवन अनुज्ञापत्र प्राप्त किये बिना नहीं करेगा।

5.0 **भवन अनुज्ञा-पत्र हेतु आवेदन** --

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

(2) भवन अनुज्ञा-पत्र के आवेदन-पत्र के साथ परिशिष्ट-1 के साथ संलग्न जाँच सूची में यथा उल्लिखित दस्तावेज संलग्न किये जाएंगे।

(3) ऐसे आवेदन-पत्र पर तब तक विचार नहीं किया जायेगा जब तक कि विनियम संख्या 10 में उल्लिखित अनुज्ञा शुल्क आवेदक द्वारा जमा नहीं कर दिया गया हो।

(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 पश्चात् आपत्ति आदेश की प्राप्ति के दिनांक से 60 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) 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 ऊँचाई पर छत का नवीनीकरण;

(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 लिए आवेदन-पत्र के साथ दी जाने वाली सूचना**

6.1 **भूमि के उपविभाजन से सम्बन्धित अभिन्यास**

(1) **स्थल योजना में निम्नलिखित दर्शाया जायेगा:--**

(एक) भूखण्ड की सीमाऐं और भूखण्ड से लगी हुई सम्पत्तियों की संख्या और मार्ग का नाम;

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

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

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

(पाँच) भूखण्ड 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 ब्यौरा;

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

(सात) सम्पूर्ण भूखण्ड एवं साथ-साथ व्यक्तिगत प्रस्तावित भूखण्डों 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) निस्तारण 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 सम्बन्ध में प्रयुक्त पैमाना तथा उत्तरी बिन्दु की दिशा;