

विषय सूची

	पृष्ठ सं.
अध्याय—1	1—6
1.1 संक्षिप्त नाम एवं प्रसार	1
1.2 परिभाषाएं	1
1.3 उपविधियों की प्रयोज्यता	6
अध्याय—2	
2.1 विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं	7—10
2.1.1 अनुज्ञा हेतु आवेदन	7
2.1.2 सूचनाएं एवं दस्तावेज	7
2.1.3 विकास अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना	10
2.1.4 विकास अनुज्ञा हेतु अनुबन्ध	10
2.1.5 विकास अनुज्ञा—पत्र की वैधता	10
2.1.6 विकास के प्रारम्भ की सूचना	10
2.1.7 विकास के समय विचलन	10
2.1.8 पूर्णता प्रमाण—पत्र	10
2.2 खुले स्थान	11—12
2.2.1 ज़ोनल डेवलपमेंट प्लान एवं ले—आउट प्लान स्तर	11
2.2.2 खुले स्थान के मानक	11
2.2.3 लैण्डस्केप प्लान	11
2.3 सड़कें, पाथवेज तथा साईकल ट्रैक्स	13—18
2.3.1 आवासीय भू—उपयोग	13
2.3.2 अनावासीय भू—उपयोग	13
2.3.3 सड़कों के संगम	14
2.3.4 सड़क की लम्बाई की गणना	14
2.3.5 ब्लॉक लेन्थ	14
2.3.6 ड्रेनेज व्यवस्था	14
2.3.7 अन्य अपेक्षाएं	14
2.3.8 साईकिल ट्रैक निर्माण की विशिष्टियाँ/ प्राविधान	15

2.4	सामुदायिक सुविधाओं तथा अन्य उपयोगों/क्रियाओं हेतु मानक	19–21
2.4.1	सुविधाओं हेतु मानक	19
2.4.2	जनसंख्या घनत्व एवं आंकलन	21
2.5	निर्मित क्षेत्र में विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण	22–23
अध्याय—3		
3.1	भवन निर्माण हेतु अनिवार्यताएं	24–32
3.1.1	अनुज्ञा से छूट	24
3.1.2	अनुज्ञा हेतु आवेदन	25
3.1.3	अनुज्ञा की प्रक्रिया	28
3.1.4	निर्माण अनुज्ञा शुल्क का आधार एवं गणना	30
3.1.5	निर्माण अनुज्ञा-पत्र की वैधता	30
3.1.6	निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना	31
3.1.7	निर्माण कार्य के समय विचलन	31
3.1.8	निर्माण कार्य का पूर्णता/अधिभोग प्रमाण-पत्र	31
3.1.9	संरक्षित स्मारकों/हेरिटेज स्थलों के समीप निर्माण की अनुज्ञा	32
3.1.10	गंगा नदी के किनारे 200 मी. क्षेत्र में निर्माण अनुज्ञा	32
3.1.11	आर्कीटेक्चरल कन्ट्रोल	32
3.2	भूखण्डों के आकार और अपेक्षाएं	33–34
3.2.1	आवासीय	33
3.2.2	ग्रुप हाउसिंग	33
3.2.3	होटल	33
3.2.4	नर्सिंग होम	33
3.2.5	फार्म हाउस	33
3.2.6	पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन	33
3.2.7	एल.पी.जी. गैस गोदाम	33
3.2.8	डेरी फार्म	33
3.2.9	शापिंग माल	33
3.2.10	मल्टीप्लेक्स	33
3.2.11	छविगृह/सभा भवन	34
3.2.12	कन्चीनिएन्स स्टोर	34

3.2.13	बारातघर/उत्सव भवन	34
3.2.14	शीतगृह	34
3.2.15	विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' (एस.ई.जेड.)	34
3.2.16	अतिथि गृह (गेस्ट हाउस)	34
3.3	समूह आवास/ग्रुप हाऊसिंग	35-37
3.3.1	सामान्य अपेक्षाएं	35
3.3.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	35
3.3.3	पहुँच मार्ग	35
3.3.4	स्ट्रिक्ट फ्लोर	35
3.3.5	पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा लैण्डस्केपिंग	35
3.3.6	भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. एवं घनत्व	35
3.3.7	पार्किंग व्यवस्था	37
3.4	सेट-बैक	38-42
3.4.1	आवासीय भवन	38
3.4.2	व्यवसायिक/कार्यालय/संस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं	39
3.4.3	शिक्षण संस्थाएं	39
3.4.4	औद्योगिक भवन	40
3.4.5	12.5 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन	40
3.4.6	सेट-बैक में छूट	42
3.5	भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	43-50
3.5.1	भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक	43
3.5.2	कय-योग्य एफ.ए.आर.	47
3.5.3	कम्पनसेटरी एफ.ए.आर.	49
3.5.4	जैव प्रौद्योगिकी इकाइयों को अतिरिक्त एफ.ए.आर.	49
3.5.5	सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयों को अतिरिक्त एफ.ए.आर.	50
3.5.6	भू-आच्छादन से छूट	50
3.5.7	ऊँचाई का अपवाद	50
3.6	भवन की आन्तरिक संरचनाएं, आकार और क्षेत्रफल	51-52
3.6.1	निवास योग्य कमरे	51
3.6.2	रसोईघर	51

3.6.3	स्नानघर एवं संडास	51
3.6.4	मेजनाइन तल	51
3.6.5	कुर्सी	51
3.6.6	लाफ्ट	51
3.6.7	पार्किंग गैराज	52
3.6.8	सर्विस फ्लोर	52
3.6.9	अन्य अपेक्षाएं	52
3.7	प्रकाश की व्यवस्था और संवातन	53
3.7.1	कमरे में प्रकाश और संवातन	53
3.7.2	रसोईघर	53
3.7.3	संडास एवं स्नानघर	53
3.8	अन्य आन्तरिक संरचनाएं	54—55
3.8.1	जीना	54
3.8.2	चहारदीवारी	54
3.8.3	एट्रियम	54
3.8.4	निकास सम्बन्धी अपेक्षाएं	55
3.8.5	कारीडोर एवं पैसेज	55
3.9	भू-गोह (बेसमेन्ट)	56—57
3.9.1	संरचना/प्रयोजन	56
3.9.2	बेसमेन्ट के लिए अपेक्षाएं	56
3.9.3	बेसमेन्ट के प्राविधान	57
3.10	वाहनों के खड़े करने के स्थान (पार्किंग)	58—61
3.11	अन्य अनिवार्यताएं व अपेक्षाएं	62—65
3.11.1	फायर एस्केप या वाह्य जीना	62
3.11.2	रैम्प	62
3.11.3	अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाएं	63
3.11.4	इलैक्ट्रिक लाईन से दूरी	64
3.11.5	रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु अपेक्षाएं	65
3.11.6	सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र हेतु अपेक्षाएं	65
3.11.7	शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों हेतु अपेक्षाएं	65

3.11.8	भूकम्परोधी निर्माण हेतु अपेक्षाएं	65
3.11.9	रूफटाप सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लाण्ट	65
3.11.10	पर्यावरणीय सुरक्षा	65
अध्याय—4	बाजार मार्ग (बाजार स्ट्रीट) हेतु अपेक्षाएं	66
अध्याय—5	होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं	67—68
5.1	भूखण्ड का क्षेत्रफल	67
5.2	एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन	67
5.3	सैट बैक	68
5.4	भवन की ऊँचाई	68
5.5	पार्किंग	68
5.6	अनुज्ञा की प्रक्रिया	68
अध्याय—6	नर्सिंग होम के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	69
6.1	अनुमन्यता	69
6.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	69
6.3	शैय्याओं की संख्या	69
6.4	भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	69
6.5	भवन की ऊँचाई	69
6.6	सैट-बैक	69
6.7	पार्किंग	69
6.8	अनुज्ञा की प्रक्रिया	69
6.9	प्रभाव शुल्क	69
6.10	अन्य अपेक्षाएं	69
अध्याय—7	फार्म हाउस के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	70
7.1	अनुमन्यता	70
7.2	प्रयोजन	70
7.3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	70
7.4	भू-आच्छादन	70
7.5	ऊँचाई का प्रतिबन्ध	70
7.6	विशिष्टियाँ	70
7.7	सैट-बैक	70

7.8	सड़कें	70
7.9	वृक्षारोपण	70
7.10	विद्युत तथा अन्य सेवाएं	70
7.11	सेप्टिक टैंक	70
अध्याय—8	पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	71—72
8.1	अनुमन्यता	71
8.2	प्रयोज्यता	71
8.3	भूखण्ड की मापें एवं मानक	71
8.4	अन्य अपेक्षाएं	71
अध्याय—9	एल.पी.जी. गैस गोदाम हेतु अपेक्षाएं	73
9.1	अनुमन्यता	73
9.2	पहुँच मार्ग	73
9.3	क्षेत्रफल	73
9.4	सैट—बैंक	73
9.5	भू—आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	73
9.6	भवन की ऊँचाई	73
9.7	संवातन	73
9.8	अन्य अपेक्षाएं	73
अध्याय—10	डिरीफार्म के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	74
10.1	अनुमन्यता	74
10.2	पहुँच मार्ग	74
10.3	भूखण्ड का क्षेत्रफल, भू—आच्छादन, एफ.ए.आर. तथा सैट—बैंक	74
10.4	भवन की ऊँचाई	74
10.5	वृक्षारोपण	74
10.6	ड्रेनेज तथा गोबर एवं कूड़ा निस्तारण	74
10.7	अन्य अपेक्षाएं	74
अध्याय—11	शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधाएं प्रदान करने हेतु मानक	75—78
11.1	परिभाषाएं	75
11.2	व्याप्ति प्रभाव	75
11.3	स्थल विकास	75

11.4	भवन सम्बन्धी अपेक्षाएं	76
अध्याय—12	सेलुलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण हेतु अपेक्षाएं	79—80
12.1	अनुमन्यता	79
12.2	निर्माण अनुज्ञा हेतु अपेक्षाएं	79
12.3	अन्य अपेक्षाएं	80
अध्याय—13	भूकम्परोधी निर्माण हेतु अपेक्षाएं	81—83
13.1	प्रयोज्यता	81
13.2	निर्माण अनुज्ञा हेतु आवश्यक प्रमाण—पत्र	81
13.3	निर्माण अनुज्ञा हेतु शर्तें	81
13.4	पूर्णता प्रमाण—पत्र	83
13.5	अर्हताओं का निर्धारण	83
अध्याय—14	मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	84—85
14.1	अनुमन्यता	84
14.2	प्रयोज्यता	84
14.3	क्रियाओं का अनुपात	84
14.4	भूखण्ड का क्षेत्रफल	84
14.5	पहुँच मार्ग	84
14.6	सेट—बैंक	84
14.7	भू—आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	84
14.8	पार्किंग व्यवस्था	84
14.9	बेसमेन्ट	84
14.10	अन्य अपेक्षाएं	85
अध्याय—15	कन्वीनिएन्स स्टोर के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	86
15.1	अनुमन्यता	86
15.2	निर्माण अनुज्ञा हेतु अपेक्षाएं	86
15.3	अन्य अपेक्षाएं	86
अध्याय—16	बारातघर/उत्सव भवन के निर्माण हेतु अर्हताएं	87
16.1	अनुमन्यता	87
16.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	87

16.3	भूखण्ड का फन्टेज	87
16.4	सड़क की विद्यमान चौड़ाई	87
16.5	भू-आच्छादन	87
16.6	एफ.ए.आर.	87
16.7	भवन की ऊँचाई	87
16.8	सैट-बैंक	87
16.9	पार्किंग मानक	87
16.10	बेसमेन्ट	87
16.11	अनुज्ञा की प्रक्रिया	87
अध्याय-17	शीतगृह (कोल्ड स्टोरेज) के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	88
17.1	अनुमन्यता	88
17.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	88
17.3	बाउण्ड्रीवाल की मुख्य मार्ग से दूरी	88
17.4	सैट-बैंक, भू-आच्छादन एवं भवन की ऊँचाई	88
17.5	पार्किंग एवं निकास की अपेक्षाएं	88
17.6	अन्य अपेक्षाएं	88
अध्याय-18	विशेष आर्थिक परिक्षेत्र 'स्पेशल इकोनोमिक जोन' (एस.ई.जेड.)	89-92
18.1	परिभाषा	89
18.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	89
18.3	अनुज्ञा की प्रक्रिया (सिंगिल प्वाइण्ट विण्डो विल्यरेन्स सिस्टम)	90
18.4	भूमि का विभिन्न प्रयोजनों में उपयोग	90
18.5	महायोजना के अन्तर्गत एस.ई.जेड भू-उपयोग	90
18.6	विकास शुल्क की देयता तथा ले आउट प्लान/सब ले-आउट प्लान/भवन मानचित्र की स्वीकृति	92
अध्याय-19	अतिथि गृह के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	93-94
19.1	अनुमन्यता	93
19.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	93
19.3	पहुँच मार्ग	93
19.4	सेट-बैंक	93
19.5	भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	93
19.6	भवन की ऊँचाई	93
19.7	पार्किंग व्यवस्था	93

19.8	अन्य अपेक्षाएं	93
19.9	प्रभाव शुल्क	94
19.10	सेवाओं के मानक	94
19.11	पेइंग गेस्ट एकमोडेशन हेतु अपेक्षाएं	94
19.12	हॉस्टल निर्माण हेतु अपेक्षाएं	94
अध्याय—20	आवासीय क्षेत्र में ए.टी.एम. के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	95
20.1	अनुमन्यता	95
20.2	पहुँच मार्ग	95
20.3	ए.टी.एम. का आकार	95
20.4	प्रभाव शुल्क	95
20.5	अन्य अपेक्षाएं	95
अध्याय—21	शापिंग माल के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	96—97
21.1	अनुमन्यता	96
21.2	प्रयोज्यता	96
21.3	भूखण्ड का क्षेत्रफल एवं फ्रन्टेज	96
21.4	पहुँच मार्ग	96
21.1	सेट—बैक	96
21.6	भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	96
21.7	पार्किंग व्यवस्था	97
21.8	बेसमेन्ट	97
21.9	अन्य अपेक्षाएं	97
अध्याय—22	आडीटोरियम एवं कन्वेंशन सेन्टर्स हेतु अपेक्षाएं	98
22.1	अनुमन्यता	98
22.2	पहुँच मार्ग	98
22.3	एफ.ए.आर.	98
22.4	अन्य अपेक्षाएं	98
अध्याय—23	सर्विस अपार्टमेन्ट्स हेतु अपेक्षाएं	99
23.1	अनुमन्यता	99
23.2	प्रयोजन	99
23.3	अन्य अपेक्षाएं	99
अध्याय—24	दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग तथा अन्य आय वर्गों हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक	100—106

अध्याय-25	प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाए जाने हेतु अपेक्षाएं	107
अध्याय-26	आवासीय भूखण्डों में बहु-आवासीय इकाईयों के निर्माण हेतु अपेक्षाएं	108-109
26.1	सामान्य अपेक्षाएं	108
26.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	108
26.3	पहुँच मार्ग	108
26.4	आवासीय इकाई का न्यूनतम तल क्षेत्रफल एवं इकाईयों की संख्या	108
26.5	भवन की अधिकतम ऊँचाई	108
26.6	सैट-बैक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर.	108
26.7	पार्किंग व्यवस्था	109
26.8	अन्य अपेक्षाएं	109







अनुलग्नक

अनुलग्नक-1	Guidelines for the qualification and competence of professionals	110-112
अनुलग्नक-2	पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया।	113-114
अनुलग्नक-3	सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की स्थापना हेतु अपेक्षाएं।	115
अनुलग्नक-4	पथदर्शी/चेतावनी सूचक फर्ष सामग्री।	116

परिशिष्ट

- परिशिष्ट-1 विकास/पुनर्विकास हेतु आवेदन का प्रारूप।
- परिशिष्ट-2 भूमि विकास का कार्य आरम्भ करने की सूचना।
- परिशिष्ट-3 विन्यास मानचित्र के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन पत्र (प्रपत्र द)।
- परिशिष्ट-4 भवन में निर्माण/पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन हेतु आवेदन-पत्र के शपथ पत्र का प्रारूप।
- परिशिष्ट-5 भवन निर्माण कार्य प्रारम्भ करने की सूचना देने हेतु प्रपत्र।
- परिशिष्ट-6 प्रपत्र-अ: आवासीय भवन के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन-पत्र।
प्रपत्र-ब: गुप हाऊसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवन के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन-पत्र।
प्रपत्र-स: आवासीय, गुप हाऊसिंग, व्यवसायिक एवं बहुमंजिला भवनों के अतिरिक्त अन्य भवनों के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन-पत्र।
- परिशिष्ट-7 स्ट्रक्चरल सेफ्टी एण्ड नेचुरल हेजर्ड प्रोटेक्शन ऑफ बिल्डिंग्स।
- परिशिष्ट-8 बिल्डिंग इन्फार्मेशन शिड्यूल।
- परिशिष्ट-9 भूस्वामी, आर्कीटेक्ट तथा स्ट्रक्चरल इंजीनियर का संयुक्त प्रमाण-पत्र।
- परिशिष्ट-10 भवन मानचित्र के साथ प्रस्तुत किया जाने वाला संरचनात्मक सुरक्षा सम्बन्धी प्रमाण-पत्र।
- परिशिष्ट-11 पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु भूस्वामी, आर्कीटेक्ट तथा निरीक्षकीय इंजीनियर का संयुक्त प्रमाण-पत्र।
- परिशिष्ट-12 निर्माण कार्य एवं भूकम्प जोन के आधार पर स्ट्रक्चरल इंजीनियर की अर्हताएं।
- परिशिष्ट-13 निर्माण कार्य के पर्यवेक्षण हेतु स्थल सिविल इंजीनियर की अर्हताएं।
- परिशिष्ट-14 विशेषज्ञ निरीक्षकीय सिविल इंजीनियर का वर्गीकरण।
- परिशिष्ट-15 Environmental Conditions for Building and Construction (Category "A": 5000 sqmt - 20000 sqmt)
- परिशिष्ट-16 Environmental Conditions for Building and Construction (Category "B": 20000 sqmt - 50000 sqmt)
- परिशिष्ट-17 Environmental Conditions for Building and Construction (Category "C": 50000 sqmt - 150000 sqmt)
- परिशिष्ट-18 शपथ पत्र
- परिशिष्ट-19 नोटिस

संकेतिका

क. सं.	विवरण	शासनादेश संख्या
1.	तिरछे (<i>Italics</i>) फांट के संशोधन	4384 / 8-3-11-181विविध / 2008, दि. 27.09.2011
2.	हल्का नीला  रंग का संशोधन	3188 / आठ-1-13-80विविध / 2010, दि. 05.12.13
3.	लाल  रंग के संशोधन	462 / 8-3-16-34विविध / 08, दि. 17.06.2016
4.	नारंगी  रंग के संशोधन	3267 / आठ-1-16-80विविध / 10, दि. 24.10.2016
5.	बैंगनी  रंग के संशोधन	1311 / 8-3-16-297विविध / 2016 दि. 27.12.16
6.	हरे  रंग के संशोधन	1241 / 8-3-17-34विविध / 08 दि. 31.10.2017
7.	नीले  रंग के संशोधन	813 / 8-3-18-34विविध / 2008, दि. 08.06.2018