



सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट
भाग-4, खण्ड (ख)
(परिनियत आदेश)

लखनऊ, सोमवार, 5 फरवरी, 2018

माघ 16, 1939 शक सम्बत्

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4

संख्या 247 / 77-4-18-284भा0-91टीसी

लखनऊ, 5 फरवरी, 2018

अधिसूचना

प0आ0-33

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 और उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6 सन् 1976) की धारा 9 की उपधारा (i) के साथ पठित धारा 19 के अधीन शक्तियों और इस निमित्त समर्थकारी अन्य समस्त शक्तियों का प्रयोग करके ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र भवन विनियमावली, 2010 को संशोधित करने की दृष्टि से एतद्वारा निम्नलिखित विनियमावली बनाते हैं :-

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन (चतुर्थ संशोधन) विनियमावली, 2018

1- (1) यह विनियमावली ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन (चतुर्थ संशोधन) विनियमावली, 2018 कही जाएगी। संक्षिप्त नाम एवं प्रारम्भ

(2) यह गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।

2- ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली, 2010, जिसे आगे उक्त विनियम 24 का संशोधन कहा गया है, में विनियम 24 में:- विनियम 24 का संशोधन

(क) उप विनियम 24.2 में, खण्ड-(1) में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप खण्ड-(6) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उप खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात:-

स्तम्भ-1

विद्यमान उप खण्ड

(6) दो भवन समूह के बीच की दूरी-

दो आस-पास भवन समूह के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी तथापि अधिकतम दूरी एन.बी.सी-2005 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन समूह ऐसे स्थान पर जहाँ पर कोई अन्य भवन नहीं है, तब भवन समूह की बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आबंटी द्वारा दो भवन समूह के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

स्तम्भ-2

एतद्द्वारा प्रतिस्थापित उप खण्ड

(6) दो अगल बगल के भवन ब्लॉकों के मध्य की दूरी-

दो अगल बगल के भवन ब्लॉकों के मध्य की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर और अधिकतम 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो ब्लॉकों की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर तक ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा तदोपरान्त भवनों की बीच की दूरी तालिका संख्या-8 में दिये गये भवनों की बीच की दूरी के अनुसार वृद्धि की जायेगी। यदि ब्लॉकों के बन्द हिस्से वाले पार्श्वभाग आमने-सामने हों तो भवनों की बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आबंटी दो ब्लॉकों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक उपबंधित या प्रस्तावित हो सकता है। सक्षम विभाग द्वारा अग्निशमन सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किये जाने के पश्चात ही यदि जहाँ दो ब्लॉक/भवन में से एक की ऊँचाई 12 मीटर से कम हो वहाँ ब्लॉकों के मध्य न्यूनतम दूरी 9 मीटर होगी।

टिप्पणी :-

(एक) दो ब्लॉकों के मध्य दूरी की गणना के लिए अधिकतम 1.5 मीटर तक की चौड़ाई की बालकनी केवल तभी छूट प्राप्त होगी यदि न्यूनतम 6 मीटर का स्पष्ट खाली स्थान अग्निशमन यंत्र के संचालन के लिए उपलब्ध हो और 1.5 मीटर की बालकनी सहित अग्निशमन सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाणपत्र प्रदान कर दिया गया हो। 1.5 मीटर चौड़ाई की बालकनी के परे कोई विचार नहीं किया जायेगा।

(दो) 12 मीटर तक की ऊँचाई के भवन और सबसे लम्बे/ऊँचाई वाले भवन के मध्य न्यूनतम 9 मीटर की दूरी की गणना, 15 प्रतिशत फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में अनुमन्य भवनों अर्थात् सामान्य क्षेत्रों में आने वाले भवनों यथा गार्ड रूम, विजिटर टॉयलेट, ड्राइवर रूम, विद्युत उपकेन्द्र, सर्विस शाफ्ट, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं साग-पात स्थल, नर्सरी स्कूल और शिशु सदन के लिए ही केवल तभी दी जायेगी यदि अग्नि शमन विभाग से अग्निशमन सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त कर लिया जाय।

(ख) उप विनियम 24.3 में, खण्ड 1 में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप खण्ड (5) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उप खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात् :-

स्तम्भ-1

विद्यमान उप खण्ड

(5) दो अगल बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी-

दो पास-पास भवन खण्डों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी तथापि अधिकतम दूरी नेशनल विल्डिंग कोड के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन के बन्द हिस्से वाले पृष्ठ आमने सामने हों तो भवन खण्डों की बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आबंटी द्वारा दो भवन समूह के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित उप खण्ड

(5) दो अगल बगल के भवन ब्लॉकों के मध्य की दूरी-

दो अगल बगल के भवन ब्लॉकों के मध्य की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर और अधिकतम 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो ब्लॉकों की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर तक ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी और तत्पश्चात भवनों की बीच की दूरी तालिका संख्या-8 में दिये गये भवनों की बीच की दूरी के अनुसार वृद्धि की जायेगी। यदि ब्लॉकों के बन्द हिस्से वाले पार्श्वभाग आमने-सामने हों तो भवनों के बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जायेगी। तथापि आवंटी द्वारा दो ब्लॉकों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक उपबधित या प्रस्तावित की जा सकती है। सक्षम विभाग द्वारा अग्निशमन सम्बंधी अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किये जाने के पश्चात ही यदि जहाँ दो ब्लॉक/भवन में से एक की ऊँचाई 12 मीटर से कम हो वहाँ ब्लॉकों के मध्य न्यूनतम दूरी 9 मीटर होगी।

टिप्पणी :-

(एक) दो ब्लॉकों के मध्य दूरी की गणना के लिए अधिकतम 1.5 मीटर तक की चौड़ाई की बालकनी की केवल तभी छूट प्राप्त होगी यदि न्यूनतम 6 मीटर का स्पष्ट खाली स्थान अग्निशमन यंत्र के संचालन के लिए उपलब्ध हो और 1.5 मीटर की बालकनी सहित अग्निशमन सम्बंधी अनापत्ति प्रमाणपत्र प्रदान कर दिया गया हो। 1.5 मीटर चौड़ाई की बालकनी के परे कोई विचार नहीं किया जायेगा।

(दो) 12 मीटर तक की ऊँचाई तक के भवन और सबसे लम्बे/ऊँचाई वाले भवन के मध्य न्यूनतम 9 मीटर की दूरी की गणना, 15 प्रतिशत फर्श क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) में अनुमन्य भवनों अर्थात् सामान्य क्षेत्रों में आने वाले भवनों यथा गार्ड रूम, विजिटर टॉयलेट, ड्राइवर रूम, विद्युत उपकेन्द्र, सर्विस शाफ्ट, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं साग-पात स्थल, नर्सरी स्कूल और शिशु सदन के लिए ही केवल तभी की जायेगी यदि अग्निशमन विभाग से अग्निशमन सम्बंधी अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त कर लिया जाय।

(ग) उप विनियम 24.4 में, खण्ड 1 में नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप खण्ड (5) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उप खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात् :-

स्तम्भ-1

विद्यमान उप खण्ड

(5) दो अगल बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी-

दो अगल बगल भवन खण्डों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी तथापि अधिकतम दूरी नेशनल विल्डिंग कोड-2005 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन खण्डों के बन्द हिस्से वाले भाग आमने सामने हों तो भवन खण्ड की बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आबंटी द्वारा दो भवन समूह के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित उप खण्ड

(5) दो अगल बगल के भवन ब्लॉकों के मध्य की दूरी-

दो अगल बगल के भवन ब्लॉकों के मध्य की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर और अधिकतम 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो ब्लॉकों की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर तक ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी और तत्पश्चात् भवनों के बीच की दूरी तालिका संख्या-8 में दिये गये भवनों की बीच की दूरी के अनुसार वृद्धि की जायेगी। यदि ब्लॉकों के बन्द हिस्से वाले पृष्ठ आमने-सामने हों तो भवनों के बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जायेगी। तथापि आवंटी द्वारा दो ब्लॉकों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक उपबद्धित या प्रस्तावित की जा सकती है। सक्षम विभाग द्वारा अग्निशमन सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किये जाने के पश्चात् ही यदि जहाँ दो ब्लॉक/भवन में से एक की ऊँचाई 12 मीटर से कम हो वहाँ ब्लॉकों के मध्य न्यूनतम दूरी 9 मीटर होगी।

टिप्पणी :-

(एक) दो ब्लॉकों के मध्य दूरी की गणना के लिए अधिकतम 1.5 मीटर तक की चौड़ाई की बालकनी की केवल तभी छूट प्राप्त होगी यदि न्यूनतम 6 मीटर का स्पष्ट खाली स्थान अग्निशमन यंत्र के संचालन के लिए उपलब्ध हो और 1.5 मीटर की बालकनी सहित अग्निशमन सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाणपत्र प्रदान कर दिया गया हो। 1.5 मीटर की चौड़ाई की बालकनी के परे कोई विचार नहीं किया जायेगा।

(दो) 12 मीटर तक की ऊँचाई तक के भवन और सबसे लम्बे/ ऊँचाई वाले भवन के मध्य न्यूनतम 9 मीटर की दूरी की गणना, 15 प्रतिशत फर्श क्षेत्रफल अनुपात (एफ0ए0आर0) में अनुमन्य भवनों अर्थात् सामान्य क्षेत्रों में आनेवाले भवनों यथा गार्ड रूम, विजिटर टॉयलेट, ड्राइवर रूम, विद्युत उपकेंद्र, सर्विस शाफ्ट, सामुदायिक केंद्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं साग-पात स्थल, नर्सरी स्कूल और शिशु सदन के लिए ही केवल तभी की जायेगी, यदि अग्नि शमन विभाग से अग्निशमन सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त कर लिया जाय।

(घ) उप विनियम 24.5 में, खण्ड 1 में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप खण्ड (5) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उप खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात् :-

स्तम्भ-1

विद्यमान उप खण्ड

(5) दो अगल बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी-

दो अगल बगल भवन खण्डों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि अधिकतम दूरी राष्ट्रीय भवन संहिता-2005 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन खण्डों के बन्द हिस्से वाले भाग आमने सामने हों तो भवन खण्डों की बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आवंटी द्वारा दो भवन समूह के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित उप खण्ड

(5) दो अगल बगल के भवन ब्लॉकों के मध्य की दूरी-

दो अगल बगल के भवन ब्लॉकों के मध्य की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर और अधिकतम 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो ब्लॉकों की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर तक ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी और तत्पश्चात् भवनों के बीच की दूरी तालिका संख्या 8 में दिये गये भवनों की बीच की दूरी के अनुसार वृद्धि की जायेगी। यदि ब्लॉकों के बन्द हिस्से वाले पृष्ठ आमने-सामने हों तो भवनों के बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जायेगी। तथापि आवंटी द्वारा दो ब्लॉकों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक उपबंधित या प्रस्तावित की जा सकती है। सक्षम विभाग द्वारा अग्निशमन सम्बंधी अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किये जाने के पश्चात् ही यदि जहाँ दो ब्लॉक/भवन में से एक की ऊँचाई 12 मीटर से कम हो वहाँ ब्लॉकों के मध्य न्यूनतम दूरी 9 मीटर होगी।

टिप्पणी :-

(एक) दो ब्लॉकों के मध्य दूरी के गणना के लिए अधिकतम 1.5 मीटर तक की चौड़ाई की बालकनी की केवल तभी छूट प्राप्त होगी यदि न्यूनतम 6 मीटर का स्पष्ट खाली स्थान अग्निशमन यंत्र के संचलन के लिए उपलब्ध हो और 1.5 मीटर की बालकनी सहित अग्निशमन सम्बंधी अनापत्ति प्रमाणपत्र प्रदान कर दिया गया हो। 1.5 मीटर की चौड़ाई की बालकनी के परे कोई विचार नहीं किया जायेगा।

(दो) 12 मीटर तक की ऊँचाई तक के भवन और सबसे लम्बे/ ऊँचाई वाले भवन के मध्य न्यूनतम 9 मीटर की दूरी की गणना, 15 प्रतिशत फर्श क्षेत्रफल अनुपात (एफ0ए0आर0) में अनुमन्य भवनों अर्थात् सामान्य क्षेत्रों में आनेवाले भवनों यथा गार्ड रूम, विजिटर टॉयलेट, ड्राइवर रूम, विद्युत उपकेन्द्र, सर्विस शाफ्ट, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं साग-पात स्थल, नर्सरी स्कूल और शिशु सदन के लिए ही केवल तभी की जायेगी यदि अग्निशमन विभाग से अग्निशमन सम्बंधी अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त कर लिया जाय।

(ड) उप विनियम 24.6 में, खण्ड 1 में, उप खण्ड-(3) में नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये मद संख्या- (2) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया मद रख दिया जायेगा, अर्थात् :-

स्तम्भ-1

विद्यमान मद

फर्श क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे-

2-यदि बेसमेंट क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन के बराबर होगी।

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित मद

फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे-

2-प्रत्येक फर्श पर सैट बैंक लाईन के भीतर भू-गेह, अनुमन्य होगा/होंगे। तथापि भू-गेह के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा:

(क) यदि भू-गेह क्षेत्र का उपयोग सेवाओं और भण्डारण आदि के लिए किया जाता है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन के समतुल्य होगा।

(ख) यदि पार्किंग तालिका में यथा परिभाषित भू-गेह क्षेत्र का पार्किंग के लिये उपयोग किया जाना है, तो आवश्यकतानुसार पार्किंग के लिये समतुल्य क्षेत्र की अनुज्ञा होगी।

(ग) यदि भूखण्ड 10000.00 वर्ग मीटर से बड़ा है तो बेसमेंट, सैट बैंक क्षेत्र तक न्यूनतम 6.00 मीटर सैट बैंक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।

(च) उप विनियम 24.6 में, खण्ड 1 में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप खण्ड (5) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उप खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात् :-

स्तम्भ-1

विद्यमान उप खण्ड

(5) दो अगल बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी-

दो अगल बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि अधिकतम दूरी राष्ट्रीय भवन संहिता-2005 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन खण्डों की बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आबंटी द्वारा दो भवन समूह के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित उप खण्ड

(5) दो अगल बगल के भवन ब्लॉकों के मध्य की दूरी-

दो अगल बगल के भवन ब्लॉकों के मध्य की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर और अधिकतम 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो ब्लॉकों की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर तक ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी और तत्पश्चात् भवनों के बीच की दूरी तालिका संख्या-8 में दिये गये भवनों की बीच की दूरी के अनुसार वृद्धि की जायेगी। यदि ब्लॉकों के बन्द हिस्से वाले पृष्ठ आमने-सामने हों तो भवनों के बीच की दूरी 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जायेगी। तथापि आवटी द्वारा दो ब्लॉकों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक उपबंधित या प्रस्तावित की जा सकती है। सक्षम विभाग द्वारा अग्निशमन सम्बंधी अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के पश्चात् ही यदि जहाँ दो ब्लॉक/भवन में से एक की ऊँचाई 12 मीटर से कम हो वहाँ ब्लॉकों के मध्य न्यूनतम दूरी 9 मीटर होगी।

स्तम्भ-1

विद्यमान उप खण्ड

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित उप खण्ड

टिप्पणी :-

(एक) दो ब्लॉकों के मध्य दूरी के गणना के लिए अधिकतम 1.5 मीटर तक की चौड़ाई की बालकनी की केवल तभी छूट प्राप्त होगी यदि न्यूनतम 6 मीटर का स्पष्ट खाली स्थान अग्निशमन यंत्र के संचलन के लिए उपलब्ध हो और 1.5 मीटर की बालकनी सहित अग्निशमन सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाणपत्र प्रदान कर दिया गया हो। 1.5 मीटर चौड़ाई की बालकनी के परे कोई विचार नहीं किया जायेगा।

(दो) 12 मीटर तक की ऊँचाई तक के भवन और सबसे लम्बे/ऊँचाई वाले भवन के मध्य न्यूनतम 9 मीटर की दूरी की गणना, 15 प्रतिशत फर्श क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) में अनुमन्य भवनों अर्थात् सामान्य क्षेत्रों में आने वाले भवनों यथा गार्ड रूम, विजिटर टॉयलेट, ड्राइवर रूम, विद्युत उपकेन्द्र, सर्विस शाफ्ट, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं साग-पात स्थल, नर्सरी स्कूल और शिशु सदन के लिए ही केवल तभी की जायेगी यदि अग्नि शमन विभाग से अग्निशमन सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त कर लिया जाय।

(छ) उप विनियम 24.7 में, खण्ड 1 में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप खण्ड (5) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उप खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात् :-

स्तम्भ-1

विद्यमान उप खण्ड

(5) दो अगल बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी-

दो अगल बगल के भवन खण्डों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि अधिकतम दूरी एन0बी0सी0-2005 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी। यदि भवन खण्डों के बन्द हिस्से वाले भाग आमने सामने हों तो भवन खण्ड की बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी। तथापि आबंटी द्वारा दो भवन खण्ड के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है।

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित उप खण्ड

(5) दो अगल बगल के भवन ब्लॉकों के मध्य की दूरी-

दो अगल बगल के भवन ब्लॉकों के मध्य की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर और अधिकतम 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो ब्लॉको की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर तक ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी और तत्पश्चात भवनों के बीच की दूरी तालिका संख्या-8 में दिये गये भवनों की बीच की दूरी के अनुसार वृद्धि की जायेगी। यदि ब्लॉकों के बन्द हिस्से वाले पृष्ठ आमने-सामने हों तो भवनों के बीच की दूरी अधिकतम 16.00 मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जायेगी। तथापि आबंटी द्वारा दो ब्लॉकों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक उपबंधित या प्रस्तावित की जा सकती है। सक्षम विभाग द्वारा अग्निशमन सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के पश्चात ही यदि जहाँ दो ब्लॉक/भवन में से एक की ऊँचाई 12 मीटर से कम हो वहाँ ब्लॉकों के मध्य न्यूनतम दूरी 9 मीटर होगी।

टिप्पणी :-

(एक) दो ब्लॉकों के मध्य दूरी के गणना के लिए अधिकतम 1.5 मीटर तक की चौड़ाई की बालकनी की केवल तभी छूट प्राप्त होगी यदि न्यूनतम 6 मीटर का स्पष्ट खाली स्थान

स्तम्भ-1

विद्यमान उप खण्ड

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित उप खण्ड

अग्निशमन यंत्र के संचालन के लिए उपलब्ध हो और 1.5 मीटर की बालकनी सहित अग्निशमन सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रदान कर दिया गया हो। 1.5 मीटर चौड़ाई की बालकनी के परे कोई विचार नहीं किया जायेगा।

(दो) 12 मीटर तक की ऊँचाई तक के भवन और सबसे लम्बे/ऊँचाई वाले भवन के मध्य न्यूनतम 9 मीटर की दूरी की गणना, 15 प्रतिशत फर्श क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए. आर.) में अनुमन्य भवनों अर्थात् सामान्य क्षेत्रों में आने वाले भवनों यथा गार्ड रूम, विजिटर टॉयलेट, ड्राइवर रूम, विद्युत उपकेन्द्र, सर्विस शाफ्ट, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं साग-पात स्थल, नर्सरी स्कूल और शिशु सदन के लिए ही केवल तभी की जायेगी; यदि अग्नि शमन विभाग से अग्निशमन सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया जाय,

(ज) उप विनियम 24.14 के पश्चात् निम्नलिखित उपविनियम बढा दिये जायेंगे, अर्थात्:-

क्रम सख्या	भू-उपयोग की श्रेणी	प्रस्तावित अधिकतम अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन (प्रतिशत में)
1	हाई-टेक (टाईप-ए फ्लैटेड इण्डस्ट्रीज)	1	40
2	हाई-टेक (टाईप-बी आई.टी./आई.टी. ई.एस. इण्डस्ट्रीज)	4.25	30
3	जैव- प्रौद्योगिकी (बायो-टेक)	4.25	35
4	अनुसंधान और विकास (आर. एण्ड डी.)	4.25	35
5	वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग	5.25	40
6	आवासीय- सामूहिक आवास	5.5	35
7	आवासीय- कमजोर आय वर्ग आवास	2	40
8	सेवाये (यूटिलीटिज)	1	50

एकीकृत औद्योगिक नगरी (आई.आई.टी.)

(1) अधिकतम अनुमन्य -

(एक) व्यापक भू-आच्छादन - 25 प्रतिशत

(दो) व्यापक फर्शी क्षेत्र अनुपात - 2.50*

(तीन) ऊँचाई की कोई सीमा नहीं। ऊँचाई में, 30 मीटर से ऊपर के भवनों के लिये, विमानपत्तन प्राधिकरण से अनापत्ति प्राप्त किया जाना होगा।

(चार) भू-आच्छादन और फर्शी क्षेत्रफल अनुपात पृथक-पृथक होगा;

*खुले स्थानों और सड़कों पर कोई व्यापक फर्शी क्षेत्रफल अनुपात उपबंधित नहीं किया जायेगा।

प्रस्तावित अधिकतम अनुमन्य व्यापक फर्शी - 2.5
क्षेत्रफल अनुपात
प्रस्तावित अधिकतम अनुमन्य व्यापक भू-आच्छादन क्षेत्र- 25 प्रतिशत
(पाँच) सेटबैक: एकल भू-खण्डों पर सेटबैक तालिका सख्या-2 के अनुसार होगा।
(छ) एकीकृत औद्योगिक नगरी (आई.आई.टी.) लेआउट में न्यूनतम सड़क चौड़ाई, 24 मीटर होगी।

24.15.2 अन्य उपबन्ध -

1-निम्नलिखित के सिवाय भवन सीमा (परिधि) से बाहर (सेटबैक पर) किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति न होगी:-

(एक) लिंटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मी. की चौड़ाई का एक छज्जा (प्रक्षेप)। इसमें किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों के ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) समीपवर्ती भूमि की सतह के साथ टॉप फलश भूमिगत पानी की टकी।

(तीन) निम्नलिखित उपबन्धों के साथ चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर।

(चार) भूखण्ड की सीमा रेखा के बाहर चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर का कोई प्रक्षेप अनुमन्य नहीं होगा।

(पाँच) चौकीदार आश्रय स्थल की अधिकतम ऊँचाई 4 मी. और निगरानी टावर की 15 मीटर होगी। ऐसे आश्रय स्थलों के अधीन कुल क्षेत्र को चौकीदार आश्रय स्थल और निगरानी टावर की एच्छिक संख्या में नीचे उल्लिखित रूप से विभक्त किया जाएगा:-

क्र. स.	भूखण्ड आकार	चौकीदार आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर हेतु कुल क्षेत्रफल	प्रत्येक चौकीदार आश्रय स्थल के अधीन अधिकतम क्षेत्र	प्रत्येक निगरानी टावर के अधीन अधिकतम क्षेत्र
1.	0.5 एकड़ तक	15 वर्गमीटर	15 वर्गमीटर	5 वर्गमीटर
2.	0.5 एकड़ से अधिक 10 एकड़ तक	30 वर्गमीटर	24 वर्गमीटर	5 वर्गमीटर
3.	10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक	45 वर्गमीटर	24 वर्गमीटर	5 वर्गमीटर
4.	25 एकड़ से अधिक 50 एकड़ तक	60 वर्गमीटर	24 वर्गमीटर	5 वर्गमीटर
5.	50 एकड़ से ऊपर अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु	अतिरिक्त 10 वर्गमीटर तथा उसका भाग	24 वर्गमीटर	5 वर्गमीटर

(छ) अग्निशमन वाहनों के लिए न्यूनतम 6.00 मीटर खुला गलियारा छोड़ने के उपरान्त निम्नलिखित आकृतियों को अनुमन्य किया जायेगा।

(क) विद्युत प्राधिकरण के मानकों के अनुसार मीटर कक्ष।

(ख) अनिवार्य सुरक्षा अपेक्षाओं को ध्यान में रखते हुए बिना किसी स्थायी घेराव के खुले ट्रांसफार्मर।

(ग) तालिका 3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ।

(घ) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप संरचनाओं, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित), पेड के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टकी, फौवारा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा और जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, जल निकास पर पुलियाँ।

(ङ) ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यवालाक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

(च) अग्निशमन वाहन के लिये अवमुक्त खुले स्थान के पश्चात उपबंधित खुले सेटबैक में किसी सेवा इकाई के रूप में खुला हुआ जेनरेटर सेट, फिल्टरेशन संयंत्र (छनाई संयंत्र), विद्युत वितरण उपस्कर, पोषक खम्भे, टेलीफोन वितरण उपस्करों की अनुमति दी जा सकती है।

(2) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे -

(एक) बीच का तल (Mezzanine)

(दो) लिफ्टों के लिए उपबन्धित शाफ्टस् को केवल एक तल पर आच्छादन क्षेत्र के गणना में सम्मिलित किया जाएगा तथा यह भू-आच्छादन की गणना में भी सम्मिलित होगी।

(तीन) पैरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बंद किया गया हो तो फर्शी क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) में सम्मिलित किया जाएगा।

(चार) विद्युत प्राधिकरण मानकों के अनुसार मीटर रूम।

(3) फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे -

(एक) सेटबैंक में किसी स्तर पर अधिकतम 0.75 मीटर की चौड़ाई का एक छज्जा (निकला हुआ)। इसमें किसी अन्य प्रकार या सामग्री का कोई निर्माण इन प्रक्षेपों में ऊपर अनुमन्य न होगा।

(दो) प्रत्येक फर्शी पर सैट बैंक लाईन के भीतर भू-गेह अनुमन्य होगा/होंगे, तथापि भू-गेह के अधीन अधिकतम अनुमन्य क्षेत्र निम्नलिखित तक सीमित रहेगा :

(क) यदि भू-गेह क्षेत्र का उपयोग सेवा कार्यों, भण्डारण आदि के लिए किया जाना है तो ऐसी सुविधाओं के अधीन अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन के समतुल्य होगा।

(ख) यदि पार्किंग तालिका में यथा परिभाषित भू-गेह क्षेत्र/पोडियम पार्किंग का प्रयोग, पार्किंग के लिए है तो पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र के बराबर क्षेत्र अनुमन्य होगा।

(ग) यदि भूखण्ड 10000.00 वर्गमीटर से अधिक है तो भू-गेह, सैट बैंक क्षेत्र तक, न्यूनतम 6.00 मीटर सैट बैंक छोड़ने के बाद अनुमन्य होगा।

(तीन) यदि भू-गेह का उपयोग उपरिलिखित से भिन्न किसी अन्य उपयोग के लिए है तो भवन के फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में सम्मिलित किया जायेगा।

(चार) प्रस्तावित बीम के निचले सतह से 2.4 मीटर अन्य आवासीय ऊँचाई का उठा हुआ क्षेत्र जिसे पार्किंग या भू-दृश्यांकन आदि के लिए प्रयोग किया जायेगा।

(पाँच) बालकनी, (1.5 मीटर चौड़ाई तक एफ.ए.आर. से मुक्त एवं 1.5 मीटर से अधिक की चौड़ाई की बालकनी का आधा क्षेत्र एफ.ए.आर. में सम्मिलित होगा) के खुले सैट बैंक में उपबन्धित प्रक्षेप किया जा सकेगा, 6.00 मीटर का स्पष्ट खुलास्थान अग्निशमन वाहन के संचलन के लिये उपलब्ध होगा।

(छ) तालिका-3 में यथा उल्लिखित अन्य आकृतियाँ।

(सात) शैलउद्यान (रॉकरी), कूप तथा कूप आकृतियाँ, जल कुंड, तरणताल (यदि अनाच्छादित हो), पेड़ के चारों ओर अनाच्छादित चबूतरा, टंकी, फौव्वरा, बेन्च, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा जो पार्श्व दीवारों से घिरा न हो, अहाते की दीवार, फाटक, फिसलपट्टी वाले झूले, अनाच्छादित जीना (तीनों तरफ से बिना घिरा हुआ हो, सिवाय 0.9 मीटर की ऊँचाई की रेलिंग/दीवार के और आकाश की ओर खुला हो) भवनों की छत पर ओवर हेड पानी टंकी, खुले हुए शाफ्ट, जल निकास पर पुलियाँ।

(आठ) प्रयोज्य ऊँचाई के खुले हुए ढलान जिसके नीचे कोई भी क्षेत्र घेरा न गया हो, यदि भवन में घुसने हेतु प्रयुक्त हो रहा हो, तब आवश्यकतानुसार ऊँचाई विचारणीय होगी। रैम्प के नीचे का स्थान किसी व्यावसायिक उपयोग हेतु प्रयुक्त नहीं किया जायेगा तथापि इस प्रकार के प्रकरणों का अनुमोदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी से प्राप्त किया जायेगा।

(नौ) प्रांगण (trium) को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात और भू-आच्छादन से मुक्त रखा जायेगा यदि प्रांगण या किसी विक्रय योग्य क्षेत्र या किसी अन्य संरचना, जिसकी फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में गणना की गयी है, कोई वाणिज्यिक गतिविधि प्रस्तावित की जाती है तो उसके सम्बन्धित क्षेत्र को फर्शी क्षेत्रफल अनुपात एवं भू-आच्छादन में जोड़ा जायेगा।

(दस) ऐसी कोई अन्य आकृति जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक प्रयोग के स्थान को ढंकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की विशिष्टता के आधार पर दी जा सकती है।

(ग्यारह) बहुमंजिली पार्किंग हेतु 10,000.00 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों भूखण्ड क्षेत्रफल का अतिरिक्त 5 प्रतिशत भू-आच्छादन के रूप में अनुमन्य किया जायेगा।

(बारह) बहुमंजिली भवनों में चार तलों के पश्चात सेवा तल अनुमन्य किया जायेगा, एक भवन में अधिकतम तीन सेवा तल अनुमन्य होंगे। सेवा तल फर्शी अनुपात क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा एवं सेवा तल की अधिकतम ऊँचाई बीम तल के तल से 2.4 मीटर रखी जायेगी।

(4) नीचे विहित समस्त सामान्य सुविधायें उपबंधित की जायेगी तथा इनकी गणना विहित फर्शी क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) में की जायेगी :

पूर्व पट्टा विलेख में विनिर्दिष्ट जनसंख्या मानकों के अनुसार (संख्या 24.15(5)12 में उल्लिखित से भिन्न) दुकानें तथा सामुदायिक सुविधाएं। ऐसे भूखण्डों की दशा में जहाँ सुगमतापूर्वक दूकानदारी के उपबंध हेतु अपेक्षित न्यूनतम जनसंख्या प्राप्त न हुई तो -

(एक) कुल भूखण्ड क्षेत्र पर अनुमन्य एफ.ए.आर. के 1.0% का बराबर क्षेत्र दुकानों तथा वाणिज्यिक क्रिया-कलापो हेतु अनुमन्य किया जायेगा।

(दो) 4 वर्ग मीटर के कार्पेट एरिया की न्यूनतम 4 गुमटिया और 10 वर्गमीटर कार्पेट एरिया की दो दुकानें अनिवार्य रूप से उपबंध कराई जाएंगी।

(तीन) दुकानों व गुमटियों की फर्श से लेकर छत तक की अधिकतम ऊँचाई 4.0 मीटर होगी।

(चार) तथापि दुकानें, सामूहिक आवास वाले भवन के भूतल के हिस्से के रूप में अनुमन्य की जा सकती है।

(5) विहित फर्श क्षेत्रफल अनुपात का 15% सामान्य क्षेत्रों के निमित्त जोड़ा जाएगा जिसमें निम्नलिखित निर्मित संरचनायें सम्मिलित होंगी। भूतल पर निर्मित संरचनायें भू-आच्छादन में सम्मिलित की जाएंगी।

(एक) तालिका संख्या चार में यथा उल्लिखित क्षेत्र के केनोपी परिक्षेप, जिसके ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केनोपी, यदि प्रेक्षक के रूप में निर्मित है तथा 2.4 मीटर x 4.5 मीटर आकार के ऊपर कोई निर्माण नहीं है तो इसकी भू-आच्छादन में गणना नहीं की जाएगी।

(दो) अधिकतम 1.50 मीटर ऊँची मचान (Loft)

(तीन) वातानुकूलन संयंत्र, विद्युत संस्थापना, जेनरेटर कक्ष, जलकल, जल टंकियाँ आदि।

(चार) चौकीदार सुरक्षा आश्रय स्थल तथा निगरानी टावर।

(पाँच) कूड़ा शाफ्ट और लिफ्ट शाफ्ट तथा प्रत्येक लिफ्ट के सामने 10 वर्ग मीटर लॉबी (लिफ्ट के बाहर गलियारों के क्षेत्र को छोड़ते हुए)

(छः) अग्नि बचाव सोपान।

(सात) आगुन्तकों, परिचालकों, ड्राइवरों, रक्षकों आदि के लिये केवल भूतल पर प्रसाधन समूह।

(आठ) ममटी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष।

(नौ) 0.60 मीटर की गहराई तथा 1.8 मीटर लम्बाई तक अलमारियाँ।

(दस) 0.60 मीटर की गहराई तथा 2.0 मीटर लम्बाई तक निर्गत खिड़की।

(ग्यारह) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 में अग्नि सुरक्षा हेतु निकासी के लिए निर्धारित आश्रय स्थल क्षेत्र।

(बारह) मल शोधन संयंत्र, जल शोधन संयंत्र, कूड़ा एकत्र करने वाला केन्द्र विद्युत उपकेन्द्र सेवा डकट, सामुदायिक केन्द्र धार्मिक भवन, दुग्ध एवं सब्जी स्थल, विद्यालय, और शिशु सदन।

(तेरह) आच्छादित पैदल मार्ग और पगडन्डी।

(चौदह) आवश्यकतानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा यथा विनिश्चित अन्य सेवाएं एवं सुविधाएं।

(6) दो अगल बगल भवन ब्लॉकों के बीच की दूरी

दो अगल बगल के भवन ब्लॉकों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर और अधिकतम 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी। 18.00 मीटर तक ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी और तत्पश्चात दूरी सारिणी सख्या-8 में दी गयी दूरी के अनुसार बढ़ायी जायेगी। यदि भवन समूह ऐसे स्थान पर जहाँ कोई अन्य भवन नहीं है, तब भवन समूह के बीच की दूरी अधिकतम 8.00 मीटर रखी जायेगी। तथापि आवंटी द्वारा दो भवन समूह के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है। सक्षम विभाग द्वारा अग्निशमन सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के पश्चात ही यदि जहाँ दो ब्लॉक/भवन में से एक की ऊँचाई 12 मीटर से कम हो वहाँ ब्लॉकों के मध्य न्यूनतम दूरी 9 मीटर होगी।

टिप्पणी :-

(एक) दो ब्लॉकों के मध्य दूरी की गणना के लिए अधिकतम 1.5 मीटर तक की चौड़ाई की बालकनी केवल तभी छूट प्राप्त होगी यदि न्यूनतम 6 मीटर का स्पष्ट खाली स्थान अग्निशमन यंत्र के संचलन के लिए उपलब्ध हो और 1.5 मीटर की बालकनी सहित अग्निशमन सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रदान कर दिया गया है। 1.5 मीटर चौड़ाई की बालकनी के परे कोई विचार नहीं किया जायेगा।

(दो) 12 मीटर तक की ऊँचाई के भवन और सबसे लम्बे/ऊँचाई वाले भवन के मध्य न्यूनतम 9 मीटर की दूरी की गणना, 15 प्रतिशत फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में अनुमन्य भवनों अर्थात् सामान्य क्षेत्रों में आने वाले भवनों यथा गार्ड रूम, विजिटर टॉयलेट, ड्राइवर रूम, विद्युत उपकेंद्र, सर्विस शाफ्ट, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन, दुग्ध एवं साग-पात स्थल, नर्सरी स्कूल और शिशु सदन के लिए केवल तभी की जायेगी यदि अग्नि शमन विभाग से अग्निशमन सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया जाय।

(7) जहाँ ऐसी सामूहिक आवास की चहारदीवारी की रेखा से डेढ़ किलोमीटर की त्रिज्या के भीतर कोई संरक्षित क्षेत्र, प्राचीन या ऐतिहासिक स्मारक हो, वहाँ प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह भवन के मंजिलों (तलों) की सख्या और उसकी ऊँचाई की सीमा के बारे में कारणों का उल्लेख करते हुए ऐसे प्रतिबन्ध और सीमाएं आरोपित करे जैसा वह उचित समझे।

(8) घनत्व की गणना में प्रत्येक नौकर आवास को अर्ध रिहायशी इकाई के रूप में गिना जाएगा। (घनत्व के उद्देश्य से एक आवासीय इकाई के लिए परिवार का मानक आकार 4.5 व्यक्ति होगा।)

(9) कोई सामूहिक आवास, सेटबैक, भू-आच्छादन, फ.क्षे.अ. और ऊँचाई प्रतिबंध, आदि कोई हो, तो क्षेत्र के सेक्टर प्लान और जोनल डेवलपमेंट प्लान के उपबन्धों की संपुष्टि में होगा।

(10) इस विनियमावली में अंतर्दिष्ट उपबंध, आर्थिक रूप से निबल वर्गों, निम्न आय समूहों, प्राधिकरण या राज्य सरकार द्वारा इस निर्मित अनुमोदित किसी अन्य सार्वजनिक निकाय के लिये आवासों पर लागू नहीं होंगे। प्राधिकरण ऐसी परियोजनाओं के लिए भू-आच्छादन फर्शी तल अनुपात (एफ.ए.आर.), ऊँचाई, घनत्व, पार्किंग आदि विशेष परियोजना के लिए कारणों का उल्लेख करते हुए भूखण्ड के आकार सड़क की चौड़ाई एवं मूलभूत सुविधाओं की उपलब्धता आदि पर निर्धारित करेगा।

(11) भू-गेह की आंतरिक ऊँचाई (फर्श से छत तक) बीम के नीचे तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधिकतम 4.5 मीटर होगी, जहाँ पर विद्युत जेनरेटर, एयर कंडीशनर, फायर हाईड्रेन्ट आदि यंत्रों की ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक होगी वहाँ पर यंत्रों के ऊँचाई के आधार पर भू-गेह की अधिक ऊँचाई अनुमन्य की जा सकती है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा स्वचालित/अर्द्धस्वचालित/यांत्रिक पार्किंग सुविधाओं हेतु तकनीकी एवं स्थान की आवश्यकता के अनुसार भू-गेह की अतिरिक्त ऊँचाई अनुमन्य की जा सकेगी।

(12) किसी भी भू-गेह की ऊँचाई उसके स्लैब (छत) को मिलाकर नाली के ऊपरी सतह के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर होगी। भू-गेह के भूमि की सतह के बराबर से होने की दशा में पर्याप्त प्रकाश और वातायन की व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।

(13) भूतल पर आगन्तुकों, परिचालकों आदि के लिये एक शौचागार, एक स्नानागार तथा 2 मूत्रालयों को मिलाकर एक प्रसाधन समूह का प्राविधान किया जायेगा।

(14) दो से अधिक मंजिल (तलों) वाले सामूहिक आवासों के मामले में उच्चतर तलों पर पानी की व्यवस्था को सुनिश्चित करने के लिये उपाय किया जाना आवश्यक है। इस प्रयोजनार्थ बूस्टर पम्प तथा छत के ऊपर पानी की टंकियाँ (ओवरहेड टैंक) स्थापित किया जाना आवश्यक है।

(15) लगाई गई लिफ्टों में कम से कम एक लिफ्ट माल ढोने की लिफ्ट के विनिर्देशों के अनुसार होनी चाहिए।

(16) स्वीकृति/समापन के लिए न्यूनतम आवश्यकता:- समापन के लिए न्यूनतम आच्छादित क्षेत्रफल पट्टा विलेख अथवा ज्ञापन-पत्र के अनुसार अथवा निम्नानुसार होगा।

क्र. सं०	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल(कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. का प्रतिशत)
1.	4000 वर्ग मीटर तक	50%
2.	4000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 10000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	40%
3.	10000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 20000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	35%
4.	20000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 100000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	30%
5.	100000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 200000 वर्ग मीटर से अधिक नहीं	25%
6.	200000 वर्ग मीटर से बड़े किन्तु 400000 वर्गमीटर से अधिक नहीं	20%
7.	400000 वर्ग मीटर से बड़े	15%

टिप्पणी

(एक) यदि आवंटी द्वारा उपरोक्त उल्लिखित तालिका के अनुसार पूर्णता प्राप्त कर लिया गया है तो आगे समयवृद्धि की आवश्यकता नहीं होगी। पूर्णता के लिए उपरोक्त वर्णित आवश्यकतायें सभी प्रकार के आवंटन हेतु प्रयोज्य होंगी। पुराने आवंटन में, परियोजना अभिलेख अथवा पट्टा प्रलेख अथवा पूर्व परिचलित प्राविधानों का अनुसरण किया जा सकता है।

(दो) तथापि, न्यूनतम क्षेत्रफल का पूर्णता लेने के उपरान्त पाँच-पाँच वर्षों की योजना वैधता अनुमन्य की जा सकती है।

(तीन) 40 हैक्टर या इससे बड़ी परियोजना के समस्त भवनों में खण्डवार अस्थाई अधिभोग न्यूनतम 1 लाख वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्रफल हेतु अनुमन्य होगा। निर्मित भवन को समस्त सुविधाओं के साथ पूर्ण बनाना होगा एवं अन्य भवनों के निर्माण के समय निर्मित भवनों की सुरक्षा हेतु आवंटी को अस्थाई विभाजक दीवार से पृथक रखना होगा।

(17) समापन प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिये भवनों में निम्नलिखित मद होने आवश्यक है :

1. फर्श (फ्लोरिंग): सामान्य (कॉमन) क्षेत्रों तथा जनसामान्य के उपयोगार्थ क्षेत्रों हेतु कठोर तल एवं सम्पूर्ण सुसज्जित फर्श।
2. विद्युत वायरिंग (तार-तंत्र)।
3. नले सबधी कार्य (प्लंबिंग) पूर्ण।
4. वाहन खड़ा करने का स्थान तथा भू-दृश्य यदि क्रमशः तालिका-6 और तालिका-7 के अथवा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुसार जो भी अपेक्षाकृत विस्तृत हो;

	<p>5. नम्बरप्लेट तथा प्रकाशयुक्त बोर्ड, समय-समय पर जारी एवं यथा संशोधित निर्देशानुसार।</p> <p>6. आंतरिक तथा वाह्य फिनिशिंग (प्लास्टर अनिवार्य न होगा)</p> <p>7. चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।</p> <p>8. भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में गूल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।</p> <p>9. अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय समस्त भवन में या कार्य स्थल पर कुल मिलाकर कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।</p> <p>10. पट्टा विलेख में यथा उल्लिखित कोई अन्य विशेष उपबंध।</p> <p>11. सम्पूर्ण परियोजना के समापन की दशा में सभी अस्थायी निर्माण हटा लिए जाएंगे। यदि पट्टा विलेख या समझौता ज्ञापन में कोई विशेष खण्ड का उल्लेख हो तो उसमें उल्लिखित अपेक्षाएं लागू होंगी।</p>
--	---

विनियम 27 का संशोधन

3-उक्त विनियमावली में, विनियम 27 में:-

नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप विनियम 27 के स्थान पर नीचे स्तम्भ-2 में दिया गया उप विनियम रख दिया जायेगा, अर्थात् :-

स्तम्भ-1

विद्यमान विनियम

सेटबैक -

भूखण्ड का आकार	अग्र सैटबैक	पृष्ठ सैट-बैक	पार्श्व सैटबैक कोने के लिए
200 वर्गमीटर तक	2.00 मीटर	-	1.2 मीटर
201 से 500 वर्गमीटर तक	3.00 मीटर	-	1.2 मीटर
501 से 1000 वर्गमीटर तक	4.5 मीटर	3.00 मीटर	3.00 मीटर
1001 से 2000 वर्गमीटर तक	10.00 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर
2001 से 4000 वर्गमीटर तक	12.00 मीटर	6.00 मीटर	6.00 मीटर
4000 वर्गमीटर से अधिक	15.00 मीटर	6.00 मीटर	6.00 मीटर

पार्श्व सैटबैक 500 मीटर के ऊपर के आकार वाले दोनों ओर के सभी भूखण्डों (जिसके अन्तर्गत कोने के भूखण्ड भी है) पर लागू होगा।

स्तम्भ-2

एतद्द्वारा प्रतिस्थापित विनियम

27.1 सैटबैक-

भूखण्ड का आकार	अग्र सैट-बैक	पृष्ठ सैटबैक	पार्श्व सैटबैक कोने के लिए
200 वर्गमीटर तक	2.00 मीटर	-	1.2 मीटर
201 से 500 वर्गमीटर तक	3.00 मीटर	-	1.2 मीटर
501 से 1000 वर्गमीटर तक	4.5 मीटर	3.00 मीटर	3.00 मीटर
1001 से 2000 वर्गमीटर तक	10.00 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर
2001 से 4000 वर्गमीटर तक	12.00 मीटर	6.00 मीटर	6.00 मीटर
4000 वर्गमीटर से अधिक	15.00 मीटर	6.00 मीटर	6.00 मीटर

साईड सैटबैक 500 मीटर के ऊपर के आकार वाले दोनों ओर के सभी भूखण्डों (जिसके अन्तर्गत कोने के भूखण्ड भी है) पर लागू होगा।

टिप्पणी:-यदि सैटबैक के भीतर अनुमन्य भू आच्छादन प्राप्त नहीं हो पाता है तो पूर्ववर्ती वर्ग के सैटबैक अनुमन्य हो सकते हैं।

(ख) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप विनियम 27.4 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उप विनियम रख दिया जायेगा, अर्थात् :-

स्तम्भ-1

विद्यमान नियम

27.4 - भूखण्ड का उपयोग -

ग्राम्य आबादी में ऐसे भूखण्ड पर जो भूमि अर्जन अधिनियम, के अन्तर्गत भूमि अर्जन के लिए अधिसूचित है/लीजबैक या सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनाधिसूचित क्षेत्र किये गये हों या लीजबैक किये गये हों, विनियम 27.8 में विहित शुल्क पर कुल अनुज्ञेय भू-आच्छादन के अधिकतम 50 प्रतिशत तक अनावासीय क्रियाकलाप की अनुमोदित होगी।

(ग) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप विनियम 27.9 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उप विनियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1

विद्यमान उप विनियम

27.9-उपयोग परिवर्तन के लिए शुल्क

केवल व्यवसायिक परिवर्तन पर भूखण्ड क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत के अधिकतम परिवर्तन तक विकास शुल्क प्रभावित किया जायेगा, जो निम्नलिखित रूप से उद्ग्रहीत किया जायेगा। :-

(एक) बारह मीटर चौड़ी सड़कों के किनारे स्थित भूखण्डों पर प्रचलित आवासीय दर जो समय-समय पर पुनरीक्षित किया जायेगा।

(दो) 12 मीटर से 18 मीटर चौड़ी सड़कों के किनारे स्थित भूखण्डों पर प्रचलित आवासीय दर का 1.25 गुना, जो समय-समय पर पुनरीक्षित किया जायेगा।

(तीन) 18 मीटर से 24 मीटर चौड़ी सड़कों के किनारे स्थित भूखण्डों पर प्रचलित आवासीय दर का 1.50 गुना, जो समय-समय पर पुनरीक्षित किया जायेगा।

(चार) 24 मीटर से 45 मीटर तक चौड़ी सड़कों पर प्रचलित व्यवसायिक आरक्षित दर का भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार समय-समय पर पुनरीक्षित की जाये, भूखण्ड के वास्तविक मूल्य को घटाते हुए निर्धारित किया जायेगा।

(पाँच) कोने पर स्थित भूखण्डों पर 5 प्रतिशत अतिरिक्त शुल्क लिया जायेगा।

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित विनियम

27.4 - भूखण्ड का उपयोग -

ग्राम्य आबादी में ऐसे भूखण्ड पर जो भूमि अर्जन अधिनियम, के अधीन भूमि अर्जन के लिए अधिसूचित है/लीजबैक या सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनाधिसूचित क्षेत्र किये गये हों या लीजबैक किये गये हों, विनियम 27.9 में विहित प्रभारों के भुगतान पर कुल अनुज्ञेय कुल निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 50 प्रतिशत तक अनावासीय क्रियाकलाप अनुमन्य होगा। किसानों पर केवल निर्मित क्षेत्र के लिए विहित शुल्क प्रभारित किया जायेगा जिस पर वाणिज्यिक क्रिया-कलाप प्रस्तावित है।

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित उप विनियम

27.9 -उपयोग परिवर्तन के लिए शुल्क-

(एक) केवल वाणिज्यिक परिवर्तन पर कुल निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत के अधिकतम परिवर्तन तक विकास शुल्क प्रभावित किया जायेगा, जो निम्नलिखित रूप से उद्ग्रहीत किया जायेगा :-

(दो) बारह मीटर चौड़ी सड़कों के किनारे स्थित भूखण्डों पर प्रचलित आवासीय दर का 25 प्रतिशत जो समय-समय पर पुनरीक्षित किया जायेगा।

(तीन) 12 मीटर से 18 मीटर चौड़ी सड़कों के किनारे स्थित भूखण्डों पर प्रचलित आवासीय दर का 1.25 गुना, जो समय-समय पर पुनरीक्षित किया जायेगा।

(चार) 18 मीटर से 24 मीटर चौड़ी सड़कों के किनारे स्थित भूखण्डों पर प्रचलित आवासीय दर का 1.50 गुना, जो समय-समय पर पुनरीक्षित किया जायेगा।

(पाँच) 24 मीटर से 45 मीटर तक चौड़ी सड़कों पर प्रचलित वाणिज्यिक आरक्षित दर का भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार समय-समय पर पुनरीक्षित की जाये, भूखण्ड के वास्तविक मूल्य को घटाते हुए निर्धारित किया जायेगा।

स्तम्भ-1

विद्यमान उप विनियम

(छ) अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी आवश्यकताएँ राष्ट्रीय भवन संहिता और उत्तर प्रदेश अग्निशमन अधिनियम के अनुसार होगी।

(सात) सैटबैक में अनुज्ञेय मदों और फर्शी क्षेत्रफल अनुपात की गणना विनियम 24.1 के अनुसार की जायेगी।

(आठ) पार्किंग, लादने और उतारने के स्थानों से सम्बन्धित प्राविधान—

(क) मोटर यानों के लिए उपलब्ध कराये जाने वाले पार्किंग स्थल क्षेत्रफल में 20 वर्गमीटर (अवस्तम्भ के नीचे 30 वर्गमीटर) से कम नहीं होगा और स्कूटरों एवं साइकिलों के लिए उपलब्ध कराया गया पार्किंग स्थान क्रमशः 3 वर्गमीटर और 1.4 वर्गमीटर से कम नहीं होगा।

(ख) अन्य गाड़ियों हेतु प्राविधान सारणी-5 के अनुसार।

(घ) उपविनियम 27.10 के पश्चात् निम्नलिखित नया उप विनियम बड़ा दिया जायेगा, अर्थात्—

स्तम्भ-1

विद्यमान उप विनियम

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित उप विनियम

(छ) कोने पर स्थित भूखण्डों पर 5 प्रतिशत अतिरिक्त शुल्क लिया जायेगा।

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित उप विनियम

27.11

मंजूरी /समापन हेतु न्यूनतम आवश्यकता भवन में क्रियाशील शौचालय/स्नानग्रह, रसोईघर और निम्नलिखित मदों के उपबन्ध के साथ अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन का 40 वर्गमीटर या 50 प्रतिशत अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किये जाने हेतु आवश्यक होगा :-

(क) फर्श (फ्लोरिंग);

(ख) विद्युत वायरिंग (जहाँ विद्युत फिटिंग अनिवार्य नहीं होती)।

(ग) कम से कम एक शौचालय और रसोईघर, नल सबधी कार्य (प्लंबिंग) और फिटिंग

(घ) तालिका स-6 और समय-समय पर जारी निर्देश के अनुसार वृक्ष जो भी उच्चतर हों।

(ड) नम्बरप्लेट।

(च) चहार दीवारी अनिवार्य होंगे।

(छ) आंतरिक और बाह्य परिसरजा (प्लान्टरिंग और व्हाइटवाशिंग अनिवार्य नहीं होंगे)

(ज) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों की व्यवस्था की जाएगी और खिड़कियों में गूल की व्यवस्था दी जायेगी। खिड़कियों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा,

(झ) अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किये जाते समय भवन में भवन विनियमावली जोनल प्लान विनियमावली और मास्टर प्लान का कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

4-उक्त विनियमावली में, विनियम 28 में,-

विनियम 28 का संशोधन

(क) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप विनियम 28.1 के स्थान पर दिया गया उप विनियम रख दिया जायेगा, अर्थात :-

स्तम्भ-1

विद्यमान विनियम

28.1 सैटबैक -

भूखण्ड का आकार	अग्र सैटबैक	पृष्ठ सैटबैक	पार्श्व सैटबैक कोने के लिए
200 वर्गमीटर तक	2.00 मीटर	-	1.2 मीटर
201 से 500 वर्गमीटर तक	3.00 मीटर	-	1.2 मीटर
501 से 1000 वर्गमीटर तक	4.5 मीटर	3.00 मीटर	3.00 मीटर
1001 से 2000 वर्गमीटर तक	10.00 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर
2001 से 4000 वर्गमीटर तक	12.00 मीटर	6.00 मीटर	6.00 मीटर
4000 वर्गमीटर से अधिक	15.00 मीटर	6.00 मीटर	6.00 मीटर

पार्श्व सैटबैक 500 वर्गमीटर के ऊपर के आकार वाले दोनो ओर के सभी भूखण्डों जिसके अन्तर्गत कोने के भूखण्ड भी है पर लागू होंगे।

स्तम्भ-2

एतद्द्वारा प्रतिस्थापित विनियम

28.1 सैटबैक-

भूखण्ड का आकार	अग्र सैटबैक	पृष्ठ सैटबैक	पार्श्व सैटबैक कोने के लिए
200 वर्गमीटर तक	2.00 मीटर	-	1.2 मीटर
201 से 500 वर्गमीटर तक	3.00 मीटर	-	1.2 मीटर
501 से 1000 वर्गमीटर तक	4.5 मीटर	3.00 मीटर	3.00 मीटर
1001 से 2000 वर्गमीटर तक	10.00 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर
2001 से 4000 वर्गमीटर तक	12.00 मीटर	6.00 मीटर	6.00 मीटर
4000 वर्गमीटर से अधिक	15.00 मीटर	6.00 मीटर	6.00 मीटर

साइड सैटबैक 500 वर्गमीटर के ऊपर के आकार वाले दोनो ओर के सभी भूखण्डों जिसके अन्तर्गत कोने के भूखण्ड भी है, पर लागू होगा।

टिप्पणी :-यदि सैटबैक के भीतर अनुमन्य भू-आच्छादन प्राप्त किया जाता है तो पूर्ववर्ती श्रेणी के सैटबैक अनुमन्य हो सकते हैं।

(ख) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप विनियम 28.4 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उप विनियम रख दिया जायेगा, अर्थात :-

स्तम्भ-1

विद्यमान विनियम

28.4 भूखण्ड का उपयोग-

सुनियोजित आबादी विस्तार योजना में आवंटित भू-खण्ड पर (5 प्रतिशत अथवा 6

स्तम्भ-2

एतद्द्वारा प्रतिस्थापित विनियम

28.4 भूखण्ड का उपयोग-

सुनियोजित आबादी विस्तार योजना में आवंटित भू-खण्ड या सेक्टरों (5 प्रतिशत

स्तम्भ-1**विद्यमान विनियम**

प्रतिशत अथवा 7 प्रतिशत)–कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 50 प्रतिशत क्षेत्रफल अनवासीय कार्यकलाप के लिए निम्नलिखित प्रयोजन हेतु किया जा सकेगा:-

- (1) धर्मशाला/विश्रामालय/बारात घर
- (2) औषधालय/उपचार केन्द्र/प्रयोगशाला
- (3) छात्रावास
- (4) अतिथि गृह/रहने ठहरने आदि की व्यवस्था इत्यादि
- (5) वाहन गैराज/कार्यशाला
- (6) व्यवसायिक कार्यालय हेतु जिसमें न्यूनतम 50 प्रतिशत क्षेत्र केवल स्वयं के उपयोग हेतु
- (7) जलपान गृह
- (8) वेन्डिंग बूथ/क्योस्क
- (9) बैंक
- (10) डाकघर
- (11) तारघर
- (12) क्रेच और डे-केयर सेन्टर
- (13) फुटकर दुकान
- (14) दूरसंचार टॉवर केवल भूमि पर उपरि उल्लिखित के अतिरिक्त अन्य क्रियाकलाप अनुमन्य नहीं होगा। इस श्रेणी का आवंटी प्राधिकरण को अग्रिम सूचित करेगा और एक वचनबंध देगा कि प्रस्ताव तत्समय प्रवृत्त उपविधियों और अन्य विनियमावलियों के अनुरूप है।

(ग) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप विनियम 28.5 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उप विनियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1**विद्यमान विनियम**

28.5 व्यावसायिक उपयोग के लिए शुल्क:-

(एक) बारह मीटर चौड़ी सड़कों के किनारे स्थित भूखण्डों पर प्रचलित आवासीय दर जो समय-समय पर पुनरीक्षित किया जायेगा।

(दो) 12 मीटर से 18 मीटर चौड़ी सड़कों के किनारे स्थित भूखण्डों पर प्रचलित आवासीय दर का 1.25 गुना, जो समय-समय पर पुनरीक्षित किया जायेगा।

स्तम्भ-2**एतद्द्वारा प्रतिस्थापित विनियम**

अथवा 6 प्रतिशत अथवा 7 प्रतिशत) में, विहित शुल्कों का संदाय किये जाने पर कुल अनुमन्य निर्मित क्षेत्रफल से अधिकतम 50 प्रतिशत भाग पर गैर आवासीय क्रिया कलापों की अनुमति होगी;

- (1) धर्मशाला/विश्रामालय/बारात घर
- (2) औषधालय/उपचार केन्द्र/प्रयोगशाला
- (3) छात्रावास
- (4) अतिथि गृह/रहने ठहरने आदि की व्यवस्था इत्यादि
- (5) वाहन गैराज और कार्यशाला
- (6) व्यवसायिक कार्यालय जिसमें से न्यूनतम 50 प्रतिशत रिक्त स्थान का प्रयोग स्वयं के लिए होगा।
- (7) जलपान गृह
- (8) वेन्डिंग बूथ/क्योस्क
- (9) बैंक
- (10) डाकघर
- (11) तारघर
- (12) शिशु सदन और डे-केयर सेन्टर
- (13) फुटकर दुकान
- (14) दूरसंचार टॉवर केवल भूमि पर उपरि उल्लिखित से भिन्न अन्य कोई क्रियाकलाप अनुमन्य नहीं होगा। इस श्रेणी के आवंटी प्राधिकरण को अग्रिम में सूचित करेंगे और प्राधिकरण को एक वचनपत्र प्राधिकरण को देंगे कि उक्त प्रस्ताव तत्समय प्रवृत्त उपविधियों और अन्य विनियमावलियों के अनुरूप है।

स्तम्भ-2**एतद्द्वारा प्रतिस्थापित विनियम**

28.5 अनुमोदित निर्मित क्षेत्र के प्रतिवर्गमीटर के अनुसार उपयोग परिवर्तन हेतु शुल्क :-

(एक) बारह मीटर चौड़ी सड़कों के किनारे स्थित भूखण्डों पर समय-समय पर पुनरीक्षित प्रचलित आवासीय दर का 25 प्रतिशत;

(दो) 12 मीटर से 18 मीटर तक चौड़ी सड़कों के किनारे स्थित भूखण्डों पर समय-समय पर पुनरीक्षित प्रचलित आवासीय दर का 1.25 गुना;

स्तम्भ-1

विद्यमान विनियम

(तीन) 18 मीटर से 24 मीटर चौड़ी सड़कों के किनारों स्थित भूखण्डों पर प्रचलित आवासीय दर का 1.50 गुना, जो समय-समय पर पुनरीक्षित किया जायेगा।

(चार) 24 मीटर से 45 मीटर तक चौड़ी सड़कों पर प्रचलित आवासीय आरक्षित दर का 2.0 गुना भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार समय-समय पर पुनरीक्षित की जाये, भूखण्ड के वास्तविक मूल्य को घटाते हुए निर्धारित किया जायेगा।

(पाँच) कोने पर स्थित भूखण्डों पर 5 प्रतिशत अतिरिक्त शुल्क लिया जायेगा।

(घ) उप विनियम 28.8 के पश्चात निम्नलिखित उप विनियम बढ़ा दिया जायेगा, अर्थात् :-

स्तम्भ-1

विद्यमान विनियम

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित विनियम

(तीन) 18 मीटर से 24 मीटर तक चौड़ी सड़कों के किनारे स्थित भूखण्डों पर समय-समय पर पुनरीक्षित प्रचलित आवासीय दर का 1.50 गुना;

(चार) 24 मीटर से 45 मीटर तक चौड़ी सड़कों पर प्रचलित आवासीय आरक्षित दर का भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार 2.00 गुना;

(पाँच) कोने पर स्थित भूखण्डों हेतु ऊपर उल्लिखित शुल्क से 5 प्रतिशत अतिरिक्त शुल्क लिया जायेगा।

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित विनियम

मंजूरी /समापन हेतु न्यूनतम आवश्यकता भवन में क्रियाशील शौचालय/स्नानगृह, रसोईघर और निम्नलिखित मदों के उपबंध के साथ अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन का 40 वर्गमीटर या 50 प्रतिशत अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किये जाने हेतु आवश्यक होगा;

(क) फर्श (फ्लोरिंग)

(ख) विद्युत वायरिंग (जहाँ विद्युत फिटिंग अनिवार्य नहीं होगी)।

(ग) कम से कम एक शौचालय और रसोईघर में नल संबंधी कार्य (प्लंबिंग) और फिटिंग

(घ) तालिका सं-6 और समय-समय पर जारी निर्देश के अनुसार वृक्ष जो भी उच्चतर हो।

(ड.) नम्बरप्लेट।

(च.) चहार दीवारी अनिवार्य होंगे;

(छ) आंतरिक और बाह्य परिसज्जा (प्लासटरिंग और व्हाइटवाशिंग अनिवार्य नहीं होंगे)

(ज.) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों की व्यवस्था की जाएगी और खिड़कियों में गूल की व्यवस्था दी जायेगी। खिड़कियों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा;

(झ) अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किये जाते समय भवन में भवन विनियमावली जोनल प्लान विनियमावली और मास्टर प्लान का कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए।

तालिका
संख्या 5 का
संशोधन

5-उक्त विनियमावली में, सारिणी संख्या-5 में,-

(क) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये विनियम के तालिका संख्या-5:-

नीचे स्तम्भ-1 में दी गयी प्रविष्टि संख्या-2 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दी गयी प्रविष्टियाँ रख दी जायेगी, अर्थात् :-

स्तम्भ-1

विद्यमान प्रविष्टि

पार्किंग अपेक्षाओं हेतु प्रावधान

क्र. सं.	भवन/भूखण्ड	पार्किंग स्थान
1.	शैक्षिक भवन (क) आई.टी./आई.टी.ई.एस. ऑफिस एवं संस्थागत (ख) प्रेक्षागृह (ग) बस (घ) आफ स्ट्रीट पार्किंग (ङ) आवासीय क्षेत्र की पार्किंग	अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 100 वर्ग मी. क्षेत्र पर एक पार्किंग स्थल अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 50 वर्ग मी. क्षेत्र पर एक पार्किंग स्थल प्रति 15 सीटों (कुर्सियों) के लिए 1 पार्किंग स्थल आच्छादित क्षेत्र के प्रति 750 वर्गमीटर पर बस खड़ा करने का स्थल उच्चतर माध्यमिक विद्यालय के लिए सम्पूर्ण फुन्टेज में 45 फीट ऑफ स्ट्रीट पार्किंग गहराई के साथ पीछे की ओर खिसकाई गई चहारदीवारी तथा सामने का सेटबैक सम्पत्ति रेखा से माना जाएगा तथा अन्य संस्थाओं में प्लॉट के सामने की चौड़ाई के आधे में 4.5 फीट तक आफ स्ट्रीट पार्किंग देने के लिये आपेक्षित होगा। 112 वर्ग मी० तथा इससे अधिक बड़े भूखण्डों पर अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 150 वर्ग मी० क्षेत्रफल एक कार पार्किंग स्थल।

स्तम्भ-2

एतद्द्वारा प्रतिस्थापित प्रविष्टि

क्र. सं.	भवन/भूखण्ड	पार्किंग स्थान
1.	शैक्षिक भवन	अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 100 वर्ग मी. क्षेत्रफल पर एक पार्किंग स्थल
	(क) आई.टी./आई.टी.ई.एस. ऑफिस एवं संस्था	प्रशासनिक कार्यालय हेतु 50 वर्ग मी. क्षेत्रफल पर एक पार्किंग स्थल
	(ख) प्रेक्षागृह	प्रति 15 सीटों (कुर्सियों) के लिए 1 पार्किंग स्थल
	(ग) बस पार्किंग	अनुमन्य एफ.ए.आर. क्षेत्रफल के प्रति 7500 वर्गमीटर पर एक बस खड़ा करने का स्थल। जहाँ गैर आवासीय उच्चतर माध्यमिक विद्यालय हो अनावसीय है।
	(घ) छात्रावास और आवासीय क्षेत्र	150 वर्ग मी० तथा इससे अधिक बड़े भूखण्डों पर अनुमन्य एफ.ए.आर. के प्रति 150 वर्ग मी० क्षेत्रफल हेतु एक पार्किंग स्थल।

(ख) अंत में निम्नलिखित टिप्पणी बढा दी जायेगी, अर्थात् :-

टिप्पणी "जिन परियोजनाओं के आवंटियों द्वारा अनुमन्य एफ.ए.आर.से कम का उपयोग किया गया है और अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया गया है अथवा पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त किये जाने हेतु आवेदन किया गया है, और उन परियोजनाओं में तदनुसार पार्किंग उपबन्ध किये गये हों तो ऐसे मामले में शेष एफ.ए.आर./क्रय

योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि पार्किंग उपबंध निर्मित क्षेत्रफल के अनुसार उपबंधित न कर दिये जाय।"

6- उक्त विनियमावली में, तालिका संख्या-06 के पश्चात निम्नलिखित तालिकाएं बढ़ा दी जायेगी, अर्थात:-

नयी तालिका संख्या-7 एवं 8 का बढ़ाया जाना

तालिका संख्या-7

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण में विनियमितीकरण/प्रशमन हेतु विचारणीय विभिन्न विचलनों, परिवर्द्धनों/परिवर्तनों की सूची

मद	प्रस्तावित दर	
प्रत्येक तल पर सैटबैक का अतिल्लंघन	व्यवसायिक भवनों हेतु	अन्य सभी प्रकार के भवनों हेतु
(क) 0.15 मीटर तक	(क) वर्तमान प्रचलित भू-दर का तीन गुना पृथक-पृथक उपयोग के अतिल्लंघन का क्षेत्रफल	(क) वर्तमान प्रचलित भू-दर के बराबर पृथक-पृथक उपयोग के अतिल्लंघन का क्षेत्रफल
(ख) 0.15 मीटर के ऊपर व 30.0 मीटर तक	(ख) वर्तमान प्रचलित भू-दर का 12 गुना पृथक-पृथक उपयोग के अतिल्लंघन का क्षेत्रफल	(ख) वर्तमान प्रचलित भू-दर का 04 गुना पृथक-पृथक उपयोग के अतिल्लंघन का क्षेत्रफल
(ग) 0.30 मीटर के ऊपर	(ग) अनुमन्य नहीं	(ग) अनुमन्य नहीं
प्रत्येक तल पर अनुमन्य आच्छादन से ऊपर अतिशय आच्छादन	(क) वर्तमान प्रचलित भू-दर या प्रयोगवार विड दर (जो भी अधिक हो) का तीन गुना। (ख) अधिक आच्छादित क्षेत्रफल	(क) वर्तमान प्रचलित भू-दर या विड दर (जो भी अधिक हो) के बराबर। (ख) अधिक आच्छादित क्षेत्रफल।
(क) प्रत्येक तल पर प्राप्त आच्छादन का 5 प्रतिशत		
(ख) 5 प्रतिशत से ऊपर		

	यदि पैरागोला तीन तरफ से खुला नहीं है और केवल वास्तुविद के आधार पर और केवल आवासीय भवन के मामले अवधित किया गया है।	रु0 2000/-प्रति वर्गमीटर, दो तरफ खुला हेतु। रु0 5000/-प्रति वर्गमीटर, दो तरफ खुला हेतु।
	भू-गेह अतिल्लघन (पार्किंग व सर्विसेज हेतु) विस्वारित (भू-गेह) की अनुमन्य सीमा से ऊपर (क) 30 सेमी. तक (ख) 30 सेमी. से 50 सेमी. तक (ग) 50 सेमी. से एक मीटर तक (घ) एक मीटर से अधिक	(क) अतिल्लघित ऊँचाई X चौड़ाई X 1/2 वर्तमान भू-दर का (ख) अतिल्लघित ऊँचाई X चौड़ाई X 2/3 वर्तमान भू-दर का (ग) अतिल्लघित ऊँचाई X चौड़ाई X वर्तमान भू-दर (घ) अनुमन्य नहीं है
	दो ब्लॉकों के बीच की न्यूनतम अपेक्षित दूरी में कटौती; (क) 15 सेमी. तक (ख) 15 सेमी. से 45 सेमी. तक (ग) 45 सेमी. से 100 सेमी. तक (घ) 100 सेमी. के ऊपर	(क) 500/-वर्गमीटर प्रति ब्लॉक की ऊँचाई के बाह्य भाग का क्षेत्रफल जहाँ दूरी में कमी हो। (ख) रु0 1000 वर्गमीटर प्रति ब्लॉक के ऊँचाई के बाह्य भाग का क्षेत्रफल जहाँ दूरी में कमी हो। (ग) रु0 2000 वर्गमीटर प्रति ब्लॉक की ऊँचाई के बाह्य भाग का क्षेत्रफल जहाँ दूरी में कमी हो। (घ) अनुमन्य नहीं "अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त हो"
	भू-गेह की ऊँचाई में कमी (क) 0.015 मीटर तक (ख) 0.015 मीटर से ऊपर और 0.30 मीटर तक (ग) 0.30 मीटर से ऊपर और 0.45 मीटर तक (घ) 0.45 मीटर से ऊपर	(क) रु0 1000/-प्रति वर्गमीटर (ख) रु0 2000/-प्रति वर्गमीटर (ग) रु0 5000/-प्रति वर्गमीटर (घ) अनुमन्य नहीं।
	(क) वास्तुशिल्प आकृति के रूप में 0.45 मीटर तक की समाप्त दीवार। (ख) वास्तुशिल्प आकृति के रूप में 0.45 मीटर से 90 सेमी. तक की समाप्त दीवार।	(क) कोई अर्थदण्ड नहीं (जैसा कि भवन उपविधियों में पहले से उपबंध हो) (ख) रु0 5000/-प्रति दीवार प्रति तल पर

(ग) 90 सेमीटर के ऊपर	(ग) अनुमन्य नहीं है।
(क) भूतल से सैटबेक में 0.60 मीटर चौड़ाई तक आरसीसी अलमारी (ख) 0.60 मीटर के ऊपर	(क) रु0 2000/-वर्गमीटर (ख) अनुमन्य नहीं है।
भू-तल से वे खिडकी (क) 0.60 मीटर की चौड़ाई तक भूतल से (ख) सैटबेक में 0.60 मीटर के अतिरिक्त।	(क) रु0 2000/-वर्गमीटर (ख) अनुमन्य नहीं है।
औद्योगिक भूखण्डों के मामले में सैटबेक में बिना ढके कूलिंग टॉवर, बिजली की अंगीठी, व वायलर के साथ भट्टी केवल तभी अनुमन्य होगी यदि अग्निशमन विभाग से अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त हो।	(क) 10 वर्गमीटर तक रु0 1500/- प्रति वर्गमीटर (ख) अगले 10 वर्गमीटर रु0 3000/- प्रति वर्गमीटर (ग) 20 वर्गमीटर से ऊपर अनुमन्य नहीं है।
औद्योगिक भूखण्ड के सैटबेक में कूलिंग टावर	रु0 500/- वर्गमीटर आच्छादित क्षेत्र पर
सैटबेक अतिउल्लंघन में डी.जी. स्टेक अग्निशमन विभाग से अनापत्ति के पश्चात ही अनुमन्य होगा।	(क) 20 वर्गमीटर तक रु0 1500/-प्रति वर्गमीटर तक (ख) अगले 20 वर्गमीटर तक रु0 3000/-प्रति वर्गमीटर तक (ग) अगले 20 वर्गमीटर रु0 4500/-प्रति वर्गमीटर तक (घ) अगले 20 वर्गमीटर रु0 4500/-प्रति वर्गमीटर तक (ड) 100 वर्गमीटर के ऊपर अनुमन्य नहीं है।
भवन की ऊँचाई अधिकतम अनुमन्य सीमा से ऊपर बढ़ाया जाना (क) 30 सेमी0 तक (ख) 30 सेमी0 से 50 सेमी0 तक (ग) 50 सेमी0 से 1 मीटर तक (घ) 1 मीटर के ऊपर	(क) रु. 1000/प्रति वर्गमीटर उस क्षेत्र के लिए जहाँ ऊँचाई बढ़ाई गयी है। (ख) रु. 2000/प्रति वर्गमीटर उस क्षेत्र के लिए जहाँ ऊँचाई बढ़ाई गयी है। (ग) रु. 5000/प्रति वर्गमीटर उस क्षेत्र के लिए जहाँ ऊँचाई बढ़ाई गयी है। (घ) अनुमन्य नहीं होगा।

तालिका संख्या-8, दो अगल बगल भवन ब्लॉकों के बीच दूरी		
क्र. सं.	भवनों की ऊँचाई (मीटर में)	साइड व पार्श्व में भवन के बायें के चारों ओर छोड़ा जाने वाला खुला स्थान(मीटर में)
	(1)	(2)
(i)	18.0 मीटर तक	6
(ii)	18.0 से ऊपर 21.0 तक	7
(iii)	21.0 से ऊपर 24.0 तक	8
(iv)	24.0 से ऊपर 27.0 तक	9
(v)	27.0 से ऊपर 30.0 तक	10
(vi)	30.0 से ऊपर 35.0 तक	11
(vii)	35.0 से ऊपर 40.0 तक	12
(viii)	40.0 से ऊपर 45.0 तक	13
(ix)	45.0 से ऊपर 50.0 तक	14
(x)	50.0 से ऊपर लेकिन 55.0 से कम	15
(xi)	55 और 55 से ऊपर	16

आज्ञा से,
आलोक सिन्हा,
अपर मुख्य सचिव।

IN pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no. 247 /LXXVII-4-18-284 BHA.-91TC, dated February 5, 2018:

No. 247 /LXXVII-4-18-284 BHA.-91TC

Dated Lucknow, February 5, 2018

IN exercise of the powers under section 19 read with sub-section (1) of section 9 of the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 (U.P. Act no. 6 of 1976) and read with section 21 of the Uttar Pradesh General Clauses Act, 1904 (U.P. Act no. 1 of 1904) and all other powers enabling it in this behalf and with the previous approval of the State Government, the Greater Noida Industrial Development Authority hereby makes the following regulations with a view to amending the Greater Noida Industrial Development Area Building Regulations, 2010:-

THE GREATER NOIDA INDUSTRIAL DEVELOPMENT AREA BUILDING
(FOURTH AMENDMENT) REGULATIONS, 2018.

Short title and
commencement

1. (1) These regulations shall be called the Greater Noida Industrial Development Area Building (Fourth Amendment) Regulations, 2018.

(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the *Gazette*.

2. In the Greater Noida Industrial Development Area Building Regulations, 2010, hereinafter referred to as the said regulations, in regulation 24,-

Amendment of regulation 24

(a) in sub-regulation 24.2, in clause 1 for sub-clause (6) set out in column I below, the sub-clause as set out in column II shall be *substituted*, namely :-

COLUMN I

Existing sub-clause

(6) Distance between two adjacent building blocks

Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. and maximum 16 mtrs. depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs. the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased by 1mtr. for every addition of 3 mtrs. in height of building subject to a maximum spacing of 16 mtrs. as per clause 8.2.3. of Development Control Rules, part 3 of National Building Code-2005. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. Instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs. space between two blocks.

COLUMN II

Sub-clause as hereby substituted

(6) Distance between two adjacent building blocks

Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. and maximum 16 mtrs. depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased as per spacing given in table no. 8. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs. space between two blocks. In case where height of building one of the two blocks/building is less than 12 m the minimum distance between blocks will be 9 mtrs., only after fire NOC has been issued by the competent department.

NOTE :-

(i) For calculation of distance between two blocks balcony up to maximum 1.5 m width shall be exempted only, if minimum 6 mtrs. clear space is available for fire tender movement and fire NOC has been granted with 1.5 meter balcony. Beyond 1.5m width of balcony no consideration shall be made.

(ii) The Calculation of minimum 9 m distance between building height up to 12 m and the tallest/highest building shall be done only for buildings permissible in 15% FAR ie buildings falling in common areas such room, visitor toilet, driver room, electric sub-station, service shaft, community centre, religious building, milk and vegetable booth, nursery school and creche, only if fire NOC is obtained from fire department;

(b) in sub-regulation 24.3, in clause 1 for sub-clause (5) set out in column I below, the sub-clause as set out in column II shall be *substituted*, namely :-

<u>COLUMN I</u>	<u>COLUMN II</u>
<i>Existing sub-clause</i>	<i>Sub-clause as hereby substituted</i>
<p>(5) Distance between two adjacent building blocks</p> <p>Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. and maximum 16 mtrs. depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6mtrs. and thereafter the spacing shall be increased by 1 mtr. for every addition of 3 mtrs. in height of building subject to a maximum spacing of 16 mtrs. as per clause 8.2.3 of Development Control Regulation, part 3 of National Building Code-2005. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs. space between two blocks.</p>	<p>(5) Distance between two adjacent building blocks</p> <p>Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. and maximum 16 mtrs. depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased as per spacing given in table no. 8. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs. space between two blocks. In case where height of building one of the two blocks/building is less than 12 m the minimum distance between blocks will be minimum 9 mtrs..only after the fire NOC has been issued by the competent department.</p>

NOTE :-

(i) For calculation of distance between two blocks balcony up to maximum 1.5 m width shall be exempted only, if minimum 6 mtrs. clear space is available for fire tender movement and fire NOC has been granted with 1.5 meter balcony. Beyond 1.5m width of balcony no consideration shall be made.

(ii) The Calculation of minimum 9 m distance between building height up to 12 m and the tallest/highest building shall be considered only for buildings permissible in 15% FAR ie buildings falling in common areas such room, visitor toilet, driver room, electric sub-station, service shaft, community centre, religious building, milk and vegetable booth, nursery school and creche, only if fire NOC is obtained from fire department;

(c) in sub-regulation 24.4, in clause 1 for sub-clause (5) set out in column I below, the sub-clause as set out in column II shall be *substituted*, namely :-

<u>COLUMN I</u>	<u>COLUMN II</u>
<i>Existing sub-clause</i>	<i>Sub-clause as hereby substituted</i>
<p>(5) Distance between two adjacent building blocks</p> <p>Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. and maximum 16 mtrs. depending on the height of blocks. For</p>	<p>(5) Distance between two adjacent building blocks</p> <p>Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. and maximum 16 mtrs. depending on the height of blocks.</p>

COLUMN I*Existing sub-clause*

building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased by 1 mtr. for every addition of 3 mtrs. in height of building subject to a maximum spacing of 16 mtrs. as per clause 8.2.3. of Development Control Rules, part 3 of National Building Code-2005. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs. space between two blocks.

COLUMN 2*Sub-clause as hereby substituted*

For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased as per spacing given in table no. 8. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs. space between two blocks. In case where height of building one of the two blocks/building is less than 12 m the minimum distance between blocks will be minimum 9 mtrs., only after fire NOC has been issued by the competent department.

NOTE :-

(i) For calculation of distance between two blocks balcony up to maximum 1.5 m width shall be exempted only, if minimum 6 mtrs. clear space is available for fire tender movement and fire NOC has been granted with 1.5 meter balcony. Beyond 1.5m width of balcony no consideration shall be made.

(ii) The Calculation of minimum 9 m distance between building height up to 12 m and the tallest/highest building shall be done only for buildings permissible in 15% FAR ie buildings falling in common areas such room, visitor toilet, driver room, electric sub-station, service shaft, community centre, religious building, milk and vegetable booth, nursery school and creche, only if fire NOC is obtained from fire department;

(d) in sub-regulation 24.5, in clause 1 for sub-clause (5) set out in column I below, the sub-clause as set out in column II shall be *substituted*, namely :-

COLUMN I*Existing sub-clause***(5) Distance between two adjacent building blocks**

Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. and maximum 16 mtrs. depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased by 1 mtr. for every addition of 3 mtrs. in height of building subject to a

COLUMN II*Sub-clause as hereby substituted***(5) Distance between two adjacent building blocks**

Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. and maximum 16 mtrs. depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased as per spacing given in table no. 8. If the blocks have dead-end sides facing each other,

COLUMN I*Existing sub-clause*

maximum spacing of 16 mtrs. as per clause 8.2.3 of Development Control Rules, part 3 of National Building Code-2005. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs. space between two blocks.

COLUMN II*Sub-clause as hereby substituted*

than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs. space between two blocks. In case where height of building one of the two blocks/building is less than 12 m the minimum distance between blocks will be minimum 9 mtrs. only after the fire NOC has been issued by the competent department.

NOTE :-

(i) For calculation of distance between two blocks balcony up to maximum 1.5 m width shall be exempted only, if minimum 6 mtrs. clear space is available for fire tender movement and fire NOC has been granted with 1.5 meter balcony. Beyond 1.5m width of balcony no consideration shall be made .

(ii) The Calculation of minimum 9 m distance between building height up to 12 m and the tallest/highest building shall be done only for buildings permissible in 15% FAR ie buildings falling in common areas such room, visitor toilet, driver room, electric sub-station, service shaft, community centre, religious building, milk and vegetable booth, nursery school and creche, only if fire NOC is obtained from fire department;

(e) in sub-regulation 24.6, in clause 1, in sub-clause (3) for item (ii) set out in column I below, the item as set out in column II shall be *substituted*, namely:-

COLUMN I*Existing item***Floor Area Ratio shall not include:**

(ii) Basement area equivalent to maximum permissible ground coverage for services, storage and parking.

COLUMN II*Item as hereby substituted***Floor Area Ratio shall not include:**

(ii) Basement(s), shall be permissible within the setback line on each floor. However maximum permissible area under basement shall be limited up to,—

(a) Basement area, if used for services, storage *etc.* then maximum area under such facilities shall be equivalent to maximum permissible ground coverage.

(b) Basement area as defined in parking table, if used for parking, then area equivalent to parking requirement shall be permitted.

(c) In plots bigger than 10000 sq mtrs. the basement shall be allowed in setback area after leaving a minimum setback of 6 mtrs.

(f) in sub-regulation 24.6, in clause 1 for sub-clause (5) set out in column I below, the sub-clause as set out in column II shall be *substituted*, namely:-

COLUMN I	COLUMN II
<i>Existing sub-clause</i>	<i>Sub-clause as hereby substituted</i>
<p>(5) Distance between two adjacent building blocks</p> <p>Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. and maximum 16 mtrs. depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6mtrs. and thereafter the spacing shall be increased by 1 mtr. for every addition of 3 mtrs. in height of building subject to a maximum spacing of 16 mtrs. as per clause 8.2.3. of Development Control Rules, part 3 of National Building Code-2005. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs. space between two blocks.</p>	<p>(5) Distance between two adjacent building blocks</p> <p>Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. and maximum 16 mtrs. depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased as per spacing given in table no. 8. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs. space between two blocks. In case where height of building one of the two blocks/building is less than 12 m the minimum distance between blocks will be minimum 9 mtrs., only after the fire NOC has been issued by the competent department.</p> <p>NOTE :-</p> <p>(i) For calculation of distance between two blocks balcony up to maximum 1.5 m width shall be exempted only, if minimum 6 mtrs. clear space is available for fire tender movement and fire NOC has been granted with 1.5 meter balcony. Beyond 1.5m width of balcony no consideration shall be made .</p> <p>(ii) The Calculation of minimum 9 m distance between building height up to 12 m and the tallest/highest building shall be done only for buildings permissible in 15% FAR ie buildings falling in common areas such room, visitor toilet, driver room, electric sub-station, service shaft, community centre, religious building, milk and vegetable booth, nursery school and creche, only if fire NOC is obtained from fire department;</p>

(g) in sub-regulation 24.7, in clause 1 for sub-clause (5) set out in column I below, the sub-clause as set out in column II shall be *substituted*, namely:-

COLUMN I	COLUMN II
<i>Existing sub-clause</i>	<i>Sub-clause as hereby substituted</i>
<p>(5) Distance between two adjacent building blocks</p> <p>Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. and maximum 16 mtrs. depending</p>	<p>(5) Distance between two adjacent building blocks</p> <p>Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. and maximum 16 mtrs. depending</p>

COLUMN I

Existing sub-clause

on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased by 1 mtrs. for every addition of 3 mtrs. in height of building subject to a maximum spacing of 16 mtrs. as per clause 8.2.3. of Development Control Rules, part 3 of National Building Code-2005. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs. space between two blocks.

COLUMN II

Sub-clause as hereby substituted

on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased as per spacing given in table no. 8. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs. space between two blocks. In case where height of building one of the two blocks/building is less than 12 m the minimum distance between blocks will be minimum 9 mtrs., only after the fire NOC has been issued by the competent department.

NOTE :-

(i) For calculation of distance between two blocks balcony upto maximum 1.5 m width shall be exempted only, if minimum 6 mtrs. clear space is available for fire tender movement and fire NOC has been granted with 1.5 meter balcony. Beyond 1.5m width of balcony no consideration shall be made .

(ii) The Calculation of minimum 9 m distance between building height upto 12 m and the tallest/highest building shall be done only for buildings permissible in 15% FAR ie buildings falling in common areas such room, visitor toilet, driver room, electric sub-station, service shaft, community centre, religious building, milk and vegetable booth, nursery school and creche, only if fire NOC is obtained from fire department;

(h) *after* sub regulation 24.14 the following sub regulation shall be *inserted*, namely:-

24.15.1 Integrated Industrial Township (IIT)

(1) Maximum permissible –

- | | |
|------------------------------|-------|
| (i) Global Ground coverage | 25% |
| (ii) Global Floor Area Ratio | 2.50* |

(iii) Height No limit. For buildings above 30 mtrs. in height, clearance from Airport Authority shall have to be taken.

(iv) Break up of Ground Coverage and FAR:

*No Global FAR will be provided on open spaces and roads.

Sl. No.	Land use category	Proposed Max. Permissible FAR	Max. Permissible Ground Coverage(%)
1.	Hi-tech (Type A- Flatted Industries)	1	40
2.	Hi-tech (Type B-IT/ITES Industries)	4.25	30
3.	Bio-Tech	4.25	35
4.	R&D	4.25	35
5.	Commercial Mixed Use	5.25	40
6.	Residential- Group Housing	5.5	35
7.	Residential- EWS Housing	2	40
8.	Utilities	1	50
Proposed Max. Permissible Global FAR		2.5	
Proposed Max. Permissible Global Ground Coverage		25%	

(v) Setbacks: Setbacks on individual plots shall be as per table no. 2

(vi) Minimum Road width in the IIT layout shall be 24m wide.

24.15.2 Other Provisions:

(1) No construction of any kind shall be permitted beyond the building envelope (on setbacks) except

(i) A Chajja (projection) of maximum width of 0.75 metre at lintel or roof level. No construction of any type or any material shall be permitted over projections.

(ii) Underground water tanks with top flush with the adjoining ground level.

(iii) Watchman Shelters and Watch Towers with following provisions:

(iv) No projection of watchman shelters and watch towers shall be allowed outside the plot line.

(v) Maximum height of watchman shelter shall be 4 metres and for watch towers 15 metres. Total area, as mentioned below, under such shelters shall be split up in desired number of watch man shelter and watch towers as follows:-

Sl. No.	Plot Size	Total area for watchman shelter and watch tower	Maximum area under each watchman shelter	Maximum area under each watch tower
1	Upto 0.5 acres	15 square metres	15 square metres	5 square metres
2	Above 0.5 acres upto 10 acres	30 square metres	24 square metres	5 square metres
3	Above 10 acres upto 25 acres	45 square metres	24 square metres	5 square metres
4	Above 25 acres upto 50 acres	60 square metres	24 square metres	5 square metres
5	Above 50 acres for an additional 50 acres	An additional 10 square metres and part thereof	24 square meter	5 square metres

(vi) The following features shall be permitted after leaving minimum 6 mtrs. open corridor for fire tenders.

(a) Meter room as per norms of Electricity Authority.

(b) Open transformers without any permanent enclosure keeping in view the necessary safety requirements.

(c) Other features as mentioned in Table 3

(d) Rockery, well and well structures, water pool, swimming pool (if uncovered),

uncovered platform around tree, tank, fountain, bench, chabutra with open top and unenclosed by side walls, compound wall, gate, slide swing, culverts on drains.

(e) Any other feature, primarily ornamental in nature, not enclosing or covering space of commercial use may be permitted by the Chief Executive Officer on case to case basis.

(f) Open generator set, filtration plant, Electrical distribution equipments, feeder pillars, telephone distribution equipments may be permitted in open setback as a service utility provided after leaving clear space for fire tender.

(2) Floor Area Ratio shall include

(i) Mezzanine

(ii) The shafts provided for lifts shall be taken for covered area calculations only on one floor and included in ground coverage.

(iii) Pergola, shall be counted towards Floor Area Ratio if closed from three or more than three sides.

(iv) Meter room as per Electricity Authority norms.

(3) Floor Area Ratio shall not include:

(i) A cantilever projection at any level (in setbacks) of a width of 0.75 meter. No construction of any type or any material shall be permitted over projections.

(ii) Basement(s), shall be permissible within the setback line on each floor. However maximum permissible area under basement shall be limited up to:

(a) Basement area, if used for services, storage etc. then maximum area under such facilities shall be equivalent to maximum permissible ground coverage.

(b) Basement area/ Podium parking as defined in parking table, if used for parking, then area equivalent to parking requirement shall be permitted.

(c) In plots bigger than 10000 sqmtrs. The basement shall be allowed in setback area after leaving a minimum setback of 6.0 mtrs.

(iii) Basement, if used for any other use other than mentioned above, shall be included in the FAR of the building.

(iv) Stilt area of non-habitable height 2.40 metres from bottom of beam proposed to be used for parking, landscaping etc.

(v) Balconies (Up to 1.5 metre width free and beyond 1.5m width, half of it shall be included in FAR) may be projected in open setbacks provided 6 mtrs. clear space is available for fire tender movement and fire NOC has been granted.

(vi) Other features as mentioned in Table 3.

(vii) Rockery, well and well structures, water pool, swimming pool (if uncovered), uncovered platform around tree, tank, fountain, bench, chabutra with open top and unenclosed by side walls, compound wall, gate, slide, swing, uncovered staircase (unenclosed and uncovered on three sides except for 0.9 metre high railing/wall and open to sky), overhead tanks on top of buildings, open shafts, culverts on drains.

(viii) Open ramps with no area enclosed below it of usable height, if used for approach to the entrance of the building, then the height as per requirement may be considered. The space under the ramp shall not be used for any commercial purpose, however it can be landscaped with approval of the Chief Executive Officer on case to case basis.

(ix) Atrium shall be kept free from FAR and ground coverage. In case any commercial activity is proposed in Atrium or any saleable area or any other structure which is counted in FAR & ground coverage, its respective area shall be added in total FAR & ground coverage.

(x) Any other feature purely ornamental in nature and not enclosing or covering space of commercial use may be permitted by the Chief Executive Officer on case to case basis.

(xi) Additional 5% of the plot area as ground coverage will be allowed for dedicated multi level parking in plots bigger than 10000 sqmtrs.

(i) In multi storey buildings service floor may be allowed after 4 floors. Maximum of 3 service floors may be allowed in a building. Service floor shall not be counted in FAR and maximum height of service floor shall be 2.40 mtrs. from floor to bottom of the beam.

(4) All the common facilities prescribed below will have to be provided and shall be counted in

the prescribed FAR.

Shops and community facilities (other than mentioned in no. 24.15(5)12 as per population norms or specified in the earlier lease deed. In case of plots where minimum population required for provision of convenient shopping is not achieved then:-

(i) Area for shopping and commercial activities equivalent to 1.0 percent permissible FAR of the plot area shall be allowed;

(ii) Minimum four kiosks of 4 sqmtrs of carpet area and two shops of 10 sqm carpet area shall be provided mandatorily;

(iii) Maximum height of shops and kiosks shall be 4.0 meter from floor to ceiling;

(iv) However shops may be allowed as integral part of Group housing building on the ground floor;

(5) 15% of prescribed FAR shall be added towards common areas, which shall include the following built structures. The structures on ground will be counted in Ground Coverage.

(i) Canopy projections of area as mentioned in table 4, no construction of any type shall be permitted over the canopy. Canopy, if cantilevered and no structure on it having a size of 2.4 m x 4.5m shall not be counted in Ground Coverage.

(ii) Loft up to maximum height of 1.5 metre .

(iii) Air-conditioning plant, electrical installation, generator room, water works, water tank etc.

(iv) Watchmen/ Security shelters and watch towers

(v) Garbage shafts , lift shafts and 10 sq. mtr lobby in front of each lift (excluding area of corridor beyond the lift).

(vi) Fire escape staircases

(vii) Toilet blocks for visitors, drivers, guards *etc.* on ground floor only.

(viii) Mumty, machine room for lifts.

(ix) Cupboards upto a depth of 0.60 mtr. and 1.80 mtr. in length.

(x) Bay window upto a depth of 0.60 mtr. and 2.0 mtr. length.

(xi) Refuge area as per definition for fire evacuation and *National Building Code 2005*.

(xii) Sewage treatment plant, water treatment plant, garbage collection centre Electric sub-station, service ducts, community hall, religious building, milk and vegetable booth, school & crèche.

(xiii) Covered walkways and pathways.

(xiv) Any other utilities and facilities as decided by the Chief Executive Officer depending on its requirement.

(6) Distance between two adjacent building blocks

Distance between two adjacent building blocks shall be minimum 6 mtrs. and maximum 16 mtrs. depending on the height of blocks. For building height up to 18 mtrs., the spacing shall be 6 mtrs. and thereafter the spacing shall be increased as per spacing given in table no. 8. If the blocks have dead-end sides facing each other, than the spacing shall be maximum 9 mtrs. instead of 16 mtrs. Moreover, the allottee may provide or propose more than 16 mtrs. space between two blocks. In case where height of building one of the two blocks/building is less than 12 m the minimum distance between blocks will be minimum 9 mtrs., only after the fire NOC has been issued by the competent department.

NOTE :-

(i) For calculation of distance between two blocks balcony upto maximum 1.5 m width shall be exempted only, if minimum 6 mtrs. clear space is available for fire tender movement and fire NOC has been granted with 1.5 meter balcony , Beyond 1.5 m width of balcony no consideration shall be made .

(ii) The Calculation of minimum 9 m distance between building height upto 12 m and the tallest/highest building shall be done only for buildings permissible in 15% FAR ie buildings falling in common areas such room, visitor toilet, driver room, electric sub-station, service shaft, community centre, religious building, milk and vegetable booth, nursery school and creche, only if fire NOC is obtained from fire department.

(7) The Authority shall have a right to impose such restriction and limitations as to the number of storey and extent of height of the building as he considers fit where protected areas, ancient or historical monuments lie within a radius of one and half kilometer from the boundary line of such buildings by recording reasons.

(8) In density calculation each servant quarter will be reckoned as half dwelling unit. (standard size of the family for a dwelling unit for density purpose is 4.5 persons)

(9) A group housing shall conform to the provisions of the Sector Plan and Zonal Development Plan or scheme (if any) of the area, in terms of setbacks, ground coverage, Floor Area Ratio and height restrictions.

(10) The provisions contained in this regulations shall not apply to housing for economically weaker sections and low income group schemes undertaken by the State Government, Authority or any other public body approved in this behalf by the State Government. The Authority may decide the norms for setback, Ground coverage F.A.R. height, density, parking *etc.* for specific projects of these groups depending upon the size of plot, width of Road, availability of infrastructure, *etc.* by recording the reasons.

(11) The internal height of the basement (floor to ceiling) shall be minimum 2.4 mtrs from bottom of beam and maximum 4.5 meter. Except wherever height of equipments such as electric generator, air conditioner, fire hydrant *etc.* is more than 4.5 metre. Additional height equivalent to height of equipments may be permitted. In case of Automatic/semi automatic/ mechanised parking facility also more than 4.5 mtrs, height may be allowed by the Chief Executive Officer depending upon the technology and requirement of space.

(12) The height of basement shall be maximum 1.5 metres upto bottom of the slab above the plinth of boundary wall. In case the basement is flush with the ground level adequate light and ventilation shall be ensured.

(13) Toilet block for visitors, drivers *etc.* comprising of minimum a water closet, a bath and 2 urinals shall be provided on the ground floor.

(14) In case of group housing having more than two storey, steps must be taken to ensure water at higher floors. For this purpose booster pumps and overhead tanks may be installed.

(15) At least one of the lifts provided shall be of the specification of goods lift.

(16) Minimum requirement for sanction/completion—Minimum covered area required for completion shall be as per lease deed or Memorandum of Understanding or as follows:-

Sl. no.	SIZE OF PLOT(SQ. MTRS.)	MINIMUM BUILT UP AREA(AS %OF TOTAL PERMISSIBLE FAR)
1.	Upto 4000 Sq. Mtrs.	50%
2.	Exceeding 4000 Sq. Mtrs. but not exceeding 10000 Sq. Mtrs.	40%
3.	Exceeding 10000 Sq. Mtrs. but not exceeding 20000 Sq. Mtrs.	35%
4.	Exceeding 20000 Sq. Mtrs. but not exceeding 100000 Sq. Mtrs.	30%
5.	Exceeding 100000 Sq. Mtrs. but not exceeding 200000 Sq. Mtrs.	25%
6.	Exceeding 200000 Sq. Mtrs. but not exceeding 400000 Sq. Mtrs.	20%
7.	Above 400000 Sq. Mtrs.	15%

NOTE :—

(i) No further time extension shall be required if the completion has been taken by the allottee as per table mentioned above. The above mentioned completion requirement shall be applicable in all allotments. In the old allotments, the provisions of project report or lease deed or previous options shall be followed,

(ii) However validity of plans may be granted to the allottee in multiples of 5 years after taking completion of minimum area,

(iii) In all the projects of 40 hectares and above, block wise temporary occupancy may be allowed subject to a minimum of 1,00,000sqm built up area, the building completed with all mandatory provisions of services and the allottee shall segregate these blocks for the purpose of security during construction period.

(17) Provision of following item in building shall be mandatory for issue of completion certificate :-

- (i) Flooring; i.e hard surface and completely finished floors for common areas or public use areas;
- (ii) Electrical wiring;
- (iii) Plumbing work to be complete;
- (iv) Parking and landscaping as per Table no. 5 and Table no. 6 respectively or directions issued from time to time whichever is higher;
- (v) Number plate and illumination board as per direction amended or direction issued from time-to-time;
- (vi) Internal and external finishing (Plastering may not be mandatory);
- (vii) Boundary wall and gates shall be mandatory;
- (viii) Buildings shall be lockable i.e. all external doors and windows shall be provided. In case grill is provided in the windows the fixing of glass in the windows pane shall not be mandatory;
- (ix) No violation should be there in the overall building or site at the time of issue of occupancy certificate;
- (x) Any other special provision as mentioned in the lease deed;
- (xi) In case of completion of whole project, all temporary structures to be removed. In case if any special clause is mentioned in the lease deed or Memorandum of Understanding then the requirement mentioned in the same shall be applicable.

3. In the said regulations, in regulation 27,-

Amendment of regulation 27

(a) for sub-regulation 27.1 set out in column I below, the sub- regulation as set out in column II shall be *substituted*, namely:-

COLUMN-I

Existing sub-regulation

27.1- SETBACK

Plot Size	Front setback	Rear setback	Side setback for corner
Upto 200 square meter	2.0 meter	...	1.2 meter
201-500 square meter	3.0 meter	...	1.2 meter
501-1000 square meter	4.5 meter	3.0 meter	3.0 meter
1001-2000 square meter	10 meter	4.5 meter	4.5 meter
2001-4000 square meter	12 meter	6.0 meter	6.0 meter
Above 4000 square meter	15 meter	6.0 meter	6.0 meter

*Side setbacks will be applicable for all plots (including corner plots) on both sides for sizes above 500 square mtrs.

COLUMN-II

Sub-regulation as hereby substituted

27.1- SETBACK

Plot Size	Front setback	Rear setback	Side setback for corner
Upto 200 square meter	2.0 meter	...	1.2 meter
201-500 square meter	3.0 meter	...	1.2 meter
501-1000 square meter	4.5 meter	3.0 meter	3.0 meter
1001-2000 square meter	10 meter	4.5 meter	4.5 meter
2001-4000 square meter	12 meter	6.0 meter	6.0 meter
Above 4000 square meter	15 meter	6.0 meter	6.0 meter

*Side setbacks will be applicable for all plots (including corner plots) on both sides for sizes above 500 square mtrs.

Note:-In case the permissible coverage is not achieved within setbacks, the setbacks of the preceding category may be followed.

(b) for sub-regulation 27.4, set out in column I below, the sub-regulation as set out in column II shall be *substituted*, namely:-

<u>COLUMN I</u>	<u>COLUMN II</u>
<i>Existing sub-regulation</i>	<i>Sub-regulation as hereby substituted</i>
27.4 Use of the Plot	27.4 Use of the Plot
On plots in village abadi which have not been notified for acquisition under the Land Acquisition Act or have been recommended for de-notification/lease back under the Land Acquisition Act by the competent authority. Non-residential activities shall be allowed maximum up to 50 per cent of the total permissible ground coverage on payment of prescribed charges in regulation 27.9	On plots in village abadi which have not been notified for acquisition under the Land Acquisition Act or have been recommended for de-notification/lease back under the Land Acquisition Act by the competent authority. Non-residential activities shall be allowed maximum up to 50 per cent of the total permissible built up area on payment of prescribed charges in regulation 27.9. The farmer shall be charged prescribed fees only for the built up area on which commercial activity is proposed.

(c) for sub-regulation 27.9, set out in column I below, the sub-regulation as set out in column II shall be *substituted*, namely:-

<u>COLUMN I</u>	<u>COLUMN II</u>
<i>Existing sub-regulation</i>	<i>Sub-regulation as hereby substituted</i>
27.9 Fees for Conversion of use	27.9 Fees for Conversion of use
(i) Development charge shall be charged only on commercial conversions up to a maximum conversion of 50% of plot area, which shall be levied as follows:	(i) Development charge shall be charged only on commercial conversions up to a maximum conversion of 50% of total built up area, which shall be levied as follows:
(ii) On roads of ROW upto 12.00 meter-25% prevailing residential rate revised from time to time.	(ii) On roads of ROW up to 12.00 meter -25% prevailing residential rate revised from time to time.
(iii) On roads of ROW above 12.0 meter and up to 18.0 mtrs. 1.25 times of the prevailing residential rate revised from time to time.	(iii) On roads of ROW above 12.0 meter and up to 18.0 mtrs. 1.25 times of the prevailing residential rate revised from time to time.
(iv) On roads of ROW above 18.0 meter and up to 24.0 mtrs. 1.50 times of the prevailing residential rate revised from time to time.	(iv) On roads of ROW above 18.0 meter and up to 24.0 mtrs. 1.50 times of the prevailing residential rate revised from time to time.
(v) On roads of ROW above 24.0 meter and up to 45.0 mtrs. 100% of the prevailing reserved commercial rate as per plot size, revised from time to time minus the land cost.	(v) On roads of ROW above 24.0 meter and up to 45.0 mtrs. 100% of the prevailing reserved commercial rate as per plot size, revised from time to time minus the land cost.
(vi) For corner plot 5% additional of above mentioned charges shall be levied.	(vi) For corner plot 5% additional of above mentioned charges shall be levied.

(d) after sub-regulation 27.10 the following sub-regulation shall be *inserted*, namely:-

27.11- Minimum requirement for sanction /completion: 40 sqm or 50 per cent of maximum permissible ground coverage (whichever is more) with provisions of a functional toilet/bath and kitchen. Provision of following items in building shall be mandatory for issue of occupancy certificate.

- (a) Flooring;
- (b) Electrical wiring whereas electrical fittings shall not be mandatory;
- (c) Plumbing and fittings in at least one toilet and kitchen;
- (d) Trees as per Table no. 6 or direction issued from time to time which ever is higher;
- (e) Number plate;
- (f) Boundary wall shall be mandatory;
- (g) Internal and external finishing (Plastering and whitewashing shall not be mandatory);
- (h) House shall be lockable *i.e.* all external doors and windows shall have to be provided with grill provided in the windows then fixing of glasses in the windows panes shall not be mandatory;
- (i) No violation of Building Regulations, Zonal Plan Regulations and Master Plan should be there in the building at the time of issue of occupancy certificate.

4. In the said regulations, in regulation 28,-

Amendment of regulation 28

(a) for sub-regulation 28.1 set out in column I below, the sub-regulation as set out in column II shall be *substituted*, namely:-

COLUMN I

COLUMN II

Existing sub-regulation

Sub-regulation as hereby substituted

28.1- SETBACKS

28.1- SETBACKS

Plot Size	Front setback	Rear setback	Side setback for corner
Upto 200 Sqm	2.0 meter	...	1.2 meter
201-500 Sqm	3.0 meter	...	1.2 meter
501-1000 Sqm	4.5 meter	3.0 meter	3.0 meter
1001-2000 Sqm	10 meter	4.5 meter	4.5 meter
2001-4000 Sqm	12 meter	6.0 meter	6.0 meter
Above 4000 Sqm	15 meter	6.0 meter	6.0 meter

Plot Size	Front setback	Rear setback	Side setback for corner
Upto 200 Sqm	2.0 meter	...	1.2 meter
201-500 sqm	3.0 meter	...	1.2 meter
501-1000 Sqm	4.5 meter	3.0 meter	3.0 meter
1001-2000 Sqm	10 meter	4.5 meter	4.5 meter
2001-4000 Sqm	12 meter	6.0 meter	6.0 meter
Above 4000 Sqm	15 meter	6.0 meter	6.0 meter

*Side setbacks will be applicable for all plots (including corner plots) on both sides for sizes above 500 square meter

*Side setbacks will be applicable for all plots (including corner plots) on both sides for sizes above 500 square meter

Note:-In case the permissible coverage is not achieved within setbacks, the setbacks of the preceding category may be followed.

(b) for sub-regulation 28.4 set out in column I below, the sub-regulation as set out in column II shall be *substituted*, namely:-

COLUMN I

COLUMN II

Existing sub-regulation

Sub-regulation as hereby substituted

28.4- Use of the Plot

28.4-Use of the Plot

On plots allotted in planned village expansion scheme or in sectors (5% or 6% or 7%):Non- Residential activities shall be allowed maximum up to 50 per cent of the total permissible ground coverage on payment of prescribed charges and it should be a part of the following activities:—

On plots allotted in planned village expansion scheme or in sectors (5% or 6% or 7%):Non - Residential activities shall be allowed maximum up to 50 per cent of the total permissible built up area on payment of prescribed charges and it should be a part of the following activities:—

COLUMN I*Existing sub-regulation*

1. Dharmshala/Night shelter/baratghar
2. Dispensary/clinic/laboratory
3. Hostel
4. Guest House/lodging house
5. Motor garage and workshop
6. Office for professionals – out of which minimum 50% of the space shall be used for self use.
7. Restaurant
8. Vending booth/kiosks
9. Bank
10. Post Office
11. Telegraph Office
12. Creche and Day-care centre
13. Retail shop
14. Telecommunication tower (only ground based)

No activity whatsoever other than those mentioned above shall be allowed. Allottees under this category will intimate in advance and provide an undertaking to the Authority that the proposal is in-conformity to the bye-laws and other regulations prevalent at that time.

(c) for sub-regulation 28.5 set out in column I below, the sub-regulation as set out in column II shall be *substituted*, namely:-

COLUMN I*Existing sub-regulation***28.5- Fees for Conversion of use**

(i) On roads of ROW up to 12.00 metre -prevailing residential rate revised from time to time.

(ii) On roads of ROW above 12.0 metre and up to 18.0 metres. 1.25 times of the prevailing residential rate revised from time to time.

(iii) On roads of ROW above 18.0 metre and up to 24.0 metres. 1.50 times of the prevailing residential rate revised from time to time.

(iv) On roads of ROW above 24.0 metre and up to 45.0 metres. 2.00 times of the prevailing reserved residential rate as per plot size.

(v) For corner plot 5% additional of above mentioned charges shall be levied.

COLUMN II*Sub-regulation as hereby substituted*

1. Dharmshala/Night shelter/baratghar
2. Dispensary/clinic/laboratory
3. Hostel
4. Guest House/lodging house
5. Motor garage and workshop
6. Office for professionals – out of which minimum 50% of the space shall be used for self use.
7. Restaurant
8. Vending booth/kiosks
9. Bank
10. Post Office
11. Telegraph Office
12. Creche and Day-care centre
13. Retail shop
14. Telecommunication tower (only ground based)

No activity whatsoever other than those mentioned above shall be allowed. Allottees under this category will intimate in advance and provide an undertaking to the Authority that the proposal is in-conformity to the bye-laws and other regulations prevalent at that time.

COLUMN II*Sub-regulation as hereby substituted***28.5- Fees for Conversion of use per Sqm. of approved built up area**

(i) On roads of ROW up to 12.00 metre 25%-prevailing residential rate revised from time to time.

(ii) On roads of ROW above 12.0 metre and up to 18.0 metres. 1.25 times of the prevailing residential rate revised from time to time.

(iii) On roads of ROW above 18.0 metre and up to 24.0 metres. 1.50 times of the prevailing residential rate revised from time to time.

(iv) On roads of ROW above 24.0 metre and up to 45.0 metres. 2.00 times of the prevailing reserved residential rate as per plot size.

(v) For corner plot 5% additional of above mentioned charges shall be levied.

(d) after sub regulation 28.8 the following sub regulation shall be inserted, namely :-

28.9 Minimum requirement for sanction / completion: 40 sqm or 50 per cent of maximum permissible ground coverage (whichever is more) with provisions of a functional toilet / bath and kitchen. Provision of following items in building shall be mandatory for issue of occupancy certificate.

- (a) Flooring;
- (b) Electrical wiring whereas electrical fittings shall not be mandatory;
- (c) Plumbing and fittings in at least one toilet and kitchen;
- (d) Trees as per Table no. 6 or direction issued from time to time which ever is higher;
- (e) Number plate;
- (f) Boundary wall shall be mandatory;
- (g) Internal and external finishing (Plastering and whitewashing shall not be mandatory);
- (h) House shall be lockable *i.e.* all external doors and windows shall have to be provided with grill provided in the windows then fixing of glasses in the windows panes shall not be mandatory;
- (i) No violation of Building Regulations, Zonal Plan Regulations and Master Plan should be there in the building at the time of issue of occupancy certificate.

5. In the said regulations in Table no. 5,-

Amendment of
Table no. 5

(a) for the entries at Sl. no. 2 set out in column I below, the entries as set out in column II shall columnwise be substituted, namely:-

COLUMN I

Existing entries

COLUMN II

Entries as hereby substituted

Sl. no.	Building/plot	Parking space	Sl. no	Building/plot	Parking space
2	Educational Building	One parking space for every 100 square meter of permissible FAR area	2	Educational Building	One parking space for every 100 square meter of permissible FAR area
	(a) IT/ ITES, Offices, and Institution	One parking space for 50 sq administrative Office		(a) IT/ ITES, Offices, and Institution	One parking space for 50 square meter for administrative office
	(b) Auditorium	One Parking space per 15 seats		(b) Auditorium	One Parking space per 15 seats
	(c) Bus parking	One bus parking per 750 square meter of permissible FAR area		(c) Bus parking	One bus parking per 7500 square meter of permissible FAR area in case of non residential Higher Secondary School
	(d) Hostels and Residential area	One parking space for every 112 square meter of permissible FAR area in plot size of 112 sq mtrs. and above		(d) Hostels and Residential area	One parking space for every 150 square meter of permissible FAR area in plot size of 150 sq. mtrs. and above

(b) the following note shall be *inserted* at the end:-

Note:- The projects in which the allottees have used less than permissible FAR and obtained the occupancy certificate or they have applied for obtaining completion certificate and provided for parking provisions accordingly in those projects, in this case the remaining FAR/purchasable FAR shall not be permitted till the parking provision are not provided as per built up area.

Insertion of new tables 7 and 8

6. In the said regulations *after* table no. 6 the following tables shall be *inserted*, namely :-

Table no. 7

List of various deviations / additions / alteration which can be considered for regularisation / compounding in Greater Noida Industrial Development Authority

Item	Rate Proposed	
	For Commercial buildings	For all other type of building
Setback infringement on each floor:		
(a) Up to 0.15 mtr.	(a) Three times of current prevailing land rate x area of infringement of respective use.	(a) Equal to current prevailing land rate x area of infringement of respective use.
(b) Beyond 0.15 mtr. and up to 0.30 mtr.	(b) Twelve times of current prevailing rate x area of infringement of respective use.	(b) Four times of current prevailing rate x area of infringement of respective use.
(c) Beyond 0.30 mtr.	(c) Not Permitted	(c) Not Permitted
Excess coverage beyond permissible coverage on each floor		
(a) 5 per cent of the achieved coverage on each floor *.	(a) Three times of current prevailing land rate or bid rate (whichever is higher).	(a) Equal to current prevailing land rate of respective use or bid rate (whichever is higher).
(b) Beyond 5 per cent.	(b) excess covered area. Not Permitted.	(b) excess covered area Not Permitted.
Pergola if not three side open and provided only for architectural reasons and in case of residential building only.	Rs. 2000.00 per Sqm. for two side open Rs. 5000.00 per sqm. for one side open	
Basement infringement (for parking and services) Beyond permissible limit of extended basement:		
(a) Up to 30 cm.	(a) infringed height x width x 1/2 of current land rate	
(b) 30 cm. to 50 cm.	(b) infringed height x width x 2/3 of current land rate	
(c) 50 cm. to 1 mtr.	(c) infringed height x width x current land rate	
(d) beyond 1 meter	(d) not permitted	

<p>Reduction in minimum distance required between two blocks:</p> <p>(a) Up to 15 cm.</p> <p>(b) 15 cm. to 45 cm.</p> <p>(c) 45cm to 100 cm.</p> <p>(d) above 100 cm.</p>	<p>(a) Rs.500 sqm. for surface area of elevation of each block where in there reduction</p> <p>(b) Rs.1000 sqm. for surface area of elevation of each block where in there reduction</p> <p>(c) Rs.2000 sqm. for surface area of elevation of each block where in there reduction</p> <p>(d) Not Permitted "fire NOC has to be taken"</p>
<p>Defective height of the basement :</p> <p>(a) Up to 0.015 mtr.</p> <p>(b) Beyond 0.015 mtr. and up to 0.30 mtr.</p> <p>(c) Beyond 0.30 mtr. and up to 0.45 mtr.</p> <p>(d) Beyond 0.45 mtr.</p>	<p>(a) @ Rs. 1000.00 per sqm.</p> <p>(b) @ Rs. 2000.00 per sqm.</p> <p>(c) @ Rs. 5000.00 per sqm.</p> <p>(d) Not Permitted</p>
<p>(a) End wall up to 0.45 mtr. as architectural feature</p> <p>(b) End wall beyond 45 cm. up to 90 cm as architectural feature</p> <p>(c) End wall beyond 90 cm.</p>	<p>(a) No penalty (as provision is already there in the bylaws)</p> <p>(b) Rs 5000 per wall at each floor</p> <p>(c) Not Permitted</p>
<p>(a) RCC Cub Board up to 0.60 mtr. width in setback from ground level.</p> <p>(b) Beyond 0.6 mtr.</p>	<p>(a) Rs. 2000 per sqm.</p> <p>(b) Not permitted</p>
<p>Bay window from ground level</p> <p>(a) Up to 0.60 mtr. Width from ground level</p> <p>(b) Beyond 0.60 mtr. Width in setback.</p>	<p>(a) Rs. 2000 per sqm.</p> <p>(b) Not permitted</p>
<p>Boiler with flue bhatties, electrical furnace and the like if uncovered and cooling tower in the setback in case of industrial plot shall be permitted only if the fire NOC is received form the Fire Department.</p>	<p>(a) Rs. 1,500.00 per sqm. Up to 10 sqm.</p> <p>(b) Rs. 3000.00 per sqm. next 10 sqm.</p> <p>(c) Above 20 sqm. not allowed</p>

Cooling tower in the setback of industrial plot	Rs. 500.00 per sqm. for covered area
DG stack in setback infringement shall only be allowed after clearance from fire department	(a) Rs. 1,500.00 per sqm. Up to 20 sqm. (b) Rs. 3000.00 per sqm. next 20 sqm. (c) Rs. 4500.00 per sqm. next 20 sqm. (d) Rs. 4500.00 per sqm. next 40 sqm. (e) Above 100 sqm. not allowed
Increase in building height beyond max. permissible limit.	
(a) Up to 30 cm.	(a) Rs. 1000 per sqm. of area for which there is increase in building height
(b) 30 cm. to 50 cm.	(b) Rs 2000 per sqm. of area for which there is increase in building height
(c) 50 cm. to 1 mtr.	(c) Rs. 5000 per sqm. of area for which there is increase in building height
(d) beyond 1 meter	(d) Not permitted of area for which there increase in is building height

Table no. 8

Distance between two adjacent building blocks

Sl. no.	Height of Building (in mtrs.)	Side and rear open space to be left around building (mt.)
	(1)	(2)
i.	Up to 18	6
ii.	Above 18 to 21	7
iii.	Above 21 to 24	8
iv.	Above 24 to 27	9
v.	Above 27 to 30	10
vi.	Above 30 to 35	11
vii.	Above 35 to 40	12
viii.	Above 40 to 45	13
ix.	Above 45 to 50	14
x.	Above 50 but less than 55	15
xi.	55 and above	16

By order,
ALOK SINHA,
Pramukh Sachiv.

पी०एस०यू०पी-ए०पी० 887 राजपत्र (हि०)-2018-(2713)-599 (क०/टी०/ऑफसेट)।

पी०एस०यू०पी-ए०पी० 11 सा० उद्योग-2018-(2714)-100 (क०/टी०/ऑफसेट)।