

सहारनपुर विकास प्राधिकरण,
सहारनपुर।

61वीं बोर्ड बैठक

विचाराधीन विषयों
की सूची

दिनांक : 05 मार्च, 2021

समय : अपरान्ह 4.00 बजे

स्थान : कैम्प कार्यालय

आयुक्त, सहारनपुर मण्डल,
सहारनपुर।

विषय सूची

एजेन्डा आईटम सं०	विषय	पृष्ठ सं०
61/01	दिनांक 03.09.2020 को सम्पन्न हुई 60वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।	1 - 4
61/02	वित्तीय वर्ष 2020-21 का दिनांक 31.12.2020 तक वास्तविक आंकड़े, वर्ष 2020-21 पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2021-22 के प्रस्तावित आय-व्ययक अनुमान की स्वीकृति के संबंध में।	5 - 31
61/03	उ०प्र० नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (प्रथम संशोधन) नियमावली-2021 के सम्बन्ध में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ द्वारा जारी अधिसूचना संख्या 558/ आठ-3-21-2011/विधि/ 13टीसी दिनांक 09 फरवरी, 2021 को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।	32 - 44
61/04	आवासीय भूखण्डों में बहु-आवासीय इकाईयों के निर्माण की अनुमति के सम्बन्ध में।	45 - 52
61/05	शासन द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 में संशोधन किये जाने हेतु जारी शासनादेश संख्या-4384/8-3-11-181/विधि/2008 दिनांक 27.09.2011 के क्रम में होटल को पार्क एवं खुले स्थल, बाग-बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र, संकटमय उद्योग, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र, आदि भू-उपयोगों को छोड़कर अन्य समस्त भू-उपयोगों में प्रभाव शुल्क को आरोपित न करते हुए अनुमन्य किये जाने हेतु महायोजना-2021 जोनिंग रेगुलेशन में संशोधन किये जाने के संबंध में।	53 - 87(B)
61/06	श्री कासिफ अफजाल पुत्र श्री अफजाल अहमद एवं श्री शिराज आलम पुत्र श्री अफजाल अहमद द्वारा ग्राम शेखवाला, परगना तहसील व जिला सहारनपुर के खसरा संख्या 92, 93, 94 तथा 95 की अपने स्वामित्व की कुल 4869.07 वर्गमी०, जो रोड वाईडिंग के पश्चात् 4559.95 वर्गमी० भूमि के भू-उपयोग 'कृषि' से 'लघु उद्योग' में परिवर्तित किये जाने के उपरान्त शमन मानचित्र की स्वीकृति के संबंध में।	88 - 89
61/07	उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में सीलिंग के अधिकार प्रतिनिधायन करने के सम्बन्ध में।	90 - 109
61/08	खेमका नगर एवं दामोदरपुरी कालोनी के पुनरीक्षित लेआउट की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	110 - 112
61/09	ऑनलाईन मानचित्र संख्या SDA/BP/20-21/0292 जो श्री आकाश द्वारा मल्हीपुर रोड पर पेट्रोल पम्प निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है, में भवन उपविधि के अनुसार आपत्ति के निराकरण हेतु।	113 - 118
	अन्य विषय अध्यक्ष महोदय की अनुमति से।	

एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 61/01

विषय : दिनांक 03.09.2020 को सम्पन्न हुई 60वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।

एजेन्डा आईटम संख्या	विषय	अनुपालन आख्या
60/01	दिनांक 03-09-2020 को सम्पन्न हुई 60वीं बोर्ड बैठक एवं परिचालन के माध्यम से सम्पन्न हुई 59वीं बोर्ड बैठक के कार्यवृत्त की पुष्टि।	अनुपालन अवशेष नहीं है।
60/02	दिनांक 03-09-2020 को सम्पन्न हुई 60वीं बोर्ड बैठक एवं परिचालन के माध्यम से सम्पन्न हुई बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।	
	प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किये जा रहे मानचित्रों में निम्नानुसार 300 वर्गमी० या उससे ऊपर के स्वीकृत मानचित्रों से सम्बन्धित स्थलों पर रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्थापित कराने हेतु जनसामान्य को प्रेरित करते हुए प्रभावी कार्यवाही सुनिश्चित किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।	मा० बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में 300 वर्गमी० या उससे अधिक के स्वीकृत आवासीय/ अनावासीय मानचित्रों से सम्बन्धित स्थलों पर रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्थापित कराये के संबंध में अवगत कराना है कि 151 नोटिसों के सापेक्ष 59 रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्थापित कराये जा चुके तथा 04 क्रियान्वयन प्रगति पर है। इसके अतिरिक्त 44 भूखण्ड रिक्त/निर्माणाधीन, जिनमें रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्थापित कराये जाने हेतु नियमानुसार कार्यवाही की जा रही है। गत बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयानुसार मानचित्र स्वीकृति के समय सिक्वोरिटी के रूप में एफ०डी०आर० जमा कराते हुये, रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्थापित कराने हेतु कार्यवाही करते हुये अनुपालन किया जा रहा है।
	हकीकत नगर स्थित सामुदायिक केन्द्र को 03 वर्ष हेतु किराये पर उठाये जाने के सम्बन्ध में दिनांक 30.07.2020 एवं 19.08.2020 को ई-निविदा आमंत्रित की गई, परन्तु कोई भी निविदा प्राप्त नहीं हुई। इस सम्बन्ध में निर्देशित किया गया कि ई-निविदा आमंत्रित किये जाने संबंधी प्रक्रिया के माध्यम से शीघ्र अति शीघ्र निर्णय लिया जाये।	मा० बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुपालन में हकीकत नगर स्थित सामुदायिक केन्द्र को 03 वर्ष हेतु किराये पर उठाये जाने के सम्बन्ध में दिनांक 30.07.20, 19.08.20, 17.09.20, 05.10.20 व 27.10.20 को ऑनलाईन निविदा आमंत्रित की गयी किन्तु कोई भी निविदा प्राप्त न होने के कारण निविदा प्रक्रिया को स्थगित रखा गया है तथा सामुदायिक केन्द्र का संचालन विकास प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है।

<p>मा0 अध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देशित किया गया कि मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित भवनों के आवंटन के सत्यापन के पूर्व में गठित समिति द्वारा संयुक्त रूप से किये गये सर्वे/सत्यापन के सापेक्ष अन्तिम निस्तारण/कार्यवाही हेतु रिपोर्ट जिलाधिकारी, सहारनपुर को प्रेषित कर दी जाये।</p>	<p>मा0 श्री कांशीराम शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित भवनों का सत्यापन डूडा, नगर निगम के साथ करते हुए रिपोर्ट डूडा के माध्यम से प्रेषित करते हुये मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों का अनुपालन किया गया।</p>
<p>सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर द्वारा ग्राम दराशिवपुरी स्वाद वैरून की अर्बन सीलिंग की संख्या 24मि0, 5मि0, 20मि0 व 21मि0 के कुल रकबा 4369.44वर्गमी0 पर रूद्राक्ष आवासीय योजना में 16 भूखण्डों के विक्रय हेतु डिमाण्ड सर्वे/विक्रय की कार्यवाही प्रचलित है, के सम्बन्ध में बैठक में यह बिन्दु दृष्टिगोचर हुआ कि अर्बन सीलिंग की अतिरिक्त घोषित भूमि पर नियमानुसार राजकीय योजना हेतु ही निर्माण कार्य किया जाना चाहिए। उक्त तथ्य का संज्ञान लेते हुए मा0 अध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देशित किया गया कि अर्बन सीलिंग अधिनियम/संगत शासनादेशों में निहित व्यवस्थाओं के आलोक में प्राधिकरण द्वारा निर्णय लिया जाये।</p>	<p>मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुपालन में अर्बन सीलिंग की भूमि के उपयोग हेतु मार्गदर्शन के सम्बन्ध में शासन को दिनांक 22.09.20, 03.11.20, 23.11.2020 प्रेषित किया गया। जिसके क्रम में अनु सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6, उ0प्र0शासन, लखनऊ द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में सुस्पष्ट आख्या/अद्यतन स्थिति से शासन को तत्काल अवगत कराने हेतु निदेशक, नगर भूमि सीमारोपण, लखनऊ तथा अपर जिलाधिकारी(प्रा0)/सक्षम प्राधिकारी, नगर भूमि सीमारोपण, सहारनपुर द्वारा जिलाधिकारी, सहारनपुर को निर्देशित किया गया है। शासन से मार्गदर्शन प्राप्त होने के उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जायेगी।</p>
<p>सहारनपुर महायोजना-2021 की परिधि में सम्मिलित किये गये नये विकास क्षेत्र में (नगर पंचायत/नगर पालिका परिषद क्षेत्र को छोड़कर) स्वीकृति हेतु प्राप्त होने वाले आवासीय एवं अनावासीय क्रियाओं के मानचित्रों/आवेदनों के निस्तारण हेतु मा0 अध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देशित किया गया कि मेरठ, बागपत-खेकडा विकास प्राधिकरण के अनुसार मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में तैयार की गई नियमावली को स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु शासन को अनुस्मारक पत्र प्रेषित किया जाये।</p>	<p>मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुपालन में प्रश्नगत नियमावली की स्वीकृति हेतु कार्यालय के पत्रांक 858/स0वि0प्रा0/2020-21 दिनांक 20 अगस्त, 2020, पत्रांक 4002/स0वि0प्रा0/2020-21 दिनांक 15.12.2020 एवं पत्रांक 4693/स0वि0प्रा0/2020-21 दिनांक 01.02.2021 के द्वारा शासन को प्रेषित किये गये।</p>
<p>एजेण्डा आईटम संख्या 58/09 पर उल्लिखित प्रकरण के सम्बन्ध में मा0 अध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देशित किया गया कि जनपद सहारनपुर में विश्वकर्मा चौक के निकट ढमोला नदी पर सेतु पहुँच मार्ग एवं सुरक्षात्मक कार्य हेतु परियोजना की कुल लागत रू0 694.92 लाख के आधार पर कार्य उ0प्र0, शासन स्तर से स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु शासन को अनुस्मारक पत्र प्रेषित किया जाये।</p>	<p>मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुपालन में जनपद सहारनपुर में विश्वकर्मा चौक के निकट ढमोला नदी पर सेतु पहुँच मार्ग एवं सुरक्षात्मक कार्य के निर्माण हेतु उ0प्र0 राज्य सेतु निगम लि0, सेतु निगम इकाई, सहारनपुर द्वारा तैयार की गयी डी0पी0आर0 के अनुसार परियोजना की कुल लागत रू0 694.92लाख के आधार पर उ0प्र0 राज्य सेतु निगम लि0, सेतु निगम इकाई, सहारनपुर से कार्य कराये जाने के सम्बन्ध में</p>

		<p>शासनादेश संख्या 1900/आठ-1-19-118बजट/2018 दिनांक 01.11.2019 में की गयी व्यवस्था के अनुसार शासन स्तर से स्वीकृति प्रदान करते हुए उक्त धनराशि उपलब्ध कराये जाने हेतु इस कार्यालय के पत्र संख्या 1308/स0वि0प्रा0/अभि0खण्ड/2019-20 दिनांक 16.03.2020, अनुस्मारक पत्र संख्या 1331/स0वि0प्रा0/अभि0खण्ड/2020-21 दिनांक 16.06.2020 एवं अनुस्मारक पत्र संख्या 1458/स0वि0प्रा0/अभि0खण्ड/2020-21 दिनांक 06.10.2020, अनुस्मारक पत्र संख्या 1482/स0वि0प्रा0/अभि0खण्ड/2020-21 दिनांक 17.10.2020, आयुक्त, सहारनपुर मण्डल, सहारनपुर के पत्र संख्या 1111/पी0ए0 दिनांक 20.10.2020 एवं इस कार्यालय के अनुस्मारक पत्र संख्या 1561/स0वि0प्रा0/अभि0खण्ड/2020-21 दिनांक 01.01.2021 के द्वारा प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन, लखनऊ से अनुरोध किया गया था, परन्तु उक्त के सम्बन्ध में शासन स्तर से अभी तक कोई दिशा-निर्देश/स्वीकृति प्राप्त नहीं हुई है।</p>
	<p>अन्य विषय पर उल्लिखित प्रकरण के सम्बन्ध में मा0 अध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देशित किया गया कि अमलगेशन के सम्बन्ध में मेरठ विकास प्राधिकरण एवं गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अनुसार तैयार की गई नियमावली को स्वीकृति प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में शासन को अनुस्मारक पत्र प्रेषित किया जाये।</p>	<p>मा0 बोर्ड द्वारा अमलगेशन के संबंध में दिये गये निर्देशों के अनुपालन में प्रश्नगत नियमावली की स्वीकृति हेतु कार्यालय के पत्रांक 857/स0वि0प्रा0/2020-21 दिनांक 20 अगस्त, 2020, पत्रांक 4003/स0वि0प्रा0/2020-21 दिनांक 15.12.2020 एवं पत्रांक 4699/स0वि0प्रा0/2020-21 दिनांक 01.02.2021 के द्वारा शासन से अनुरोध किया गया है।</p>
60/03	<p>सहारनपुर क्षेत्रान्तर्गत स्थित बाईपास के दोनों ओर स्थित ग्रामों को सहारनपुर विकास प्राधिकरण की महायोजना-2031 में सम्मिलित करते हुए भू-उपयोग निर्धारित किये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुपालन में उपजिलाधिकारी सदर, उपजिलाधिकारी नकुड और उपजिलाधिकारी रामपुर मनिहारान को बाईपास के दोनों ओर आने वाले समस्त राजस्व ग्रामों के नाम, खसरा संख्या, क्षेत्रफल (कृषक/अकृषक होने के स्पष्ट विवरण सहित) सूची उपलब्ध कराने हेतु पत्र दिनांक 20.08.20, 24.09.20, 19.11.20 तथा 22.12.20 को प्रेषित किये गये। इस संबंध में उपजिलाधिकारी नकुड द्वारा अपनी आख्या कार्यालय के पत्र दिनांक 24.12.20 द्वारा इस कार्यालय को प्रस्तुत की गयी</p>

		उपजिलाधिकारी, सदर व रामपुर द्वारा अभी तक आख्या प्रस्तुत नहीं की गयी है। इस हेतु अनुस्मारक पत्र दिनांक 13.01.2021 एवं पत्र दिनांक 01.02.2021 प्रेषित किया गया। उक्त दोनों उपजिलाधिकारी से आख्या प्राप्त होने के उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जायेगी।
60/04	सहारनपुर विकास प्राधिकरण में मिश्रित आवासीय/आवासीय भू-उपयोग में अवैध रूप से विकसित 44 कालोनियों के विनियमितिकरण किये जाने के सम्बन्ध में।	सहारनपुर विकास क्षेत्र में मिश्रित आवासीय/आवासीय भूउपयोग में अवैध रूप से विकसित 44 कालोनियों के विनियमितिकरण किये जाने के संबंध में, उक्त कालोनियों का टोटल-स्टेशन-सर्वे का कार्य कराये जाने हेतु सहारनपुर विकास प्राधिकरण द्वारा ईनिविदा के माध्यम से दिनांक 18.12.2020 को ईनिविदायें आमंत्रित की जा चुकी है जिनका तकनीकी परीक्षण कराये जाने के उपरान्त ईनिविदा स्वीकृत करते हुए कार्यादेश जारी कर दिया गया है। कार्य प्रगति पर है।
60/05	प्राधिकरण द्वारा कराये जा रहे कार्यों/परियोजनाओं में 10 प्रतिशत से अधिक के विचलन की स्थिति में विचलन का अनुमोदन प्राधिकरण बोर्ड से कराये जाने के सम्बन्ध में।	अनुपालन किया गया।
60/06	डा० रजनीश दहूजा द्वारा सिटी कन्वेन्शन सेन्टर के भवन की स्वीकृति के सम्बन्ध में प्रस्तुत मानचित्र संख्या एसडीए/बीपी/19-21/0003 के सम्बन्ध में।	अनुपालन किया गया।

एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 61/02

विषय : वित्तीय वर्ष 2019-20 की बैलेन्स शीट, वित्तीय वर्ष 2020-21 में दिनांक 30.11.2020 तक के वास्तविक आंकड़े एवं वित्तीय वर्ष 2021-22 के प्रस्तावित आय-व्ययक अनुमान की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

सहारनपुर विकास प्राधिकरण द्वारा वित्तीय वर्ष 2020-21 के दिनांक 31.12.2020 तक वास्तविक एवं वर्ष 2021-22 के प्रस्तावित आंकड़े एवं वर्ष 2019-20 की बैलेन्स शीट बोर्ड के समक्ष इस अनुरोध के साथ प्रेषित है कि यथोचित विचारोपरान्त प्रस्तुत आय-व्ययक अनुमान की स्वीकृति प्रदान करने का कष्ट करें।

Deu
lro

सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।

वर्ष 2020-21 के दिनांक 30.11.2020 तक वास्तविक आकड़े एवं वर्ष 2021-22 के प्रस्तावित आय-व्यय पर संक्षिप्त टिप्पणी।

1- राजस्व प्राप्तियाँ :-

वित्तीय वर्ष 2020-21 में राजस्व प्राप्तियों का बजट अनुमान रू0 3836.00 लाख के सापेक्ष दिनांक 30.11.2020 तक रू0 591.53 लाख की प्राप्ति हुई है। वर्ष 2021-22 में रू0 2783.00 लाख का प्राविधान किया गया है।

2- पूँजीगत प्राप्तियाँ :-

वित्तीय वर्ष 2020-21 में पूँजीगत प्राप्तियों का बजट अनुमान रू0 2785.50 लाख के सापेक्ष दिनांक 30.11.2020 तक रू0 454.02 लाख की प्राप्ति हुई है। वर्ष 2021-22 में रू0 2760.50 लाख का प्राविधान किया गया है।

3- राजस्व व्यय :-

वित्तीय वर्ष 2020-21 में राजस्व व्यय का बजट अनुमान रू0 857.35 लाख के सापेक्ष दिनांक 30.11.2020 तक रू0 334.71 लाख का व्यय हुआ है। वर्ष 2021-22 में रू0 841.35 लाख का प्राविधान किया गया है।

4- पूँजीगत व्यय :-

वित्तीय वर्ष 2020-21 में पूँजीगत व्यय का बजट अनुमान रू0 6656.00 लाख के सापेक्ष दिनांक 30.11.2020 तक रू0 532.94 लाख का व्यय हुआ है। वर्ष 2021-22 में रू0 4696.00 लाख का प्राविधान किया गया है।

अवस्थापना निधि के अन्तर्गत वर्ष 2020-21 के मूल बजट का अनुमान रू0 2200.00 लाख व्यय का प्राविधान किया गया था जिसके सापेक्ष दिनांक 30.11.2020 तक रू0 521.23 लाख का व्यय किया गया है। वित्तीय वर्ष 2021-22 में भी रू0 1500.00 लाख का प्राविधान रखा गया है।

ट्रांसपोर्ट नगर योजना में निर्माण कार्य हेतु वर्ष 2020-21 में मूल बजट में रू0 1000.00 लाख का प्राविधान रखा गया था, जिसके सापेक्ष दिनांक 30.11.2020 तक रू0 6.52 लाख का व्यय किया गया है। वित्तीय वर्ष 2021-22 में भी रू0 200.00 लाख के व्यय का लक्ष्य रखा गया है।

सहारनपुर विकास प्राधिकरण

बजट वर्ष 2021-2022

प्रारूप - 4

आय

(लाख रु०में)

क्र० न०	आय का शीर्षक (कैश इनप्लो)	वास्तविक आकड़ें वर्ष 2019-20	मूल (बजट) आय व्ययक के आंकड़ें वर्ष 2020-21	वास्तविक आंकड़े 30.11.2020 तक	आय व्ययक प्राविधान वर्ष 2021-22
	प्राप्तियां				
1	भवन निर्माण / कार कय अग्रिम की वसूली		1.00		1.00
2	मानचित्र प्रस्तुतिकरण शुल्क	8.91	30.00	10.93	30.00
3	सुदुडीकरण शुल्क	44.22	500.00	12.25	-
4	शमन शुल्क (भू उपविभाजन शुल्क सहित)	609.32	650.00	359.40	650.00
5	विकास शुल्क	290.71	600.00	124.87	500.00
6	भू - उपयोग शुल्क	-	200.00		100.00
7	लाईसेंस शुल्क	0.03	10.00	0.05	2.00
8	पार्क अधिभार	15.51	35.00	2.80	20.00
9	प्रभाव शुल्क	11.85	300.00	1.68	100.00
10	स्टाम्प ड्यूटी	-	1,000.00		1,000.00
11	ब्याज (सेविग एव सावधि) बैंक खाते	75.23	100.00	-	75.00
12	ब्याज (अवस्थापना निधि) बैंक खाते/एफ डी आर/अन्य	120.20	300.00	47.20	200.00
13	निरीक्षण शुल्क	18.41	35.00	10.68	35.00
14	अम्बार शुल्क	28.95	40.00	14.77	40.00
15	अन्य आय (टेण्डर सेल)	8.65	20.00	2.55	20.00
16	सड़क अधिभार	3.45	15.00	2.85	10.00
17	अग्रिम प्राप्ति (समायोजन)		-	1.50	-
	योग	1,235.44	3,836.00	591.53	2,783.00
	पूँजीगत प्राप्तियां				
18	टी पी नगर किस्त पर ब्याज		25.00		25.00
19	ब्याज (सेविग सावधि) बैंक खाते टी पी नगर	3.87	50.00		50.00
20	सम्पति पंजीकरण(नयी योजना)		100.00		100.00
21	वैभे योजना किस्त		0.50		0.50
22	भूखण्डों की बिक्री से आय (टी पी नगर किस्त प्राप्तियां)	96.49	1,000.00	439.64	1,000.00
23	ऋणों की प्राप्ति (नयी योजना के लिए)		1,500.00		1,500.00
24	सामुदायिक केन्द्र प्राप्तियां	2.15	10.00	2.02	10.00
25	सेल्टर फीस	39.59	100.00	12.36	75.00
	योग	142.10	2,785.50	454.02	2,760.50
	कुल योग	1,377.54	6,621.50	1,045.55	5,543.50
	प्रारंभिक अवशेष	3,008.68	2,223.06	2,223.06	2,400.96
	प्रारंभिक अवशेष के साथ योग	4,386.22	8,844.56	3,268.61	7,944.46

14 त्त एवं लेखाधिकार।
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सहारनपुर विकास प्राधिकरण

चजट वर्ष 2021-2022

प्रारूप - 5

(रु०लाख में)

व्यय

क्र० न०	व्यय का शीर्षक (केश आऊट प्लो)	वार्षिक आकड़ें वर्ष 2019-20	मूल (बजट) आय व्ययक के आंकड़ें वर्ष 2020-21	वास्तविक आंकड़े 30.11.2020 तक	आय व्ययक प्राविधान वर्ष 2021-22
	प्रशासनिक व्यय				
1	वेतन महगाई भत्ता सी पी एफ . आदि	441.80	500.00	302.48	500.00
2	पेशन अंशदान	20.00	25.00		25.00
3	बोनस	0.91	2.00		2.00
	योग	462.71	527.00	302.48	527.00
4	यात्रा व्यय	1.74	15.00	1.27	10.00
5	विधत एवं जनरेटर	5.28	12.00	3.78	12.00
6	टेलीफोन	1.58	4.00	0.88	3.00
7	प्रिन्टिंग एवं स्टेशनरी	4.08	5.00	0.70	5.00
8	प्रचार एवं प्रसार	0.43	20.00	0.06	5.00
9	वाहन रखरखाव व्यय / बीमा	12.19	15.00	7.36	15.00
10	चिकित्सा व्यय	1.07	4.00	1.05	4.00
11	नया वाहन क्रय हेत	-	10.00		15.00
	योग	26.37	85.00	15.10	69.00
	आडिट फीस, लीगल फीस इत्यादि				
12	आडिट फीस	0.21	15.00		5.00
13	लीगल फीस	3.06	15.00	4.84	15.00
14	लेख रखरखाव/प्रोफेशनल फीस	1.66	2.00	0.54	2.00
	योग	4.93	32.00	5.38	22.00
	कार्यालय व्यय				
15	कार्यालय रखरखाव एवं मरम्मत/कय	2.92	20.00	5.25	20.00
16	फोटो स्टेट व्यय	0.19	2.00	0.11	2.00
17	जल पान व्यय	1.47	2.00	0.98	2.00
18	भवनकर/ जलकर		0.25		0.25
19	युनिफार्म व्यय		0.10		0.10
20	एल टी सी		2.00		2.00
21	फर्नीचर पर व्यय	2.08	5.00		5.00
22	कम्प्युटर पर व्यय	0.08	3.00		5.00
23	आफिस उपकरण व्यय	2.76	10.00	0.93	8.00
24	दूल्स एव मशीनरी व्यय/वेव साईट		15.00	1.71	15.00
25	डाक व्यय	0.25	1.00	0.10	1.00
	योग	9.75	60.35	9.08	60.35
	अन्य व्यय				
26	अन्य व्यय	1.96	10.00	1.39	10.00
27	नगर पालिका परिषद (अम्बार शुल्क)	24.40	50.00		40.00
28	आवास बन्धु अंशदान	1.20	2.00	1.20	2.00
29	मास्टर प्लान/जोनल प्लान/सर्वे		30.00		50.00
30	कर्मचारी एव अन्य को अग्रिम /		5.00		5.00
31	सामुदायिक केन्द्र का रखरखाव	0.29	6.00	0.08	6.00
32	आयकर भुगतान/सर्विस टैक्स		50.00		50.00
	योग	27.85	150.00	2.67	163.00
	कुल व्यय	531.61	857.35	334.71	841.35

सहारनपुर विकास प्राधिकरण

सहारनपुर विकास प्राधिकरण

531.61

857.35

334.71

841.35

क्र.सं.	व्यय का शीर्षक (आऊट पलो)	वास्तविक आंकड़े वर्ष 2019-20	मूल (बजट) आय व्ययक के आंकड़े वर्ष 2020-21	वास्तविक आंकड़े 30.11.2020 तक	आय व्ययक प्राविधान वर्ष 2021-22
	पूजीगत व्यय				
33	अवस्थापना विकास कार्य/पार्को के जीर्णद्वार/विज्ञापन	1,201.95	2,200.00	521.23	1,500.00
34	वृक्षारोपण	1.25	20.00		20.00
35	ठेकेदारों से प्राप्त जमानत की राशि वापसी/अन्य व्यय	-	15.00		15.00
	योग	1,203.20	2,235.00	521.23	1,535.00
36	भूमि क्रय ई डबलू एस योजना (Affordable Housing)		10.00		-
37	निर्माण कार्य ई डबलू एस योजना(Affordable Housing)	-	150.00		-
38	भूमि क्रय नयी आवासीय योजना/एस एल ओ	-	1,500.00		1,200.00
39	नयी आवास योजना में विकास कार्य	-	1,500.00		1,500.00
	योग	-	3,160.00	-	2,700.00
40	नवीन कार्यालय के निर्माण हेतु/कर्मचारी आवास हेतु	2.52	200.00	5.19	200.00
	योग	2.52	200.00	5.19	200.00
41	टी पी नगर पंजीकरण शुल्क वापसी		10.00		10.00
42	बैम्बे योजना पंजीकरण शुल्क वापसी		1.00		1.00
43	टी पी नगर एक मुश्त भुगतान पर छूट		50.00		50.00
	योग	-	61.00	-	61.00
44	टी पी नगर योजना में निर्माण कार्य	425.83	1,000.00	6.52	200.00
	योग	425.83	1,000.00	6.52	200.00
	कुलयोग	1,631.55	6,656.00	532.94	4,696.00
	योग	2,163.16	7,513.35	867.65	5,537.35
	अन्तिम अवशेष	2,223.06	1,331.21	2,400.96	2,407.11
	अन्तिम अवशेष के साथ योग	4,386.22	8,844.56	3,268.61	7,944.46

सहायक एवं लेखाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सहायक
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

10.
सहारनपुर विकास प्राधिकरण

आय - व्ययक एक दृष्टि में

प्रारूप - 6

क्र.सं०	विवरण	वास्तविक आंकड़ें वर्ष 2019-20	मूल (बजट) आय व्ययक के आंकड़ें वर्ष 2020-21	वास्तविक आंकड़े 30.11.2020 तक	आय व्ययक प्राविधान वर्ष 2021-22
1	2	3	4	5	7
1.	प्रारम्भिक अवशेष	3,008.68	2,223.06	2,223.06	2,400.96
2.	राजस्व प्राप्तियां	1,235.44	3,836.00	591.53	2,783.00
3.	पूजीगत प्राप्तियां	142.10	2,785.50	454.02	2,760.50
4.	योग	1,377.54	6,621.50	1,045.55	5,543.50
5.	प्रारम्भिक अवशेष जोडकर कुल प्राप्तियां	4,386.22	8,844.56	3,268.61	7,944.46
6.	राजस्व व्यय	531.61	857.35	334.71	841.35
7.	पूजीगत व्यय	1,631.55	6,656.00	532.94	4,696.00
8.	कुल व्यय	2,163.16	7,513.35	867.65	5,537.35
9.	अंतिम अवशेष	2,223.06	1,331.21	2,400.96	2,407.11

वित्त एवं लेखाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

अध्यक्ष
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR
BALANCE SHEET AS ON 31.3.2020

LIABILITIES	AMOUNT (2018-19)	AMOUNT (2019-20)	ASSETS	AMOUNT (2018-19)	AMOUNT (2019-20)
Capital Fund			FIXED ASSETS		
As per last Balance Sheet	29,789,055.24	18,814,260.90	As Per Schedule A	10,386,121.45	9,877,144.45
Total	29,789,055.24	18,814,260.90	Land for Darakodtala swad	799,200.00	799,200.00
Add:- Income Tax Refund	535,000.00		Land at sadak Dudhili	2,106,144.00	2,106,144.00
Add :Excess of income over Expenditure	(11,509,794.34)	(5,110,180.72)	New at Sahabji Nagar	8,562,055.00	8,562,055.00
Total	18,814,260.90	13,704,080.18	CURRENT ASSETS, LOANS & ADVANCE		
Government Grant	100,000.00	100,000.00	CASH & BANK BALANCE		
Prescribed auth. Regulated Area	1,243,581.68	1,243,581.68	Bal. As per Schedule B	84,749,926.26	88,520,492.89
IDSMT Grant (Project exp.)	600,000.00	600,000.00	LOAN & ADVANCE		
SUB TOTAL	1,943,581.68	1,943,581.68	As per schedule D	145,605.00	145,605.00
TRANSPORT NAGAR RECEIPTS			ADV (SLAO) For land	32,657,700.00	32,657,700.00
Registration Money for TP Nagar	207,240,484.99	223,903,924.42	Stamp duty Receivable	149,470,675.45	214,017,979.45
Less: Refund / Transfer	261,010.00	4,918,837.00	FDR (Schedule C)	353,908,932.00	283,989,798.00
Total	206,979,474.99	218,985,087.42	Telephone Security	16,000.00	16,000.00
Regular Installments	16,924,449.43	9,649,515.63	Electricity Security		32,356.00
SUB TOTAL	223,903,924.42	228,634,603.05	TDS Receivable	17,123,794.00	17,531,377.00
Registration money for			Appeal MZN (2003-04)	84,540.00	84,540.00
Shakumbari Avas Yojana	36,000.00	36,000.00	TP NAGAR LAND COST		
Infrastructure Development A/c			TP Nagar Land	22,632,246.87	22,632,246.87
Add during the year	139,578,449.68	125,308,377.65	Add:- New Land Purchase		
Interest during the Year	26,145,948.00	12,096,725.00	Total	22,632,246.87	22,632,246.87
Total	660,284,723.02	645,728,959.67	Less: Sale		55,869.35
Work done during the year	151,960,866.00	120,195,419.00	Remaining Value	22,632,246.87	22,576,377.52
Income tax paid			TP NAGAR DEVELOPMENT COST		
Total	508,323,857.02	525,533,540.67	Opeing Balance	76,156,663.95	136,228,396.95
Transport Nagar Deficit / Surplus		(4,489,293.68)	Transport Nagar Exp.	60,071,733.00	42,583,001.00
SUB TOTAL	508,323,857.02	521,044,246.99	Total	136,228,396.95	178,811,397.95
M. Kashi Ram Sahari Garib Avas Yojna			Less: Sale		8,506,656.33
Opening Balance	395,544.00	395,544.00	Remaining Value	136,228,396.95	170,304,741.62
VAMBAY Scheme Reg. Money					
State Govt. Share	105,680.00	105,680.00			
ASHOK VIHAR DEVELOPMENT					
Opening Balance	829,167.00	829,167.00			
Less:- Work done during the year					
Total	829,167.00	829,167.00			
SELTHER FEES RECEIVED					
Add:- During the Year	5,918,384.00	3,958,681.00			
Total	12,792,184.00	16,750,865.00			
TOTAL C/F	767,144,199.02	783,443,767.90	TOTAL C/F	818,871,336.98	851,221,510.93



वित्त एवं लेखाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

उपाध्यक्ष
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

LIABILITIES	AMOUNT	AMOUNT	ASSETS	AMOUNT	AMOUNT
	(2018-19)	(2019-20)		(2018-19)	(2019-20)
TOTAL B/F	767,144,199.02	783,443,767.90	TOTAL B/F	818,871,336.98	851,221,510.93
Adv. in Saram Saman Yojana	1,460,564.55	1,460,564.55			
CPF Payable	159,368.95	138,523.95			
GIS Payable	13,457.00	13,257.00			
GPF Payable	450.00	-			
LIC of India	9,500.00	9,100.00			
Accounting Charges Payable	225,061.00	234,633.00			
Salary Payable	2,442,104.00	2,085,654.00			
Post Office R.D.	2,000.00	-			
Earnest money (contractor)	34,280.00	34,280.00			
Professional Charges Payable	38,604.00	44,735.00			
Audit Fee Payable	38,604.00	40,535.00			
Nagar Palika(Ambar Charges)	545,812.36	934,732.40			
Security Contractors	7,554,216.84	14,717,367.84			
Advance Received	8,990,920.41	14,548,706.41			
Computer Advance	23,250.00	23,250.00			
Land usage Change Fee	141,832.00	142,832.00			
TDS Payable (Salary)	216,000.00	736,548.00			
TDS Payable Contractor & Prof.	13,791.00	17,261.00			
GST Payable Contractor 2%	272,243.00	(43,217.00)			
Trade Tax Payable	2,888.00	2,888.00			
Labour Tax for contract 2%	5,087,793.56	7,882,305.88			
Labour Tax for contract 1%(Contractor)	1,009,222.00	1,542,451.00			
GST Payable	276,853.29	16,009.00			
Royalty for Contractor	79,043.00	72,324.00			
Payable to Contractor (Se -E)	2,850,446.00	2,500,934.00			
Daily wages payable	167,612.00	168,778.00			
Expenses Payable(Donation)	-	77,770.00			
Security Service	492,954.00	555,117.00			
Stamp duty Deduction	5,298.00	5,298.00			
Avnish Vashishth(Adv. For Trees)	136,985.00	136,985.00			
City Development A/c	14,833,800.00	14,833,800.00			
Nandan Technical	5,730.00	5,730.00			
Reg Fees of EWS Mahipura/ Chilkana	15,270.00	5,270.00			
Land usage Change Fee	4,569,200.00	4,569,200.00			
GST Demand Received	-	264,120.00			
Self Contribution (FAO)	11,984.00	-			
TOTAL	818,871,336.98	851,221,510.93	TOTAL	818,871,336.98	851,221,510.93


FOR SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY

FAO

SECRETARY

Vice Chairman

As per our report of even date
For GUNJAN GARG & CO.
CHARTERED ACCOUNTANTS


(GUNJAN GARG)
FCA

Place: Saharanpur
Date-16.10.2020



वित्त एवं लेखाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सहारा नपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

GUNJAN GARG & CO.
CHARTERED ACCOUNTANTS

4/1075, CHAKRATA RAOD
NEAR VIJAY TALKIES
SAHARANPUR-247001
PHONE NO. 09045009937

SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
NEAR GANNA BHIWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR
INCOME & EXPENDITURE A/C FOR THE YEAR ENDED 31.3.2020

EXPENDITURE	AMOUNT (2018-19)	AMOUNT (2019-20)	INCOME	AMOUNT (2018-19)	AMOUNT (2019-20)
To Advertisement Exp.	-	42,610.00	By Application & Plan Fee	527,117.00	850,581.60
To Bank Charges	24,220.73	25,380.65	By Betterment Fee	1,021,966.12	442,224.94
To Books	3,075.00		By Compound Fee	13,844,910.07	21,833,613.27
To Communication	126,698.00	157,917.00	By Development Fee	1,491,940.15	-
To Contri to Awas Bandhu	120,000.00	120,000.00	By Road Surcharge	276,131.00	344,548.00
To Depreciation	1,333,453.00	1,253,212.00	By Stamp Duty	5,893,866.60	6,454,730.40
To Electricity & Generator Exp.	847,048.00	528,152.00	By Impact Fees (Prabhav fees)	618,186.39	118,538.30
To Meeting/ Entertain/ Function	122,474.00	146,857.00	By Land Sub-Division Fee	1,171,349.78	1,726,560.74
To Medical Exp.	325,817.00	106,712.00	By Park Surcharge	355,849.02	1,551,422.00
To Misc. Exp.	134,092.00	170,680.00	By Supervision Fee	1,329,921.69	1,840,778.90
To Photostate Expenses	50,384.00	19,033.00	By Sale of Books/Tender form	95,330.00	177,710.00
To Postage Expenses	22,880.00	25,025.00	By Ambar Fees	-	755,157.90
To Printing & Stationery	209,678.00	408,012.00	By Misc. Income	217,670.57	622,027.88
To Professional Charges	86,325.00	63,714.00	By Licence Fee /Reg Draftman	3,000.00	3,000.00
To Audit Fee (Local Audit)	19,773.00	20,762.00	By Interest on Flexi 140/PTNB	1,470,932.00	386,606.00
To Previous Expenses	82,000.00		By Interest (SB & FDR)	4,244,651.50	3,572,457.00
To Accounting Charges	98,054.00	102,957.00	By Other Interest/ File	5,262,741.00	3,950,832.00
To Legal Exp.	336,454.00	306,336.00	By Community Centre	115,600.00	215,200.00
To Repair & Maint(computer)	43,224.00	67,150.00	By Income Tax Refund	64,200.00	
To Repair & Maint(Equip)	85,688.00	130,427.00	By Penalty For Contractor	76,000.00	5,000.00
To Repair & Maint(Others)	8,960.00	95,375.00	By Audit Recovery	211,565.00	
To Travelling Exp.	997,983.00	173,609.00	By Transport Nagar		
To Vehicle Running (Fuel & Repair)	1,278,195.00	1,219,078.00	Interest on TPN Installment		488,787.00
To Community Centre	274,063.00	28,558.00	Freehold Charges 12%		936,481.00
To Bonus	118,620.00	90,988.00	Water line Charges		9,000.00
To DA /ADA Allowance	2,267,582.00	4,330,466.00	Document Charges		3,000.00
To HRA/CA/MA Allowance	2,017,964.00	1,967,344.00	TPN Tower Rent	134,000.00	60,000.00
To Basic Salaries/deput/ Daily	35,480,908.00	34,142,783.00			
To Pensionery & Leave contri.	3,362,929.50	5,630,947.00			
To CPF Contribution	600.00				
To Employee Contribution	97,084.00	108,143.00			
To Donation for Rahat Kaus	1,796.00				
To Interest on GST/ Other		16,310.00			
To Testing Fees	59,000.00				
To Excess of Income over Exp.	(11,509,794.34)	(5,110,180.72)			
Total	38,527,227.89	46,388,356.93	Total	38,527,227.89	46,388,356.93

FOR SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY

FAO

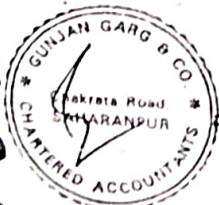
SECRETARY

VICE CHAIRMAN

As per our report of even date
For GUNJAN GARG & CO.
CHARTERED ACCOUNTANTS

Place: Saharanpur
Date-16.10.2020

(GUNJAN GARG)
F.C.A.



वित्त एवं लेखाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR
STATEMENT OF FIXED ASSETS AS ON 31.3.2020

Particulars	Opening Balance as on 1.4.2019	Addition		Deduction	Total	Rate	Depreciation	Closing Balance as on 31.3.2020
		before 30-9-19	After 30-9-19					
Building	4,155,259.83	113,646.00	138,049.00		4,406,954.83	10%	433,793.00	3,973,161.83
Computer Room	2,571.70				2,571.70	10%	257.00	2,314.70
Tools	15.88				15.88	10%	2.00	13.88
Furniture	967,346.82	97,642.00	110,094.00		1,175,082.82	10%	112,004.00	1,063,078.82
TOTAL	969,934.40	211,288.00	248,143.00	-	1,177,670.40		112,263.00	1,065,407.40
Fax Machine	5,247.22				5,247.22	15%	787.00	4,460.22
Generator	66,100.95				66,100.95	15%	9,915.00	56,185.95
Invertor	60,856.90				60,856.90	15%	9,129.00	51,727.90
Insturments	28,356.32				28,356.32	15%	4,253.00	24,103.32
JCB Machine	247,149.56				247,149.56	15%	37,072.00	210,077.56
Office Equip. & Electric	1,539,110.21	142,104.00	21,750.00		1,702,964.21	15%	253,813.00	1,449,151.21
Photostate Machine	175,868.70	112,100.00			287,968.70	15%	43,195.00	244,773.70
Vehicle	837,287.54				837,287.54	15%	125,593.00	711,694.54
Web Site	582,080.00				582,080.00	15%	87,312.00	494,768.00
Sooler System	686,356.00				686,356.00	15%	102,953.00	583,403.00
TOTAL	4,228,413.40	254,204.00	21,750.00	-	4,504,367.40		674,022.00	3,830,345.40
Computer	73,984.82	8,850.00			82,834.82	40%	33,134.00	49,700.82
Land	958,529.00				958,529.00			958,529.00
Total	10,386,121.45	474,342.00	269,893.00	-	11,130,356.45		1,253,212.00	9,877,144.45
2018-2019	10,910,311.45	437,947.00	371,316.00	-	11,719,574.45		1,333,453.00	10,386,121.45

FOR SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY

SECRETARY

VICE CHAIRMAN

FAO

वित्त एवं लेखाधिकारी
सचिव



SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR

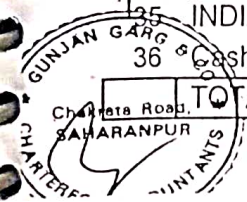
BANK ACCOUNT AS ON 31.3.2020

St.	PARTICULARS	2018-2019	2019-2020
	PUNJAB NATIONAL BANK S/B A/c		
1	PNB 108007638		
2	PNB 42972	4,748,448.47	5,004,104.67
	UNION BANK OF INDIA		
3	UBI NO. 499102010037023		
4	UBI NO. 499102010037048	9,073,127.53	10,710,771.93
5	UBI Flexi Account 49910205000101	78,100.48	80,787.48
6	UBI A/c 49910205000101	7,500,000.00	3,000,000.00
7	UBI Flexi Account 499102050000140	1,289,470.09	866,183.32
8	UBI A/c no. 499102050000140	1,000,000.00	500,000.00
9	UBI A/c no. 499102010081268	1,999,657.61	812,418.24
10	UBI A/c no. 499102010080435	946,852.50	1,202,163.33
	INDIAN OVERSEAS BANK	93,652.00	85,989.39
11	Indian Overseas Bank a/c no. 23230	3,694.50	3,766.50
12	Indian Overseas Bank a/c no. 298101000001476	5,279,630.00	5,491,585.00
	STATE BANK OF PATIALA		
13	SBI A/c 01100012490/55054618108	38,662.41	39,993.41
	ALLAHABAD BANK		
14	Allahabad Bank No -50007662397	62,307.00	19,537.00
15	Allahabad Bank No.-50194539082	8,003,519.28	2,921,638.28
16	AXIS BANK A/c 420010100025160	4,296,958.29	4,811,944.29
17	PLA Account No. 8443068	4,082.00	4,082.00
18	PNB -3982000100562071	102,841.09	105,810.29
19	PNB -3982000100562071(Flexi)	-	10,000.00
20	PNB -3982004400070805 FLEXI A/C	160,492.30	160,492.30
21	Allahabad Bank - 50113977736	226,449.00	236,695.00
22	Allahabad Bank - 50334795392	14,415,311.00	18,512,828.00
23	Andhra Bank A/c no. 169710100025042	29,814.50	25,539.80
24	Andhra Bank A/c no. 169710100015902	3,840,324.00	4,065,324.00
25	HDFC Bank A/c no. 0326145000114	1,293,681.50	1,005,876.50
26	ICICI BANK-0191010Q3530	792,725.00	34,961.00
27	SBI -32208941093	605,953.00	220,836.00
28	SBI -37518847821	1,228,594.00	1,254,144.00
29	United Bank of India-0958010130226	41,090.25	18,896.75
30	United Bank of India-0958010130226(Flexi)	298,000.00	308,000.00
31	IDBI A/C -0236104000142359	7,266,131.00	8,472,196.00
32	Allahabad Bank-504724499842	11,033.00	11,425.00
33	HDFC Bank A/c no. 5010021141154	10,046,309.46	18,509,269.11
34	HDFC -50100173572616	3,005.00	5,133.30
35	INDIAN BANK-683487918		8,101.00
36	Cash In Hand	10.00	
	TOTAL	84,749,926.26	88,520,492.89

वित्त एवं लेखाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण

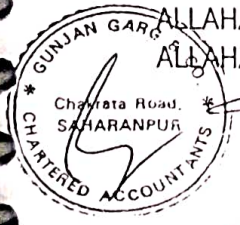
सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण

प्रमुख
सहारनपुर विकास प्राधिकरण



SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR
STATEMENT OF INVESTMENT WITH BANK AS ON 31.3.2020 AS PER SCHEDULE C

PARTICULARS	AMOUNT	
	2018-2019	2019-2020
FDR ACCOUNTS		
INDIAN BANK		
INDIAN FDR -6674038514	13,091,382.00	14,006,774.00
INDIAN FDR -6674492060	42,875,677.00	
INDIAN FDR -6676081455	18,421,403.00	19,712,977.00
INDIAN FDR -6676081499	2,923,352.00	3,128,316.00
INDIAN FDR -6834905373		20,340,221.00
INDIAN FDR -6835960832		20,330,537.00
INDIAN FDR -6836699174		5,054,844.00
UNION BANK OF INDIA		
UBI A/C NO. 303-115719	3,411,108.00	3,647,880.00
UBI A/C NO.	3,887,113.00	4,284,364.00
ALLAHABAD BANK		
ALLAHABAD BANK NO. 50194767519	7,565,575.00	-
ALLAHABAD BANK NO. 50325024409	1,326,742.00	516,542.00
ALLAHABAD BANK NO. 50443864806	14,480,157.00	-
ALLAHABAD BANK NO. 50274694221	36,493.00	116,922.00
ALLAHABAD BANK NO. 20581699424	228,437.00	240,475.00
ALLAHABAD BANK NO. 50378154142	10,850,248.00	
ALLAHABAD BANK NO. 50378187837	10,846,924.00	
ALLAHABAD BANK NO. 50378395825	2,409,685.00	-
ALLAHABAD BANK NO. 50344444885	631,193.00	618,592.00
ALLAHABAD BANK NO. 50357241563	541,505.00	565,181.00
ALLAHABAD BANK NO. 50375552180	7,677,689.00	8,190,769.00
ALLAHABAD BANK NO. 50377773015	10,222,790.00	10,862,521.00
ALLAHABAD BANK NO. 50378042030	9,436,543.00	10,038,713.00
ALLAHABAD BANK NO. 56000873355	93,019.00	89,605.00
ALLAHABAD BANK NO. 50383012869	5,631,569.00	
ALLAHABAD BANK NO. 50389161995	10,566,766.00	11,149,663.00
ALLAHABAD BANK NO. 50389180511	5,427,546.00	5,727,135.00
ALLAHABAD BANK NO. 50443871960	5,860,455.00	6,198,399.00
ALLAHABAD BANK NO. 50443873468	10,171,794.00	10,758,351.00
ALLAHABAD BANK NO. 50443873469/50443864806	10,178,817.00	10,220,210.00
ALLAHABAD BANK NO. 50443873470/50486154716	10,177,263.00	10,218,453.00
ALLAHABAD BANK NO. 50463981801	9,263,958.00	9,815,200.00
ALLAHABAD BANK NO. 50464053269	9,265,479.00	
ALLAHABAD BANK NO. 50464154042	2,447,278.00	2,525,252.00
ALLAHABAD BANK NO. 50441177032/58484397660	9,175,411.00	9,773,478.00
ALLAHABAD BANK NO. 50441377881/50484505600	8,464,908.00	9,018,141.00
ALLAHABAD BANK NO. 50441457225/50484717478	8,463,521.00	9,018,141.00
ALLAHABAD BANK NO. 50442054235/50484899988	8,928,478.00	9,518,393.00
ALLAHABAD BANK NO. 50442056913/50484718370	10,191,699.00	10,861,516.00
ALLAHABAD BANK NO. 50442059391	10,201,048.00	
ALLAHABAD BANK NO. 50442063931/50484504061	10,198,635.00	10,867,129.00



वित्त एवं लेखाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण

सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सहारनपुर विकास प्राधिकरण

ALLAHABAD BANK NO. 50478313575	9,072,183.00	9,614,617.00
ALLAHABAD BANK NO. 50478329631	1,171,481.00	1,241,758.00
ALLAHABAD BANK NO. 50479874552	10,173,815.00	10,873,025.00
UCO BANK NO. 25010310006788	5,998,589.00	6,337,562.00
UCO BANK NO. 25010310006801	614,230.00	644,490.00
UCO BANK NO. 25010310006818	7,158,186.00	-
UCO BANK NO. 25010310006825	7,174,746.00	-
ANDRHA BANK		
ANDRHA BANK 16972010017715	6,974,042.00	6,974,042.00
ICICI BANK FDR		889,610.00
ICICI FDR-		
TOTAL	353,908,932.00	283,989,798.00



वित्त एवं लेखाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

उपाध्यक्ष
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR
STATEMENT OF LOAN & ADVANCE AS ON 31.3.2020 AS PER SCHEDULE D

PARTICULARS	AMOUNT	AMOUNT
	2018-2019	2019-2020
Advance to IIT Roorkee	18,756.00	18,756.00
Central Inst. Of Plastic Engg.	6,372.00	6,372.00
Competant Authority Urban Cell	10,000.00	10,000.00
Briham Pal Driver	6,008.00	6,008.00
Sh. J.K. Bhatia Advocate (ADV)	17,000.00	17,000.00
Smt Geeta Chatterji Advocate(Adv)	2,000.00	2,000.00
Advance to Tanishk Lights	23,276.00	23,276.00
P.K. Singh Advocate	35,000.00	35,000.00
Dharmaendra kumar Sharma (PI)	15,000.00	15,000.00
Pradeep Sharma Advocate Advance	1,000.00	1,000.00
M/s Sarvan Kumar Cont.	2,755.00	2,755.00
Sanjay Kumar Sharma Payable	3,938.00	3,938.00
Lal Bahadur Mate (HBA)	(1,500.00)	(1,500.00)
Exen Yantrik Shabha Jal Nigam	6,000.00	6,000.00
Total	145,605.00	145,605.00



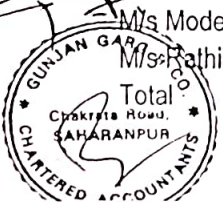
वित्त एवं लेखाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

उपाध्यक्ष
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR
STATEMENT OF CURRENT LIABILITIES AS ON 31.3.2020

CURRENT LIABILITIES PARTICULARS	AMOUNT 2018-2019	SCHEDULE E AMOUNT 2019-2020
CONTRACTOR		
M/s Anil Choudhary	16,900.00	16,900.00
M/s Antriksh Kumar	5,000.00	5,000.00
M/s Ashok Electrical	14,008.00	14,008.00
M/s Ashish Contr	44,000.00	44,000.00
M/s Capital Elec.	190,133.00	190,133.00
M/s Cyclone const.	10,000.00	10,000.00
M/s Dharamveer Singh	17,534.00	17,534.00
M/s Diomand Enterprises	6,372.00	6,372.00
M/s Faqira Const.	1,050.00	1,050.00
M/s Gayatri Const.	2,456.00	2,456.00
M/s Inshad Ahmad	5,000.00	5,000.00
M/s Jasveer Singh Cont.	2,756.00	2,756.00
M/s Jitendra Rana	3,000.00	3,000.00
M/s Gayatri Const.	10,500.00	10,500.00
M/s Kamal Garg	5,000.00	5,000.00
M/s Kulveer singh	3,000.00	3,000.00
M/s Mahaluxmi Nursery	3,000.00	3,000.00
M/s N.K. Cont.	29,494.00	29,494.00
M/s Ravindra Sharma	6,085.00	6,085.00
M/s R.C.C. Developer (P) Ltd	481,668.00	381,668.00
M/s R.R. Civil Const.	427.00	427.00
M/s Sangam Traders	444,882.00	444,882.00
M/s NCR Builder Pvt Ltd	100.00	100.00
M/s Neeraj Gupta	16,298.00	16,298.00
M/s Pragya Enterprises	4,982.00	4,982.00
M/s Rajeev Kumar	52,764.00	52,764.00
M/s Sehdev Singh	39,243.00	39,243.00
M/s Siddhartha Goyal	7,420.00	7,420.00
M/s Yashika enterprises	(682.00)	(682.00)
M/s Shree Cont	10,842.00	10,842.00
M/s Sandeep Kumar	35,793.00	35,793.00
M/s Phool Singh	32,360.00	32,360.00
M/s V.K. Const.	14,841.00	14,841.00
Adv to UPRNN Meerut	(60,821.00)	(60,821.00)
M/s Shivalik Infra	600,000.00	600,000.00
M/s Land Mark Engg. & Builders	52,619.00	52,619.00
M/s Shiv Associates	707,022.00	457,510.00
M/s Ravindra Kumar	10,000.00	10,000.00
M/s Modern Reflective India	400.00	400.00
M/s Rathi Contraction	25,000.00	25,000.00
	2,850,448.00	2,500,934.00



वित्त एवं लेखाधिकारी
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण
 सहारनपुर

सहारनपुर विकास प्राधिकरण
 सहारनपुर

सहायक
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण
 सहारनपुर

SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR
STATEMENT OF CURRENT LIABILITIES AS ON 31.3.2020

SCHEDULE E

CURRENT LIABILITIES		
PARTICULARS	AMOUNT	AMOUNT
SECURITY CONTRACTOR	2018-2019	2019-2020
Alok Sharma Security (Others)	6,443.00*	6,443.00
Arun Kumar Security (Infra & TPN)	1,385.00	1,385.00
Ashok Electricals (Infra & TPN)]	1,946.00	1,946.00
Antrkish kumar sec (Infra & TPN)	28,538.00	28,538.00
All My TE Infra Securiry	312,413.00	191,764.00
Ani Partshen & Nursary Securiry	146,000.00	121,000.00
Amit Kumar Seucrity		2,836,000.00
Ashish Singhal	14,000.00	14,000.00
Ajay Choudhary Seucrity		45,000.00
Beer Pal	931.00	931.00
BMS Security	396,000.00	222,000.00
Capital Security (Others & TPN)	9,867.00	9,867.00
Commudity Security (KRCC)	23,300.00	28,100.00
Diomond Enter. Sec (Infra & TPN)	45,170.00	45,170.00
D K Enterprises		190,000.00
Ekta Enterprises	66,736.00	110,736.00
Fun Play Systems		80,000.00
Gayatri Construction	428,000.00	428,000.00
Gulshan Kumar	13,300.00	13,300.00
Janwani Infra	247,821.00	247,821.00
Jasbeer Singh	667,000.00	302,000.00
Jaghir Contractor		515,000.00
Kamal Garg	3,660.00	3,660.00
Laksha Enterprises (Infra & TPN)	500.00	500.00
Luxmi Traders	1,675.00	1,675.00
Land Mark Security	67,014.00	67,014.00
Life Eco Energy And Water		500,000.00
Mahi Construction	140,000.00	1,210,000.00
Manoj Kumar	1,065.00	1,065.00
Mittal Machinery Security	10,000.00	10,000.00
M K Traders	7,208.00	7,208.00
Malik Contractor	357,077.00	3,077.00
Mehnaz praveen	114,209.00	114,209.00
Mittal Enterprises	130,000.00	130,000.00
NCR BUILDERS SECURITY (KRY)	39,827.00	39,827.00
Neeraj Gupta Sec (Infra & TPN)	14,323.00	14,323.00
N K Contractor	24,221.00	24,221.00
Nitin Mittal	5,302.00	5,302.00
Om Namay Shiway		124,000.00
Pankaj Gupta Sec (TPN)	3,000.00	3,000.00
Traders Sec (Infra & TPN)	20,781.00	20,781.00



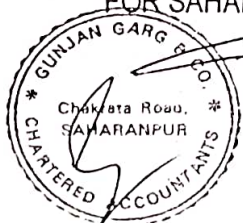
वित्त एवं लेखाधिकारी
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण
 सहारनपुर

सचिव
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण
 सहारनपुर

उपाध्यक्ष
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण
 सहारनपुर

Priti Engg. Sec (Infra & TPN)	146,279.00	146,279.00
Pal & Co.	14,000.00	-
Prashant Builders	88,996.00	88,996.00
Phool Singh	7,820.00	7,820.00
Pratap singh		87,000.00
Radhika Enterprises		80,000.00
Rajeev Kumar	1,445.00	1,445.00
Raj Shyam Const. Sec Infra & TPN	82,867.00	82,867.00
Rajni Builders Security	3,700.00	3,700.00
Rakesh Rana Sec (Other & TPN)	30,393.00	30,393.00
R.C.C. Developer	304,014.00	304,014.00
R.R. Civil Sec. (Infra & TPN)	2,500.00	2,500.00
Ravindra Kumar	14,923.00	14,923.00
Rathi Security	3,814.00	3,814.00
Rana Secuirty	127,000.00	-
Ravindra Kumar Thekdar	579,150.00	3,150.00
Reflection Secuirty		87,000.00
Shiv Assoiaties	7,500.00	588,500.00
Sarvan Kumar Sec. (TPN)	1,154.00	1,154.00
SC Builders	1,119.00	1,119.00
Security Contractor (Infra)	127,150.84	34,150.84
Security Contractor (TPN)	19,840.00	19,840.00
Shree Contruction	10,741.00	10,741.00
Siddhartha Goel Security (Infra & TPN)	5,729.00	5,729.00
Sanjay Kumar Jain		80,000.00
S.S. Infotech Ltd	1,159,703.00	1,159,703.00
Sangam Traders	9,056.00	9,056.00
Shikha Enterprises	511,000.00	44,000.00
Skymet Weather Service		150,000.00
Security for Rain water		120,000.00
Trupati Contractor		1,230,000.00
Transton	285,250.00	285,250.00
Uma Devi		93,000.00
Vidhyut Ku. Jain Sec (Infra & TPN)	31,361.00	31,361.00
Vijay Pal Security (Infra & TPN)	6,077.00	6,077.00
Yashika Enter. Sec Infra & TPN	222,505.00	771,505.00
Vidhyut Ku. Jain Sec (Infra & TPN)	39,771.00	39,771.00
Vinex Enterprises		80,000.00
Vijay Kumar Security (Infra & TPN)		30,000.00
Yamin Contractor	357,077.00	1,260,077.00
Yogender Secuirty	3,570.00	3,570.00
TOTAL	7,554,216.84	14,717,367.84

FOR SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY



वित्त एवं लेखाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

उपाध्यक्ष
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR
TRANSPORT NAGAR ALLOCATION ACCOUNT FOR THE PERIOD 1.4.2019 TO 31.3.2020

PARTICULARS	AMOUNT(RS.)	PARTICULARS	AMOUNT(RS.)
<u>Cost of Land</u>		<u>RECEIPTS FROM ALLOTEES</u>	
Sale(Meter)	602.30	Land Value receipt	4,073,232.00
Cost per Meter (Rs.) Annex B	<u>92.76</u>		
	55,869.35		
Amount Transferred to Land for TP Nagar			
Sale(Meter)	602.30		
Cost per Meter (Rs.) Annex B	<u>14,123.62</u>		
	8,506,656.33		
Amount Transferred to Development Cost			
To Transferred to Infrastructure a/c	(4,489,293.68)		
TOTAL	<u>4,073,232.00</u>	TOTAL	<u>4,073,232.00</u>



वित्त एवं लेखाधिकारी
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण
 सहारनपुर

सचिव
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण
 सहारनपुर

उपायुक्त
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण
 सहारनपुर

SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR
TRANSPORT NAGAR FOR THE PERIOD 1.4.2019 TO 31.3.2020

A **DETAIL OF COST OF LAND & DEVELOPMENT COST**

Sr.	PARTICULARS	Amount(Rs.)	Amount(Rs.)
1)	Cost of Land At Actual Bais		9,368,763.00
2)	Development Cost At Costing of Development		
	Cost of Development at TP Nagar	865,880,000.00	
3)	Less:- Development cost already absorbed	207,704,558.38	658,175,441.62
	Total Cost		667,544,204.62

B **DETAIL OF COST OF TOTAL AREA AND SALABLE AREA** Unit Meter

1)	Total Area	209,000.00
2)	Salable Area	101,000.00
3)	Area Already Sold(31.03.2020)	54,398.87
4)	Net Saleable Area	46,601.13

C **Details of Transport nagar development cost absorbed**

year	Area Sold	Value of Development Cost absouve
2007-2008	21,786.68	48,685,668.79
2008-2009	10,060.55	22,481,842.92
2009-2010	9,932.10	28,286,620.80
2010-2011	4,285.91	12,206,271.68
2011-2012	1,920.80	5,470,438.40
2012-2013	1,912.37	27,009,587.18
2013-2014	1,704.76	24,077,382.43
2014-2015	626.07	8,842,374.77
2015-2016	1,519.13	21,455,544.23
2016-2017	48.20	682,170.85
2017-2018	-	-
2018-2019	-	-
2019-2020	-	-
Total	602.30	8,506,656.33
	54,398.87	207,704,558.38

D) CALCULATION FOR PER SQUIRE METER COST

1)	Land Cost	Total Land Cost	9,368,763.00	Amount(Rs.)
2)	Development Cost	Salable Area	101,000.00	92.76
		Development Cost	658,175,441.62	
		Salable Area	46,601.13	14,123.59



वित्त एक लेखाधिकारी
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण
 सहारनपुर

सचिव
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण

सहायक
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण

SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR

01- INDIAN OVERSEAS BANK -1476

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		5,491,585.00
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		5,491,585.00

02- ANDHRA BANK-169710100025042

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		25,539.80
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		25,539.80

AXIS BANK-420010100025160

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		4,811,944.29
Add:- Cheque issued but not present to the bank		
DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)
Bank deposit 05.4.17	Micro out set	408,000.00
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		5,219,944.29

03- IDBI-0236104000142359

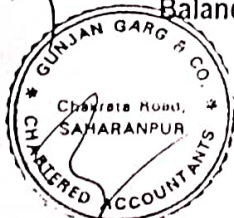
PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		8,472,196.00
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		8,472,196.00

04- ALLAHABAD BANK-50334795392

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		18,512,828.00
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		18,512,828.00

05- ALLAHABAD BANK-50194539082

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		2,921,638.28
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		2,921,638.28



वित्त एवं लेखाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

उपाध्यक्ष
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

06- ALLAHABAD BANK-50113977736		
PARTICULARS		
Balance as per Ledger as on 31.03.2020	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
		236,695.00
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		236,695.00
07- PUNJAB NATIONAL BANK -10807638 .		
PARTICULARS		
Balance as per Ledger as on 31.03.2020	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
		5,004,104.67
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		5,004,104.67
08- STATE BANK OF INDIA-55054618108		
PARTICULARS		
Balance as per Ledger as on 31.03.2020	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
		39,993.41
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		39,993.41
09- UNITED BANK OF INDIA-0958010130226		
PARTICULARS		
Balance as per Ledger as on 31.03.2020	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
		18,896.75
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		18,896.75
10- STATE BANK OF INDIA-32208941093		
PARTICULARS		
Balance as per Ledger as on 31.03.2020	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
		220,836.00
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		220,836.00
11- UNION BANK OF INDIA A/C NO. 499102050000101		
PARTICULARS		
Balance as per Ledger as on 31.03.2020	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
		866,183.32
Add:- Cheque issued but not present to the bank		
DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)
2015-2016		55,118.00
BANK -01-12-2012	Ch no. 208164	121,850.00
24.02.2020	Ch no.066928	13,731.00
24.02.2020	Ch no. 066930	5,345.00
05.03.2020	Ch no. 066934	5,065.00
05.03.2020	Ch no. 066933	301.00
13.03.2020	Ch no. 066936	16,220.00
16.03.2020	Ch no. 066939	29,463.00
16.03.2020	Ch no. 066941	11,785.00
		258,878.00

Balance as per Bank book as on 31.03.2020 सविप 1,125,061.32
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण सहारनपुर विकास प्राधिकरण सहारनपुर विकास प्राधिकरण



Handwritten signature and text: सहारनपुर विकास प्राधिकरण

12- UNION BANK OF INDIA-499102010080435

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		85,989.39
Add:- Cheque issued but not present to the bank		
DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)
19.09.2000	Ch no.133015	1,540.00
20.09.2008	Ch no.133016	3,040.00
25.03.2017	Ch no.158704	91,789.00
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		182,358.39

13- HDFC-03261450000114

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		1,005,876.50
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		1,005,876.50

14- UNION BANK OF INDIA A/C NO. 499102050000140

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		812,418.24
Add:- Cheque issued but not present to the bank		
DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)
31.03.2009	Ch no. 133335	14,993.00
31.03.2009	Ch no. 133203	16,473.00
30.04.2009	Ch no. 841532	15,114.00
30.04.2009	Ch no. 841600	16,701.00
30.06.2009	Ch no. 001411	16,710.00
30.06.2009	Ch no. 972510	16,726.00
30.06.2009	Ch no. 972535	16,726.00
30.08.2010	Ch no. 002090	11,480.00
30.08.2010	Ch no. 002092	71,641.00
30.08.2010	Ch no. 002093	185,316.00
30.08.2010	Ch no. 002094	86,505.00
23.01.2012	Ch no. 269044	15,073.00
12.10.2012 Bank	Ch no. 531834	251,522.00
26.08.2013	Ch no. 052104	7,933.00
30.09.2013	Ch no.	13,047.00
24.02.2020	Ch no. 107672	10,386.00
05.03.2020	Ch No. 107575	1,507.00
30.03.2020	NEFT, Saharanpur Treasury RBI(bank)	51,604.00
		63,497.00
		1,631,875.24

Less :- Cheque Received but not present to the bank

DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)
23.02.2019	Ledger	70,000.00

Balance as per Bank book as on 31.03.2020		1,561,875.24
---	--	--------------



वित्त एवं लेखाधिकारी
सहारा नगर
विकास प्राधिकरण
सहारा नगर

70,000.00
1,561,875.24

सचिव
सहारा नगर विकास प्राधिकरण
सहारा नगर

15- UNION BANK OF INDIA A/C NO. 499102050000140(Flexi A/c)

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		500,000.00

Balance as per Bank book as on 31.03.2020

500,000.00

16- INDIAN BANK -683487918

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		8,101.00

Balance as per Bank book as on 31.03.2020

8,101.00

16- INDIAN OVERSEAS BANK -23230

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		3,766.50

Balance as per Bank book as on 31.03.2020

3,766.50

17- UNION BANK OF INDIA-499102010037048

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		80,787.48

Balance as per Bank book as on 31.03.2020

80,787.48

18- ALLAHABAD BANK A/C NO. 50007662397

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		62,978.00

Balance as per Bank book as on 31.03.2020

62,978.00

18- ALLAHABAD BANK A/C NO. 50472449842

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		11,425.00

Balance as per Bank book as on 31.03.2020

11,425.00



वित्त एवं सहायिका
सहारापुर विकास प्राधिकरण
सहारापुर

सहारापुर विकास प्राधिकरण
सहारापुर

सहारापुर विकास प्राधिकरण
सहारापुर

19- UNION BANK OF INDIA-499102010081268

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		1,202,163.33
Add:- Cheque issued but not present to the bank		
DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)
2017-2018		500.00
12.07.2017	CH NO. 4920	242.00
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		1,202,905.33

21- UNION BANK OF INDIA A/C NO. 499102010037023

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		10,710,771.93
Add:- Cheque issued but not present to the bank		
DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)
31.03.2010	Ch no. 171810	37,683.00
15.03.2013	Ch no. 124136	10,531.00
15.03.2013	Ch no. 067295	10,000.00
15.08.2013	Ch no. 067295	2,000.00
07.09.2015	Ch no. 089547	2,146.00
26.10.2016	Ch no. 107276	2,000.00
20.11.2017	Ch no. Bank	9,000.00
02.02.2018	Salary Diff	596.00
09.09.2018	Ch no. 012659	900.00
21.03.2018	Ch no. 018312	700.00
15.12.2018	Ch no. 39963	8,669.00
24.09.2019	Ch No. 58960	5,500.00
05.03.2020	Ch no.71314	6,458.00
05.03.2020	Ch no. 86643	1,055.00
05.03.2020	Ch no. 86647	321.00
05.03.2020	Ch no. 86649	9,926.00
06.03.2020	Ch no. 71317	671,072.00
Total		694,332.00
Less :- Cheque Received but not present to the bank		11,489,328.93

Less :- Cheque Received but not present to the bank

DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)
31.03.2017	Ch no.	7,541.00
13.03.2019	Ch RTGS	250,000.00
		257,541.00

Balance as per Bank book as on 31.03.2020

11,231,787.93



वित्त एकाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण

सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सहायक
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

22- HDFC-50100211941154

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		18,509,269.11
Add:- Cheque issued but not present to the bank		
DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)
01.03.2020	CH NO. 000062	276,378.00
13.03.2020	CH NO. 000064	703,274.00
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		19,488,921.11

23- HDFC-50100173572616

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		5,133.30
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		5,133.30

24- ICICI BANK-019101003530

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		34,961.00
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		34,961.00

24- State Bank of India-37518847821

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2020		1,254,144.00
Less :- Cheque Received but not present to the bank		
DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)
31.03.2020	DD no.	1,254,144.00
Balance as per Bank book as on 31.03.2020		-



वित्त एवं लेखाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सहायक
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY
NEAR GANNA BHAWAN HAQIQAT NAGAR
SAHARANPUR

FOR THE FINANCIAL YEAR 2019-2020

BETTERMENT CHARGES

Month	Amount Received	Amount Return	Total	Trf %	TRf to Infra	Total
Apr-19	963,344.34	5,407.00	957,937.34	90%	862,143.61	95,793.7
May-19	719,810.00		719,810.00	90%	647,829.00	71,981.0
Jun-19	527,898.00		527,898.00	90%	475,108.20	52,789.8
Jul-19	1,067,504.00	1,131.00	1,066,373.00	90%	959,735.70	106,637.3
Aug-19	302,185.00	3,800.00	298,385.00	90%	268,546.50	29,838.5
Sep-19	563,133.00	11,694.00	551,439.00	90%	496,295.10	55,143.9
Oct-19	199,188.06		199,188.06	90%	179,269.25	19,918.8
Nov-19	18,108.00		18,108.00	90%	16,297.20	1,810.8
Dec-19			-	90%	-	-
Jan-20	27,122.00		27,122.00	90%	24,409.80	2,712.2
Feb-20			-	90%	-	-
Mar-20	55,989.00		55,989.00	90%	50,390.10	5,598.9
Total	4,444,281.40	22,032.00	4,422,249.40		3,980,024.46	442,224.9

COMPOUNDING FEES

Month	Amount Received	Amount Return	Total	Trf %	TRf to Infra	Total
Apr-19	1,220,149.00	616,144.00	604,005.00	50%	302,002.50	302,002.5
May-19	4,832,612.00	765,000.00	4,067,612.00	50%	2,033,806.00	2,033,806.0
Jun-19	4,909,716.00	710,000.00	4,199,716.00	50%	2,099,858.00	2,099,858.0
Jul-19	11,235,886.00	2,066,169.00	9,169,717.00	50%	4,584,858.50	4,584,858.5
Aug-19	2,037,225.00	243,053.00	1,794,172.00	50%	897,086.00	897,086.0
Sep-19	2,391,303.00	1,457,671.00	933,632.00	50%	466,816.00	466,816.0
Oct-19	5,635,728.00	250,000.00	5,385,728.00	50%	2,692,864.00	2,692,864.0
Nov-19	3,102,346.00	877,972.00	2,224,374.00	50%	1,112,187.00	1,112,187.0
Dec-19	5,563,427.02	125,000.00	5,438,427.02	50%	2,719,213.51	2,719,213.5
Jan-20	4,476,783.00	20,000.00	4,456,783.00	50%	2,228,391.50	2,228,391.5
Feb-20	4,039,683.32	591,682.00	3,448,001.32	50%	1,724,000.66	1,724,000.6
Mar-20	2,013,296.80	68,237.60	1,945,059.20	50%	972,529.60	972,529.6
Total	51,458,155.14	7,790,928.60	43,667,226.54		21,833,613.27	21,833,613.27



वित्त एवं लेखाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

उपप्रमुख
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

IMPACT CHARGES

Month	Amount Received	Amount Return	Total	Trf %	TRf to Infra	Total
Apr-19	206,798.00		206,798.00	90%	186,118.20	20,679.
May-19			-	90%	-	-
Jun-19	801,996.00		801,996.00	90%	721,796.40	80,199.
Jul-19	176,589.00		176,589.00	90%	158,930.10	17,658.
Aug-19	45,455.00	45,455.00	-	90%	-	-
Sep-19			-	90%	-	-
Oct-19			-	90%	-	-
Nov-19			-	90%	-	-
Dec-19			-	90%	-	-
Jan-20			-	90%	-	-
Feb-20			-	90%	-	-
Mar-20			-	90%	-	-
Total	1,230,838.00	45,455.00	1,185,383.00		1,066,844.70	118,538.

LAND SUBDIVISION FEES

Month	Amount Received	Amount Return	Total	Trf %	TRf to Infra	Total
Apr-19	2,190,995.00		2,190,995.00	90%	1,971,895.50	219,099.
May-19	1,289,911.00		1,289,911.00	90%	1,160,919.90	128,991.
Jun-19	526,816.00		526,816.00	90%	474,134.40	52,681.
Jul-19	1,408,226.00		1,408,226.00	90%	1,267,403.40	140,822.
Aug-19	508,960.00	8,182.00	500,778.00	90%	450,700.20	50,077.
Sep-19	608,655.00	270,135.00	338,520.00	90%	304,668.00	33,852.
Oct-19	8,040,817.00		8,040,817.00	90%	7,236,735.30	804,081.
Nov-19	610,001.00		610,001.00	90%	549,000.90	61,000.
Dec-19	60,925.00		60,925.00	90%	54,832.50	6,092.
Jan-20	760,682.40		760,682.40	90%	684,614.16	76,068.
Feb-20	1,252,911.00	28,594.00	1,224,317.00	90%	1,101,885.30	122,431.
Mar-20	313,619.00		313,619.00	90%	282,257.10	31,361.
Total	17,572,518.40	306,911.00	17,265,607.40		15,539,046.66	1,726,560.

STAMP DUTY

Month	Amount Received	Amount Return	Total	Trf %	TRf to Infra	Total
Apr-19			-	90%	-	-
May-19			-	90%	-	-
Jun-19	15,141,733.00		15,141,733.00	90%	13,627,559.70	1,514,173.
Jul-19			-	90%	-	-
Aug-19			-	90%	-	-
Sep-19	16,168,974.00		16,168,974.00	90%	14,552,076.60	1,616,897.
Oct-19			-	90%	-	-
Nov-19			-	90%	-	-
Dec-19	17,016,292.00		17,016,292.00	90%	15,314,662.80	1,701,629.
Jan-20			-	90%	-	-
Feb-20			-	90%	-	-
Mar-20	16,220,305.00		16,220,305.00	90%	14,598,274.50	1,622,030.
Total	64,547,304.00	-	64,547,304.00		58,092,573.60	6,454,730.



वित्त एवं लेखाधिकारी
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

अधीक्षक
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर

एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 61/03

विषय : उ0प्र0 नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (प्रथम संशोधन) नियमावली-2021 के सम्वन्ध में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ द्वारा जारी अधिसूचना संख्या 558/आठ-3-21-2011विधि/ 13टीसी दिनांक 09 फरवरी, 2021 को अंगीकृत किये जाने के सम्वन्ध में।

सहारनपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र के अन्तर्गत वर्ष 2019-20 हेतु पुराने निर्मित क्षेत्र को छोड़कर बाह्य विकास शुल्क की दर ₹0 777/- प्रति वर्गमी0 भूखण्ड के क्षेत्रफल पर स्वीकृत है। पुराने निर्मित क्षेत्र हेतु उक्त दर का 10 प्रतिशत जो कि ₹0 78/- होता है, स्वीकृत है। वर्तमान में उक्त स्वीकृत दरों के आधार पर विकास शुल्क लिया जा रहा है। वर्ष 2020-21 हेतु उत्तर प्रदेश नगर-योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली-2014 के विन्दु संख्या-8 में उल्लेखित लागू विकास शुल्क को केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग लागत सूची के अनुरूप प्रत्येक कलेण्डर वर्ष के 01 अप्रैल से विकास शुल्क की दरों को प्राधिकरण के उपाध्यक्ष द्वारा वार्षिक रूप से पुनरीक्षित किया जायेगा।

उल्लेखनीय है कि वर्तमान में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ की अधिसूचना संख्या 558/आठ-3-21-2011विधि/13टीसी दिनांक 09 फरवरी, 2021 जो उ0प्र0 नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (प्रथम संशोधन) नियमावली-2021 के संबंध में है, जिसके अन्तर्गत अनुसूची "ख" के क्रमांक-4 के अनुसार सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर हेतु विकास शुल्क के रूप में ₹0 850/-प्रति वर्गमी0 निर्धारित किया गया है।

अतः आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ द्वारा जारी उपरोक्त अधिसूचना संख्या 558/आठ-3-21-2011विधि/13टीसी दिनांक 09 फरवरी, 2021 को अंगीकृत किये जाने के सम्वन्ध में प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।



उत्तर प्रदेश शासन
आयारा एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
संख्या-558/आठ-3-21-211 विविध/13 टी.सी.
लखनऊ : दिनांक : 09 फरवरी, 2021

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या-11 सन् 1973) की धारा 55 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) और धारा 15 की उपधारा (2-क) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 में संशोधन करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाती हैं :-

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (प्रथम संशोधन) नियमावली, 2021

संक्षिप्त नाम
और प्रारम्भ

1. (1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (प्रथम संशोधन) नियमावली, 2021 कही जायेगी।

(2) यह गजट में प्रकाशित किये जाने दिनांक से प्रवृत्त होगी।

नियम 3 का
संशोधन

2. उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 (जिसे आगे उक्त नियमावली कहा गया है) में, नियम-3 में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप नियम (पांच) और (छः) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिये गये उप नियम रख दिये जायेंगे, अर्थात् :-

स्तम्भ-1 विद्यमान उपनियम	स्तम्भ-2 एतद्वारा प्रतिस्थापित उपनियम
<p>(पांच) जहाँ कोई आवेदन पूर्व में दी गई भवन परमिट या विकास परमिट के पुनरीक्षण की वैधता अवधि के भीतर प्रस्तुत किया गया हो और जिसके लिए विकास शुल्क का भुगतान पहले ही कर दिया गया हो:</p> <p>परन्तु यह कि जहाँ पूर्व में दी गई भवन परमिट या विकास परमिट की वैधता अवधि की समाप्ति के पश्चात् कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया हो, वहाँ पूर्व में भुगतान किए गए विकास शुल्क के समायोजन के पश्चात् विकास शुल्क का उद्ग्रहण ऐसे आवेदन के दिनांक को लागू दर पर किया जाएगा:</p> <p>परन्तु यह और कि यदि पुनरीक्षित योजना के अन्तर्गत भूमि क्षेत्र में वृद्धि की जाती है, तो आवेदक इस नियमावली के अधीन इस प्रकार बढ़ाए गए भूमि क्षेत्र के लिए किये गये आवेदन के दिनांक को लागू दर पर विकास शुल्क का</p>	<p>(पांच) जहाँ कोई आवेदन पूर्व में दी गई भवन परमिट या विकास परमिट के पुनरीक्षण की वैधता अवधि के भीतर प्रस्तुत किया गया हो और जिसके लिए विकास शुल्क का भुगतान पहले ही कर दिया गया हो:</p> <p>परन्तु यह कि जहाँ पूर्व में दी गई भवन परमिट या विकास परमिट की वैधता अवधि की समाप्ति के पश्चात् कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया हो, वहाँ पूर्व में भुगतान किए गए विकास शुल्क के समायोजन के पश्चात् विकास शुल्क का उद्ग्रहण ऐसे आवेदन के दिनांक को लागू दर पर किया जाएगा:</p> <p>परन्तु यह और कि यदि पुनरीक्षित योजना के अन्तर्गत भूमि क्षेत्र में वृद्धि की जाती है तो आवेदक इस नियमावली के अनुसार इस प्रकार बढ़ाए गए भूमि क्षेत्र के लिए किये गये आवेदन के दिनांक को लागू दर पर विकास शुल्क का</p>

<p>भुगतान करने के लिए दायी होगा।</p>	<p>भुगतान करने के लिए दायी होगा।</p> <p>परन्तु यह भी कि जहाँ पूर्व में जारी की गयी भवन परमिट के अनुसार निर्माण करा लिया गया हो और पूर्व परमिट के अन्तर्गत आने वाली भूमि पर अतिरिक्त निर्माण के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो वहाँ ऐसे अतिरिक्त निर्माण हेतु अपेक्षित भूमि क्षेत्रफल के सापेक्ष पूर्व में भुगतान किए गए विकास शुल्क के समायोजन के पश्चात् विकास शुल्क का उद्ग्रहण ऐसे आवेदन के दिनांक को लागू दर पर किया जाएगा।</p> <p>स्पष्टीकरण:</p> <p>(क) अतिरिक्त निर्माण के लिए अपेक्षित भूमि क्षेत्रफल की गणना अतिरिक्त निर्माण हेतु प्रस्तावित तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर) को वर्तमान में अनुमन्य आधारभूत फर्शी क्षेत्रफल अनुपात से विभाजित कर की जाएगी।</p> <p>(ख) पूर्व में संदत्त विकास शुल्क की धनराशि का समायोजन आयकर विभाग के लागत मुद्रा स्फीति सूचकांक के अनुसार आवेदन के दिनांक को पुनरीक्षित करते हुये किया जायेगा।</p>
<p>(छः) जहां अधिनियम के अधीन राज्य सरकार द्वारा विकास शुल्क के भुगतान से पूर्ण या आंशिक छूट प्रदान की गयी हो, वहां विकास शुल्क छूट की सीमा तक उद्ग्रहणीय नहीं होगा।</p>	<p>(छः) जहाँ अधिनियम के अधीन अथवा मंत्रिपरिषद के अनुमोदन से जारी शासनादेश के माध्यम से राज्य सरकार द्वारा विकास शुल्क के भुगतान से पूर्ण या आंशिक छूट प्रदान की गयी हो, वहाँ विकास शुल्क छूट की सीमा तक उद्ग्रहणीय नहीं होगा।</p>

नियम 4 का 3-
संशोधन

उक्त नियमावली में, नियम-4 में नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उपनियम (1) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उपनियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1	स्तम्भ-2
विद्यमान उपनियम	एतद्वारा प्रतिस्थापित उपनियम
<p>(1) विकास क्षेत्र में भवन परमिट या विकास परमिट के लिए नियम-3 के अधीन आवेदन प्रस्तुत करने के उपरान्त, विकास शुल्क का निर्धारण और संग्रहण भूमि खण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर किया जायेगा, जो इस नियमावली के साथ संलग्न अनुसूची 'क' में दी गयी दरों</p>	<p>(1) विकास क्षेत्र में भवन परमिट या विकास परमिट के लिए नियम 3 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर विकास शुल्क का निर्धारण और संग्रहण, इस नियमावली से अनुलग्न अनुसूची 'ख' में दी गयी दरों और नीचे यथा विनिर्दिष्ट गुणन घटक द्वारा गुणांकित भूमि खण्ड</p>

और नीचे विनिर्दिष्ट गुणन-घटक द्वारा गुणित होगा:-

भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर)	गुणन-घटक
0.2 तक	1.0
0.2 से अधिक और 01 तक	0.9
01 से अधिक और 05 तक	0.8
05 से अधिक और 10 तक	0.6
10 से अधिक	0.4

परन्तु यह कि यदि आवेदक के स्वामित्वाधीन भूखण्ड का कोई भाग महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के अन्तर्गत सड़क, पार्क और खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट हेतु उद्दिष्ट किया गया हो, तो विकास शुल्क की गणना ऐसी भूमि के क्षेत्र को स्कीम के कुल क्षेत्र से कम करने के पश्चात की जायेगी जो इस शर्त के अधीन होगी कि सम्पूर्ण भूखण्ड समीपस्थ हो और आवेदक ने ऐसी भूमि यथा सड़क, पार्क और खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट का विकास अपनी लागत पर करने का दायित्व लिया हो।

स्पष्टीकरण :- इस नियम के प्रयोजनार्थ

(क) अनुसूची 'क' में दिये गये दर, प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत किये जाने के दिनांक को लागू दर होंगे।

(ख) महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के अन्तर्गत सड़क, पार्क, खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट के लिये चिन्हित भूमि, जैसा कि आवेदक के स्वामित्वाधीन हो, ही विकास परमिट हेतु आवेदन में सम्मिलित की जा सकती है।

के कुल क्षेत्रफल के आधार पर लिया जायेगा:-

भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर)	गुणन-घटक
0.2 तक	1.0
0.2 से अधिक और 01 तक	0.9
01 से अधिक और 05 तक	0.8
05 से अधिक और 10 तक	0.6
10 से अधिक	0.4

परन्तु यह कि यदि आवेदक के स्वामित्वाधीन भूखण्ड का कोई भाग, महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के अन्तर्गत सड़क, पार्क और खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट हेतु चिन्हित किया गया हो तो विकास शुल्क की गणना, ऐसी भूमि के क्षेत्रफल को उक्त स्कीम के कुल क्षेत्रफल से कम करने के पश्चात इस शर्त के अधीन की जायेगी कि सम्पूर्ण भूमि खण्ड समीपस्थ हो और आवेदक ने ऐसी भूमि यथास्थिति सड़क, पार्क और खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट का विकास अपनी लागत पर करने का दायित्व ग्रहण किया हो।

स्पष्टीकरण :- इस नियम के प्रयोजनार्थ

(क) अनुसूची 'ख' में दिये गये दर, प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत किये जाने के दिनांक को लागू दर होंगे।

(ख) महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के अन्तर्गत सड़क, पार्क, खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट के लिये चिन्हित भूमि, जैसा कि आवेदक के स्वामित्वाधीन हो, ही विकास परमिट हेतु आवेदन में सम्मिलित की जा सकती है।

"परन्तु यह और कि पार्कों, खुले स्थानों या हरित क्षेत्रों या क्रीडा स्थलों यथा-गोल्फ कोर्स, बहुउद्देशीय खुले स्थल, जोनल और उच्च स्तर वाले पार्कों तथा 10.0 हेक्टेयर और उससे अधिक क्षेत्रफल वाले समान प्रकृति के अन्य खुले स्थलों के 'निर्मित क्षेत्रफल' या 'विकसित क्षेत्रफल' के अन्तर्गत होने किन्तु सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजना या विन्यास मानचित्र के बाहर होने की स्थिति में लागू भवन उपविधियों की अनुमन्य सीमाओं के अनुसार कुल आच्छादित

	क्षेत्रफल पर विकास शुल्क उद्ग्रहण किया जायेगा।
--	--

नियम 5 का 4- संशोधन \ उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये नियम-5 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1 विद्यमान नियम	स्तम्भ-2 एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम
<p>5. विकास क्षेत्र में या उसके किसी विशिष्ट भाग में विकास शुल्क की दरें वही होंगी जो इस नियमावली की अनुसूची में उल्लिखित हैं:</p> <p>परन्तु यह कि विशेष सुख-सुविधा या प्रभाव अभिमुख या परिक्षेत्र आधारित विकास (उदाहरणार्थ-सामूहिक द्रुत अभिवहन गलियारों के समानान्तर अभिवहन अभिमुख विकास) की दशा में अनुसूची में विहित विकास शुल्क के 25 प्रतिशत से अनाधिक अतिरिक्त विकास शुल्क उद्गृहीत किया जा सकता है।</p>	<p>5(1) विकास क्षेत्र या उसके किसी विशिष्ट भाग में विकास शुल्क की दरें वही होंगी जो अनुसूची-‘ख’ में उल्लिखित हैं:</p> <p>परन्तु यह कि विशेष सुख-सुविधा या प्रभाव परक या परिक्षेत्र आधारित विकास (उदाहरणार्थ-सामूहिक अभिवहन गलियारों के समानान्तर अभिवहन परक विकास) की दशा में, अनुसूची ‘ख’ में विहित अनधिक 25 प्रतिशत विकास शुल्क के अतिरिक्त विकास शुल्क उद्गृहीत किया जा सकता है।</p> <p>(2) यदि किसी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत मुख्य नगर के अतिरिक्त स्वतंत्र महायोजनाओं तथा पृथक विकास शुल्क दर वाले अन्य छोटे नगर अवस्थित हों तो ऐसा पृथक-पृथक विकास शुल्क दर उनकी नगर पालिका सीमाओं अथवा उनकी महायोजना की नगरीय क्षेत्र सीमाओं जो भी अधिक हों, तक लागू होगा जबकि ऐसे छोटे नगरों की नगर पालिका या नगरीय क्षेत्र सीमाओं के बाहर आने वाले कृषि भूमि उपयोग परिक्षेत्र में मुख्य नगर के लिये विहित विकास शुल्क दर लागू होगा।</p> <p>(3) यदि स्वतंत्र महायोजना तथा पृथक-पृथक विकास शुल्क दर वाले किसी छोटे नगर का संविलयन, भविष्य में मुख्य नगर की नयी या पुनरीक्षित महायोजना के नगरीय क्षेत्र में हो जाता है तो मुख्य नगर के लिये विहित विकास शुल्क दर ऐसे छोटे नगर के लिये लागू होगा।</p>

नियम 6 का 5- संशोधन \ उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये नियम-6 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1 विद्यमान नियम	स्तम्भ-2 एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम
<p>6. अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अधीन आवेदक अधिनियम की धारा-15 के अधीन अनुज्ञा दिये जाने के पूर्व प्राधिकरण द्वारा यथा उद्गृहीत विकास शुल्क की पूरी धनराशि का भुगतान करेगा,</p> <p>परन्तु यह कि 5 हेक्टेयर (50,000 वर्ग मीटर) से अधिक के आकार वाले भूखण्ड के लिए यदि आवेदक कुल देय धनराशि के समतुल्य बैंक की गारण्टी देता है अथवा अनुकल्पतः विक्रय-योग्य भूमि को कुल देय धनराशि के सापेक्ष प्राधिकरण के पक्ष में गारन्टी के रूप में बन्धक रखता है, तो प्राधिकरण का उपाध्यक्ष विकास शुल्क को साधारण ब्याज की 12 प्रतिशत वार्षिक दर से 02 वर्ष की समयावधि में किस्तों में भुगतान करने की अनुमति दे सकता है। बैंक गारन्टी या बन्धक रखी भूमि को विकास शुल्क की कुल धनराशि के भुगतान के पश्चात् अवमुक्त करा दिया जाएगा।</p> <p>परन्तु यह और कि किस्तों के यथा-समय भुगतान में व्यतिक्रम की दशा में आवेदक 15 प्रतिशत की दर से शास्तिक दण्ड के रूप में वार्षिक चक्रवृद्धि के साथ भुगतान करने का दायी होगा।</p>	<p>8. अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अधीन आवेदक को अधिनियम की धारा 15 के अधीन अनुज्ञा प्रदान किये जाने के पूर्व प्राधिकरण द्वारा यथा उद्गृहीत विकास शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि का भुगतान करना होगा।</p> <p>परन्तु यह कि 1.0 हेक्टेयर (10,000 वर्ग मीटर) तक के आकार वाले किसी भूखण्ड के लिये विकास शुल्क की धनराशि एकमुश्त जमा की जाएगी और 1.0 हेक्टेयर (10,000 वर्ग मीटर) से अधिक के आकार वाले भू-खण्ड के लिये ऐसे 1. हेक्टेयर भूखण्ड के लिये विकास शुल्क एकमुश्त जमा किया जायेगा और यदि आवेदक कुल देय धनराशि के समतुल्य बैंक की गारन्टी देता है अथवा अनुकल्पतः विक्रय-योग्य भूमि को कुल देय धनराशि के सापेक्ष प्राधिकरण के पक्ष में गारन्टी के रूप में बन्धक रखता है, तो प्राधिकरण का उपाध्यक्ष अधिशेष विकास शुल्क का भुगतान 12 प्रतिशत वार्षिक साधारण ब्याज की दर से 4 अर्द्ध-वार्षिक किस्तों में करने की अनुज्ञा दे सकता है। बैंक गारन्टी या बन्धक रखी गयी भूमि विकास शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि के भुगतान के पश्चात् अवमुक्त की जायेगी।</p> <p>परन्तु यह और कि किस्तों के यथा-समय भुगतान में व्यतिक्रम की दशा में आवेदक 15 प्रतिशत वार्षिक चक्रवृद्धि की दर से शास्तिक ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।</p> <p>परन्तु यह भी कि असीमित दैवी आपदाओं, अग्नि, विस्फोट, बाढ़, युद्ध, हड़ताल, दंगा, आतंकवादी घटना, महामारी, वैश्विक महामारी, नागरिक अशान्ति, प्राकृतिक आपदा सहित अप्रत्याशित घटनाओं की स्थिति में राज्य सरकार अधिसूचना के माध्यम से इस नियम के उपबन्धों को ऐसी रीति से और ऐसी अवधि हेतु, जैसा कि विनिर्दिष्ट किया जाये, के लिए न्यून कर सकती है।</p>

नियम 8 का 6-
संशोधन

उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये नियम-8 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1	स्तम्भ-2
विद्यमान नियम	एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम
<p>8. केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग लागत सूची के अनुरूप प्रत्येक कलेण्डर वर्ष के 01 अप्रैल से विकास शुल्क की दरों को प्राधिकरण के उपाध्यक्ष द्वारा वार्षिक रूप से पुनरीक्षित किया जाएगा:</p> <p>परन्तु यह कि केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग लागत सूची उपलब्ध नहीं है, तो प्राधिकरण द्वारा विकास शुल्क को ऐसी समतुल्य सूची के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा जैसा कि इस सम्बन्ध में राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किया जाए:</p> <p>परन्तु यह और कि प्राधिकरण, केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग लागत सूची के अतिरिक्त, कारणों को अभिलिखित करते हुए समय-समय पर दरों को पुनरीक्षित कर सकता है।</p>	<p>8. विकास शुल्क की दरें प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक वर्ष 15 फरवरी तक आयकर विभाग के लागत मुद्रा स्फीति सूचकांक के अनुसार पुनरीक्षित की जायेंगी और प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन से दिनांक 01 अप्रैल से प्रवर्तित की जायेंगी।</p>

नये नियम 11 का 7- उक्त नियमावली में, नियम 10 के पश्चात् निम्नलिखित नियम बढ़ा दिया जायेगा बढ़ाया जाना अर्थात्:-

जहाँ मांगपत्र जारी किये गये हों, वहाँ ऐसे मामलों में विकास शुल्क की वसूली मांगपत्र के अनुसार की जायेगी जबकि इस नियमावली के प्रारम्भ होने के पश्चात् प्रस्तुत आवेदनों अथवा विचाराधीन या अनुमोदन हेतु प्रक्रियाधीन योजनाओं के मामले में इस नियमावली के उपबंध लागू होंगे।

अनुसूची का 8- उक्त नियमावली में विद्यमान अनुसूची, अनुसूची 'क' के रूप में पुनर्संख्यांकित की जायेगी संशोधन और अनुसूची 'क' के पश्चात् निम्नलिखित अनुसूची बढ़ा दी जायेगी अर्थात्:-

अनुसूची 'ख'
(नियम-5 देखिये)

क्रम संख्या	विकास क्षेत्र	विकास शुल्क (रु. प्रति व.मी.)
1.	गाज़ियाबाद।	3208
2.	लखनऊ, कानपुर, आगरा।	2040
3.	वाराणसी, प्रयागराज, मेरठ, मुरादाबाद, गजरौला, बरेली, लोनी, मोदीनगर, मुरादनगर।	1200
4.	अलीगढ़, गोरखपुर, बुलन्दशहर, सिकन्दराबाद, न्यू- सिकन्दराबाद, खुर्जा, सहारनपुर, मथुरा-वृन्दावन, झांसी, मुजफ्फरनगर, शामली,	

	खतौली, हापुड़-पिलखुवा, बागपत- बड़ौत-खेकड़ा, फिरोज़ाबाद- शिकोहाबाद, उन्नाव- शुक्लागंज, पं. दीनदयाल उपाध्याय नगर।	850
5.	अयोध्या, रायबरेली, बांदा, रामपुर, उरई, आजमगढ़, बस्ती, मीरजापुर, बिठूर, अकबरपुरमाती, फतेहपुर-सीकरी, कोसीकलां-छाता- चौमुँहा- नन्दगांव, गोवर्धन-राधाकुण्ड, गढ़मुक्तेश्वर, जहांगीराबाद, शिकारपुर।	500

दीपक कुमार
प्रमुख सचिव

संख्या-558(1)/आठ-3-21-211 विविध/13 टी.सी.-तददिनांक

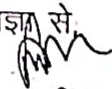
प्रतिलिपि:-संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रण एवं लेखन सामग्री, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि अधिसूचना को उत्तर प्रदेश के असाधारण गजट में दिनांक 09 फरवरी, 2021 के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड (ख) में प्रकाशित कराते हुए मुद्रित अधिसूचना की 10 प्रति शासन को एवं 01-01 प्रति सम्बन्धित अधिकारीगण को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,
अजय कुमार सिंह
उप सचिव।

संख्या-558(2)/आठ-3-21-211 विविध/13 टी.सी.-तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उ0प्र0 शासन।
3. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उ0प्र0।
4. महा निरीक्षक, निबन्धन, उ0प्र0।
5. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
6. आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
7. समस्त जिलाधिकारी, उ0प्र0।
8. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
9. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
10. नियत प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उ0प्र0।
11. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ।
12. निदेशक, आवास बन्धु को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
13. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(मनीष चन्द्र श्रीवास्तव)
अनु सचिव।

Uttar Pradesh Shasan
Avas Evam Shahri Niyojan Anubhag-3

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution of India the Government is pleased to order the publication of the following English translation of Notification no 558/Eight-3-21-211 Vividh/13 T.C., dated 09 February, 2021

NOTIFICATION
No. 558/Eight-3-21-211 Vividh/13 T.C.
Lucknow, Dated 09 February, 2021

In exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section 55 and with sub-section (2-A) of section 15 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (U.P. Act No. 11 of 1973) read with section 21 of the Uttar Pradesh General Clauses Act, 1904 (U.P. Act no.1 of 1904) the Governor is pleased to make the following rules with a view to amend the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) Rules, 2014:-

THE UTTAR PRADESH URBAN PLANNING AND DEVELOPMENT
(ASSESSMENT, LEVY AND COLLECTION OF DEVELOPMENT FEE) (FIRST
AMENDMENT) RULES, 2021

Short title and commencement

1. (1) There rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) (First Amendment) Rules, 2021
- (2) They shall come into force with effect form the date of their publication in the Gazette.

Amendment of rule 3

2. In the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment Levy and Collection of Development Fee) Rules, 2014 (hereinafter referred to as the "said rules"), in rule 3 for sub-rules (v) and (vi) set out in Column-I below, the sub- rules as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I	Column-II
Existing sub-rules	Sub-rules as hereby substituted
(v) Where an application is submitted within validity period for revision of building permit or development permit granted earlier and for which development fee has already been paid:	(v) Where an application is submitted within validity period for revision of building permit or development permit granted earlier and for which development fee has already been paid:
Provided that where an application is submitted after the expiry of validity period of building permit or development permit granted earlier, development fee at the rate applicable on the date of such application shall be levied after adjusting the development fee paid earlier;	Provided that where an application is submitted after the expiry of validity period of building permit or development permit granted earlier, development fee at the rate applicable on the date of such application shall be levied after adjusting the development fee paid earlier:

h

<p>Provided further that in case the land area under revised plan increases, the applicant shall be liable to pay the development fee at the rate applicable on the date of application for such increased land area in accordance with these rules.</p>	<p>Provided further that in case the land area under revised plan increases, the applicant shall be liable to pay the development fee at the rate applicable on the date of application for such increased land area in accordance with these rules.</p> <p>Provided further that where construction has been done in accordance with the building permit issued earlier and an application is submitted for additional construction on the land falling within the earlier permit, development fee at the rate applicable on the date of such application shall be levied on the land area required for such additional construction after adjusting the development fee paid earlier.</p> <p>Explanation:</p> <p>(a) Land area required for additional construction shall be calculated by dividing the floor area (square meters) proposed for additional construction with the basic Floor Area Ratio permissible at present</p> <p>(b) The amount of development fee paid earlier shall be adjusted after revising it in accordance with the cost inflation index of the Income Tax Department on the date of application.</p>
<p>(vi) Where total or partial exemption from payment of development fee has been granted by the State Government under the Act, the development fee to the extent of exemption shall not be leviable.</p>	<p>(vi) Where total or partial exemption from payment of development fee has been granted by the State Government under the Act or through Government Order issued with the approval of the Cabinet, the development fee to the extent of such exemption shall not be leviable.</p>

Amendment 3. In the said rules, in rule 4, for sub-rule (1) set out in Column-I below, the sub-rule as set out in Column-II shall be substituted, namely :-

Column-I	Column-II
Existing sub-rule	Sub-rule as hereby substituted
<p>(1) On an application submitted under rule 3 for building permit or development permit in the development area, the development fee shall be assessed and collected on the basis of gross area of the land parcel multiplied by the rates as set out in Schedule 'A' appended to these rules and the multiplication factor as specified below:-</p>	<p>(1) On an application submitted under rule 3 for building permit or development permit in the development area, the development fee shall be assessed and collected on the basis of gross area of the land parcel multiplied by the rates as set out in Schedule 'B' appended to these rules and the multiplication factor as specified below:-</p>

W

Area of land parcel (Hectares)	Multiplication Factor	Area of land parcel (Hectares)	Multiplication Factor
Up to 0.2	1	Up to 0.2	1
More than 0.2 and up to 01	0.9	More than 0.2 and up to 01	0.9
More than 01 and up to 05	0.8	More than 01 and up to 05	0.8
More than 05 and up to 10	0.6	More than 05 and up to 10	0.6
More than 10	0.4	More than 10	0.4

Provided that in case any part of land parcel owned by the applicant is earmarked for road, park and open space or green belt in the master plan or zonal development plan, the development fee shall be calculated after deducting the area of such land from the gross area of the scheme subject to the condition that the entire land parcel has to be contiguous and the applicant undertakes to develop such land as road, park and open space or green belt as the case may be, at his own cost.

Explanation: For the purposes of this rule:
 (a) the rates as set out in Schedule 'A' shall be the rates applicable on the date of submission of application on the Authority.
 (b) only such land earmarked for road, park and open space or green belt in the master plan or zonal development plan may be included in the application for development permit as is owned by the applicant.

Provided that in case any part of land parcel owned by the applicant is earmarked for road, park and open space or green belt in the master plan or zonal development plan, the development fee shall be calculated after deducting the area of such land from the gross area of the scheme subject to the condition that the entire land parcel has to be contiguous and the applicant undertakes to develop such land as road, park and open space or green belt as the case may be, at his own cost.

Explanation: For the purposes of this rule:
 (a) the rates as set out in Schedule 'B' shall be the rates applicable on the date of submission of application to the Authority.
 (b) only such land earmarked for road, park and open space or green belt in the master plan or zonal development plan may be included in the application for development permit as is owned by the applicant :

Provided further that in case of parks and open spaces or green areas or playgrounds such as golf course, multi-purpose open space, zonal and above hierarchy parks and other open spaces of similar nature with an area of 10 (ten) hectares and above situated within 'built-up area' or 'developed area' but falling outside the scheme or layout plan sanctioned by the Competent Authority, the development fee shall be levied on the total covered area as per permissible limits of the applicable building bye-laws.

Amendment of rule 8 6. In the said rules, for rule 8 set out in Column-I below, the rule as set out in Column-II shall be substituted, namely :-

Column-I	Column-II
Existing Rule	Rule as hereby substituted
<p>8. The rates of development fee shall be revised annually by the Vice-chairman of the Authority with effect from 1st of April every calendar year in conformity with the Central Public Works Department Cost Index:</p> <p>Provided that if the Central Public Works Department Cost Index is not available, the rates of development fee shall be revised by the Authority on the basis of such equivalent index as may be notified by the State Government in this regard:</p> <p>Provided further that apart from the Central Public Works Department Cost Index, the Authority may revise the rates from time to time by recording the reasons thereof.</p>	<p>8. The rates of development fee shall be revised by the Authority every year by 15th February in accordance with the cost inflation index of the Income Tax Department and enforced with approval of the Board of the Authority with effect from 1st April.</p>

Insertion of new rule 11 7. In the said rules after rule 10, the following rule shall be inserted, namely :-


Where demand notices have been issued, development fee in such cases shall be recovered as per the demand notice. Whereas, in case of applications submitted after the commencement of these rules or the plans pending or under process for approval, provisions of these rules shall apply.

Amendment of Schedule 8. In the said rules, the existing Schedule shall be renumbered as Schedule 'A' and after Schedule 'A' the following Schedule shall be inserted, namely :-

Schedule-'B'
(Sec Rule-5)

Sl. No.	Development Area	Development Fee (Rs. Per Sqm.)
1.	Ghaziabad	3208
2.	Lucknow, Kanpur, Agra	2040
3.	Varanasi, Prayagraj, Meerut, Moradabad, Gajraula, Bareilly, Loni, Modinagar, Muradnagar	1200
4.	Aligarh, Gorakhpur, Bulandshahar, Sikandrabad, New-Sikandrabad, Khurja, Saharanpur, Mathura-Vrindavan, Jhansi, Muzaffarnagar, Shamli, Khatauli, Hapur-Pilakhua, Baghpat-Barot-Khekra, Firozabad-	850

	Shikohabad, Unnao-Shuklaganj, Pt. Deendayal Upadhyaya Nagar	
5.	Ayodhya, Raibareli, Banda, Rampur, Orai, Azamgarh, Basti, Mirzapur, Bithoor, Akbarpur mati, Fatehpur- Sikri, Kosikalan-Chhata-Chaumuhan-Nandgaon, Govardhan- Radhakund, Garhmukteshwar, Jahangirabad, Shikarpur	500


(Deepak Kumar)
Principal Secretary

एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 61 / 04

विषय : आवासीय भूखण्डों में बहु-आवासीय इकाईयों के निर्माण की अनुमति के सम्बन्ध में।

शासन द्वारा प्रेषित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथा संशोधित-2011) के संशोधन-2016 उपविधि को प्राधिकरण बोर्ड की 57वीं बैठक दिनांक 21.08.2019 में अनुमोदन प्राप्त कर लागू किया गया है। अनुमोदित भवन उपविधि में अध्याय-26 के अन्तर्गत शासकीय अभिकरण द्वारा विकसित, अनुमोदित एवं नियमित कालोनियों के आवासीय भूखण्डों में बहु-आवासीय इकाईयों की अनुमति प्राधिकरण बोर्ड की सहमति से लागू किये जाने का उल्लेख है। बहु आवासीय इकाईयों की अनुमति विकास प्राधिकरण द्वारा "ऐसी योजनाओं को चिन्हांकित किया जाएगा जहाँ बड़े हुए घनत्व के सापेक्ष अवस्थापना सुविधाओं का संवर्धन/सुदृढीकरण सम्भव है अथवा जहाँ विकास कार्यों का स्तर घनत्व में प्रस्तावित वृद्धि के सापेक्ष उपलब्ध है।"

भवन उपविधि के उपरोक्त प्राविधानों के क्रम में सहारनपुर नगर के अन्तर्गत अभिकरण द्वारा विकसित, अनुमोदित एवं नियमित कालोनियों के आवासीय भूखण्डों पर प्रस्तावित बहु-आवासीय इकाईयों हेतु प्राधिकरण में प्राप्त हो रहे आवेदन/मानचित्र का निस्तारण किया जाना अपेक्षित है। इस हेतु अभिकरण द्वारा विकसित, अनुमोदित एवं नियमित कालोनियों के अवस्थापना सुविधाओं का परीक्षण कर प्रस्ताव/संस्तुति हेतु प्राधिकरण स्तर पर समिति का गठन किया गया है। गठित समिति की दिनांक 07.01.2021 को बैठक आहूत की गयी। बैठक में आवासीय भूखण्डों पर बहु-आवासीय इकाईयों को अनुमन्य किये जाने से सम्बन्धित विभिन्न पहलुओं पर विस्तृत विचार-विमर्श किया गया। समिति ने अभिकरण द्वारा विकसित, अनुमोदित एवं नियमित कालोनियों के आवासीय भूखण्डों पर बहु आवासीय इकाईयों हेतु प्राविधानों को अवलोकित करते हुए यह उचित पाया कि अभिकरण द्वारा विकसित, अनुमोदित एवं नियमित कालोनियों के आवासीय भूखण्डों पर प्रस्तावित भवन उपविधि के अनुरूप बहु-आवासीय इकाईयों को अनुमन्य किया जाये। समस्त आवासीय भूखण्डों पर बहु आवासीय इकाईयों के निर्माण हेतु एक साथ आवेदन/प्रस्ताव साधारणतयः प्राप्त नहीं होते हैं। समय-समय पर कालान्तर में धीर-धीरे बहु आवासीय इकाईयों के निर्माण हेतु आवेदन प्राप्त होने की सम्भावना है। अतः अभिकरण द्वारा विकसित, अनुमोदित एवं नियमित कालोनियों में विकसित अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढीकरण की आवश्यकता तथा आवादी में सम्भावित बढ़ोतरी के दृष्टिगत अभिकरण द्वारा विकसित, अनुमोदित एवं नियमित समस्त कालोनियों के आवासीय भूखण्डों पर बहु-आवासीय इकाईयों की अनुमति से विकास शुल्क लिया जाना उचित प्रतीत होता है जैसा कि उपविधि में प्राविधान है। तदनुसार समिति के सदस्यों द्वारा विकसित, अनुमोदित एवं नियमित समस्त कालोनियों में एकरूपता से भवन उपविधि के प्रस्ताव के अनुरूप बहु आवासीय इकाईयों को अनुमन्य किया जाना उचित समझा गया। प्रकरण पर समिति द्वारा आवासीय भूखण्डों पर बहु आवासीय इकाईयों की अनुमति हेतु कुछ प्रतिबन्धों के अन्तर्गत की गई संस्तुति से सम्बन्धित विस्तृत विवरण का कार्यवृत्त संलग्न है।

उपरोक्तानुसार अभिकरण द्वारा विकसित, अनुमोदित एवं नियमित समस्त कालोनियों के आवासीय भूखण्डों पर बहु आवासीय इकाईयों के निर्माण हेतु प्राप्त होने वाले आवेदन पर प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा दी गई संस्तुति की शर्तों का अनुपालन कराते हुए प्रस्तावित भवन उपविधि के प्राविधानों के अन्तर्गत मानचित्रों की स्वीकृति/अनुमति प्रदान कराने से सम्बन्धित प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

G. K. Singh
—
APP.

अध्याय-26

आवासीय भूखण्डों में बहु-आवासीय इकाइयों के निर्माण हेतु अपेक्षाएँ

- 1 सामान्य अपेक्षाएँ (i) महायोजना में प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में आवासीय भूखण्डों पर इस उपविधि के प्राविधानों के अधीन बहु-आवासीय इकाइयों की अनुमति देय होगी।
(ii) शासकीय अभिकरणों द्वारा विकसित/अनुमोदित योजनाओं/ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत बहु-आवासीय इकाइयों की अनुमति ले-आउट प्लान के प्राविधानों के अनुरूप दी जाएगी। विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ऐसी योजनाओं को चिन्हांकित किया जाएगा जहाँ बढ़े हुए घनत्व के सापेक्ष अवस्थापना सुविधाओं का संवर्धन/सृष्टीकरण सम्भव है, अथवा जहाँ विकास कार्यों का स्तर घनत्व में प्रस्तावित वृद्धि के सापेक्ष उपलब्ध है।
- 2 भूखण्ड का क्षेत्रफल भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 150 वर्ग मीटर तथा अधिकतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर से कम होगा।
- 3 पहुँच मार्ग शासकीय अभिकरणों द्वारा विकसित/अनुमोदित योजनाओं/ले-आउट प्लान्स जो विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा चिन्हांकित की जाएगी, के अन्तर्गत भूखण्ड न्यूनतम 9 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा, जबकि नई प्रस्तावित की जाने वाली आवासीय योजनाओं में भूखण्ड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।
- 4 आवासीय इकाई का न्यूनतम तल क्षेत्रफल एवं इकाइयों की संख्या आवासीय इकाई का न्यूनतम तल क्षेत्रफल 65 वर्ग मीटर होगा तथा आवासीय भूखण्डों में अधिकतम 20 इकाइयाँ अनुमन्य होंगी। 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर प्रत्येक तल पर एक ही आवासीय इकाई अनुमन्य होगी जबकि 300 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों में 300 वर्ग मीटर इकाइयों की संख्या के पश्चात् प्रत्येक 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल पर एक अतिरिक्त आवासीय इकाई अनुमन्य होगी।
- 5 भवन की अधिकतम ऊँचाई भवन की अधिकतम ऊँचाई स्टिल्ट फ्लोर सहित 15 मीटर होगी। 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों में स्टिल्ट एवं तीन मंजिलों तथा 300 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों में स्टिल्ट एवं चार मंजिलों का निर्माण अनुमन्य होगा।
- (i) भवनों में सैट-बैक निम्नवत् होंगे-

6 सैट-बैक भू-आच्छादन एफ.ए.आर.

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

(ii) भवनों में भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. निम्नवत् होंगे-

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

- 26.7 पार्किंग व्यवस्था (i) आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल के अनुसार निम्नवत पार्किंग का प्राविधान करना होगा।

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

- (ii) 'समान कार स्थल' के लिए सर्कुलेशन एरिया सहित निम्न मानक होंगे

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

- (iii) पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्टिल्ट फ्लोर अनिवार्य होगा। स्टिल्ट का उपयोग केवल पार्किंग के प्रयोजनार्थ ही किया जाएगा। इसमें जीना/लिफ्ट के अतिरिक्त किसी भी प्रकार का निर्माण नहीं होगा।

- 26.8 अन्य अपेक्षाएँ (I) उपयुक्तानुसार भूखण्डों पर बहु-आवासीय इकाईयाँ अनुमन्य किये जाने से पूर्व आवेदक से उ.प्र. नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 के प्राविधाननुसार विकास शुल्क जमा कराया जाएगा।

- (ii) नियोजित कालोनियों में एक से अधिक भूखण्डों को समेकित (Amalgamate) कर यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी।

- (iii) सम्बन्धित कालोनी/क्षेत्र (अनुमोदित ले-आउट प्लान से आच्छादित क्षेत्र) की डेन्सिटी महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में निर्धारित अधिकतम डेन्सिटी की सीमा के अन्तर्गत होनी चाहिए अन्यथा डेन्सिटी में संशोधन हेतु प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही करने के उपरान्त ही इकाईयों का निर्माण अनुमन्य किया जाएगा।

- (iv) भवन की स्ट्रक्चरल सेपटी के सम्बन्ध में मानचित्र स्वीकृति के समय स्ट्रक्चरल इन्जीनियर का प्रमाण-पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

- (v) भवन की ऊँचाई ए.एस.आई. के रेगुलेटेड एरिया, एयरपोर्ट फनल जोन तथा अन्य स्टैच्यूटरी नियन्त्रण (यदि हो), आदि से नियन्त्रित होगी।

- (vi) भवनों का नियोजन, अभिकल्पन एवं निर्माण नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के भाग-4 'फायर एण्ड लाइफ सेपटी' की अपेक्षानुसार अग्नि से सुरक्षा सुनिश्चित करते हुए किया जाएगा।

- (vii) भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएँ भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार होगी।

- (viii) चार से अधिक आवासीय इकाईयों की स्थिति में उ.प्र. अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 एवं तद्द्वारा बनाए गए रूल्स एवं बाई लाज प्रभावी होंगे।

कार्यालय सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।

संख्या : 4224/स0वि0प्रा0/2020

दिनांक : 30-12-2020

- 1- सहयुक्त नियोजक,
सम्भागीय नियोजन खण्ड, मेरठ।
- 2- सहायक नगर नियोजक,
विकास प्राधिकरण, मेरठ।
- 3- अधिशासी अभियन्ता
विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।
- 4- अधिशासी अभियन्ता
जल निगम, सहारनपुर।
- 5- अधिशासी अभियन्ता (निर्माण)
नगर निगम, सहारनपुर।
- 6- अधिशासी अभियन्ता (जल कल)
नगर निगम, सहारनपुर।
- 7- अधिशासी अभियन्ता
नगरीय विद्युत वितरण खण्ड-प्रथम,
सहारनपुर।

कृपया भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथा संशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन 2019 एवं अपराधों का शमन उपविधि-2009 के अध्याय-26 (आवासीय भूखण्डों में बहु-आवासीय इकाईयों के निर्माण हेतु अपेक्षाएं) के संदर्भ में सहारनपुर में अवस्थापना सुविधाओं का संवर्धन/ सुदृढीकरण सम्भव है, अथवा जहाँ विकास कार्यों का स्तर घनत्व में प्रस्तावित वृद्धि के सापेक्ष उपलब्ध है, के सम्बन्ध में एक बैठक दिनांक 07.01.2021 को अपराह्न 12.30 बजे अधोहस्ताक्षरी के कार्यालय कक्ष में आहूत की गयी है।

कृपया नियत तिथि, समय व स्थान पर बैठक में प्रतिभाग करने का कष्ट करें।

सचिव

सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर।

प्रतिलिपि :

- 1- उपाध्यक्ष महोदय को अवलोकनार्थ।
- 2- सहायक अभियन्ता, स0वि0प्रा0 को आवश्यक कार्यवाही हेतु।

सचिव

सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर।

आवासीय भूखण्डों में बहु-आवासीय इकाईयाँ अनुमन्य किये जाने हेतु दिनांक 07.01.2021 को आयोजित बैठक का कार्यवृत्त।

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 यथा संशोधित-2011 में संशोधन-2016 के अध्याय-26 के अन्तर्गत आवासीय भूखण्डों में बहु-आवासीय इकाईयाँ अनुमन्य किये जाने हेतु शासकीय अभिकरणों द्वारा विकसित/अनुमोदित योजनाओं/लेआउट प्लान के अन्तर्गत बहु-आवासीय इकाईयाँ की अनुमति प्रदान किये जाने हेतु योजनाओं के चिन्हीकरण के संबंध में सचिव महोदय की अध्यक्षता में बैठक की गयी, जिसमें निम्नवत् उपस्थिति रही -

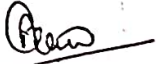
1	सचिव, विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।	अध्यक्ष
2	सहायक नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।	सदस्य
3	अधिशाली अभियन्ता, विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।	सदस्य
4	अधिशाली अभियन्ता (निर्माण), नगर निगम, सहारनपुर।	सदस्य
5	अधिशाली अभियन्ता (जल कल), नगर निगम, सहारनपुर।	सदस्य
6	अधिशाली अभियन्ता, जल निगम, सहारनपुर।	सदस्य

विकास प्राधिकरण क्षेत्र में स्थित आवासीय भूखण्डों पर बहु-आवासीय इकाईयाँ अनुमन्य किये जाने हेतु उ0प्र0 आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में संशोधन करते हुए विकास क्षेत्र में निर्मित/विकसित/अनुमोदित योजनाओं/लेआउट प्लान/नियमित क्षेत्रों सहित प्राधिकरण द्वारा पूर्व में स्वीकृत, नियमित/नियोजित एवं स्वीकृत कालोनियों में जहाँ पर आवासीय इकाईयाँ की मांग है, को पूर्ण करने हेतु इस प्राविधान को लागू किये जाने की अपेक्षा की गयी है। प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत तथा नियोजित योजनाएँ, जिनमें बहु आवासीय इकाईयाँ अनुमन्य की जानी है, उनका प्राधिकरण द्वारा चिन्हांकन किये जाने की अपेक्षा की है। बहु-आवासीय इकाईयाँ को अनुमन्य किये जाने से क्षेत्र में स्थित अवस्थापना सुविधाओं पर अतिरिक्त भार के दृष्टिगत तथा यातायात के सुचारु संचालन हेतु न्यूनतम 9.00 मी0 चौड़े मार्ग पर ही बहु-आवासीय इकाईयाँ ही अनुमन्य होगी तथा पार्किंग हेतु स्टिल्ट अनिवार्य होगा। भवन की ऊँचाई अधिकतम 15.00 मी0 अनुमन्य होगी। भूखण्ड का क्षेत्रफल 150-300 वर्गमी0 होने की दशा में स्टिल्ट + 3 मंजिल तथा 300.00वर्ग मी0 से अधिक होने पर स्टिल्ट +4 मंजिल का निर्माण अनुमन्य होगा। उक्त प्राविधान के दृष्टिगत क्षेत्र में अवस्थापना सुविधाओं के संवर्धन एवं सुदृढीकरण के संबंध में मुख्यतः निम्न बिन्दुओं पर चर्चा की गयी -

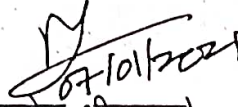
1. स्वीकृत/विकसित/नियमित कालोनियों में क्या-क्या अवस्थापना सुविधाएँ उपलब्ध है तथा योजना के भूखण्डों पर बहु-आवासीय इकाईयाँ की स्वीकृति से बढ़ने वाले जनसंख्या घनत्व के आधार पर क्या-क्या अतिरिक्त सुविधाएँ प्रदान की जानी आवश्यक होगी। इसका आंकलन प्राप्त कर लिया जाये।
2. वर्तमान में विद्यमान सड़कों पर "कैरिज-वे" को बढ़ाने पर आने वाले व्यय आदि का आंकलन कर लिया जाये।
3. बढ़ने वाले जनसंख्या घनत्व के सापेक्ष आवश्यक जल सुविधा तथा सीवरेज निस्तारण हेतु उपलब्ध सुविधाओं में बढ़ोत्तरी किये जाने पर आने वाले व्यय आदि का आंकलन कर लिया जाये।
4. जनसंख्या घनत्व के बढ़ने से योजना में स्थापित अवस्थापना सुविधाओं में अन्य जो भी बढ़ने वाले भार है, उसके संबंध में विस्तृत विवरण तैयार कर लिया जाये।

5. उपरोक्त के अतिरिक्त निर्मित/विकसित/नियमित क्षेत्रों में भी बहु-आवासीय इकाईयों की अनुमति प्रदान करना उचित होगा तथा इसके प्रभाव से सुविधाओं के संवर्धन/सुदृढीकरण हेतु आने वाले व्यय के लिए विकास शुल्क लिये जाने का निर्णय लिया जाना उचित होगा।

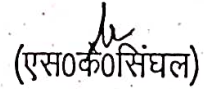
उपरोक्त बिन्दुओं पर विचार-विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि विकास शुल्क के निर्धारण के दृष्टिगत उदाहरण स्वरूप प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत की गयी किसी एक कालोनी का प्राधिकरण एवं नगर निगम द्वारा जनसंख्या घनत्व के दृष्टिगत उपलब्ध अवस्थापना सुविधाओं का परीक्षण किया जायेगा तथा इस हेतु आवश्यक आगणित विकास शुल्क के आधार पर स्वीकृत कालोनियों में भी बहु-आवासीय इकाईयों के अनुमन्य किये जाने के संबंध में नियमानुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. तथा विकसित अवस्थापना सुविधाओं पर पडने वाला प्रभाव एवं जनसंख्या घनत्व के कारण उस पर आने वाले व्यय भार, पार्किंग सुविधा तथा ड्रेनेज का Ultimate Disposal के साथ शासनादेश का अनुपालन सुनिश्चित करने के साथ प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विस्तृत प्रस्ताव/आख्या प्रेषित की जायेगी।



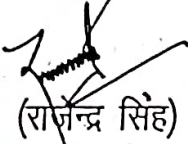
(अनिल कुमार मिश्रा)
अधिकासी अभियन्ता
विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।



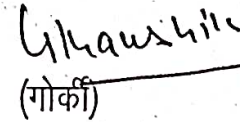
(आलोक श्रीवास्तव)
अधिकासी अभियन्ता (निर्माण)
नगर निगम, सहारनपुर।



(एस0क0सिंघल)
अधिकासी अभियन्ता (जल कल)
नगर निगम, सहारनपुर।

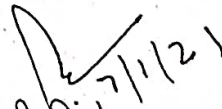


(राजेंद्र सिंह)
अधिकासी अभियन्ता
जल निगम, सहारनपुर।



(गोर्की)
सहायक नगर नियोजक
विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।

अनुमोदित



(डी0पी0सिंह)
सचिव

विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।





आवासीय भूखण्डों में बहु-आवासीय इकाइयों की अनुमति के सम्बन्ध में।


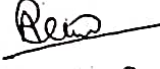


भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथा संशोधित 2011) में संशोधन-2016 के अध्याय-26 के अन्तर्गत शासकीय अभिकरणों द्वारा विकसित/अनुमोदित/नियमित योजनाओं/ले-आउट प्लान के आवासीय भूखण्डों में बहु-आवासीय इकाइयों के अनुमन्य किये जाने हेतु प्राधिकरण के स्तर पर गठित समिति की बैठक दिनांक 07.01.2021 में लिए गये निर्णय के क्रम में उदाहरण तौर पर पैरामाउन्ट टयूलिप कालोनी के तलपट मानचित्र एवं विकसित/प्रस्तावित अवस्थापना सुविधाओं का विकास प्राधिकरण के अभियन्त्रण खण्ड, मानचित्र/प्रवर्तन खण्ड तथा नियोजन अनुभाग द्वारा संयुक्त परीक्षण किया गया है। योजना के अन्तर्गत अधिकांश मार्ग 9.00मी0 या इससे अधिक चौड़ाई के साथ सीवर लाईन, पानी की व्यवस्था, वर्षा जल निकासी तथा पार्को इत्यादि की सुविधा उपलब्ध है। स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार योजना में सृजित भूखण्डों के आकार, क्षेत्रफल तथा अनुमानित जनसंख्या व इस हेतु वांछित अवस्थापना सुविधाओं का भी परीक्षण किया गया। स्वीकृत कालोनी में लगभग 50 प्रतिशत लोग निवास कर रहे हैं एवं अधिकांश भूखण्डों पर 01/02 तल निर्मित है तथा कुछ भूखण्ड रिक्त है। भवन उपविधि के प्राविधान के अनुसार भूखण्डों पर 03 तल निर्माण अनुमन्य है।

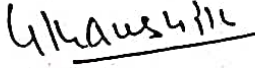
भवन उपविधि के प्राविधानों के अनुसार आवासीय भूखण्डों पर बहु आवासीय इकाइयां अनुमन्य कराने पर योजना के अन्तर्गत घनत्व तथा अवस्थापना सुविधाओं पर अत्याधिक भार नहीं पड़ेगा। इस विकसित योजना के आवासीय भूखण्डों पर बहु आवासीय इकाइयां प्राप्त किये जाने हेतु आवेदन एक साथ प्राप्त नहीं होंगे। धीरे-धीरे आवश्यकतानुसार कालान्तर में इस प्रकार के आवेदन प्राप्त होने की सम्भावना है। अतः विकसित अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढीकरण/पुनः विकास हेतु न तो वर्तमान में आवश्यकता है और न ही इस हेतु अनुमानित व्यय का आंकलन किया जाना सम्भव है। परन्तु भविष्य में आवासीय भूखण्डों पर बहु आवासीय इकाइयां अनुमन्य किये जाने पर धीरे-धीरे कालोनियों में आवादी की वृद्धि के साथ-साथ अवस्थापना सुविधाओं पर दबाव पड़ेगा तत्समय अवस्थापना सुविधाओं की सुदृढीकरण एवं पुर्नविकास की आवश्यकता होगी। इस हेतु वांछित वित्तीय प्रबन्धन की व्यवस्था के अन्तर्गत बहु आवासीय इकाइयों के निर्माण हेतु मानचित्र की स्वीकृति के समय विकास शुल्क लिया जाना उचित होगा। बहु आवासीय इकाइयां अनुमन्य करने की दशा में उन भूखण्डों पर विकास शुल्क प्राप्त किये जाने हेतु भवन उपविधि के अध्याय-26 में प्राविधानित है। प्राप्त धनराशि को योजनावार एकत्रित करते हुए आवश्यकतानुसार अवस्थापना सुविधाओं का सुदृढीकरण/विकास में व्यय किया जाये।

अतः उपरोक्त के दृष्टिगत भवन उपविधि में किये गये प्राविधानों के अनुसार शासकीय अभिकरणों द्वारा नियोजित रूप से विकसित/अनुमोदित/नियमित समस्त योजनाओं/लेआउट प्लान के अन्तर्गत आवासीय भूखण्डों में बहु आवासीय इकाइयों के अनुमन्य किये जाने से योजना के अन्तर्गत जनसंख्या घनत्व में वृद्धि होने तथा अवस्थापना सुविधाओं पर सम्भावित अतिरिक्त

भार/दबाव का निराकरण हेतु अवस्थापना सुविधाओं का सुदृढीकरण/पुनः विकास की वित्तीय आपूर्ति हेतु भूखण्डों पर बहु आवासीय इकाईयों के मानचित्रों की स्वीकृति के समय ही आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 की अधिसूचना संख्या 1811/8-3-14-211विधि/13 दिनांक 17 नवम्बर, 2014 के अनुसार (संलग्न) प्राधिकरण में प्रचलित दरों पर (बाह्य विकास शुल्क) लेते हुए अनुमन्य किये जाने हेतु संस्तुति की जाती है।

 (आर0के0कौशिक) अवर अभियन्ता विकास प्राधिकरण, सहा0	 (रमन कुमार) अवर अभियन्ता विकास प्राधिकरण, सहा0	 (पवन कुमार शर्मा) अवर अभियन्ता विकास प्राधिकरण, सहा0	 (सी0एम0अग्रवाल) अवर अभियन्ता विकास प्राधिकरण, सहा0
---	---	--	---

 (प्रदीप कुमार शर्मा) सहायक अभियन्ता विकास प्राधिकरण, सहा0	 (अनिल कुमार मिश्रा) अधिशायी अभियन्ता विकास प्राधिकरण, सहा0	 (आलोक श्रीवास्तव) अधिशायी अभियन्ता नगर निगम, सहा0	 (एस0के0सिंघल) अधिशायी अभियन्ता नगर निगम, सहा0
--	---	---	--


(गोकी)

सहायक नगर नियोजक
विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।

एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 61 / 05

विषय : शासन द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 में संशोधन किये जाने हेतु जारी शासनादेश संख्या-4384/8-3-11-181विविध/2008 दिनांक 27.09.2011 के क्रम में होटल को पार्क एवं खुले स्थल, बाग-बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र, संकटमय उद्योग, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र, आदि भू-उपयोगों को छोड़कर अन्य समस्त भू-उपयोगों में प्रभाव शुल्क को आरोपित न करते हुए अनुमन्य किये जाने हेतु महायोजना-2021 जोनिंग रेगुलेशन में संशोधन किये जाने के संबंध में।

शासन द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 में संशोधन किये जाने हेतु शासनादेश संख्या-4384/8-3-11-181विविध/2008 दिनांक 27.09.2011 जारी किया गया, जिसके अन्तर्गत भवन उपविधि में निम्नवत् संशोधन किया गया -

- 5.1(ii) होटल की अनुमति पार्क एवं खुले स्थल, बाग-बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र, संकटमय उद्योग, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र, आदि भू-उपयोगों को छोड़कर अन्य समस्त भू-उपयोगों में होटल हेतु निर्धारित शर्तों के अधीन देय होगी, जिस हेतु महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स में आवश्यकतानुसार संशोधन किया जाएगा।
- (ii) होटल अथवा व्यवसायिक उपयोग में भिन्न उपयोग में होटल की अनुमन्यता हेतु परिवर्तन शुल्क/प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा।

शासन द्वारा जारी उक्त शासनादेश को अंगीकृत किये जाने हेतु सहारनपुर विकास प्राधिकरण की 43वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31.03.2012 के एजेन्डा आईटम संख्या 43/06 पर प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया, जिस पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अंगीकृत किये जाने हेतु अनुमोदन प्रदान किया गया। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्रदान किये गये अनुमोदन के क्रम में भवन उपविधि में शासन द्वारा जारी उक्त शासनादेश के अनुसार संशोधन किया गया, जो कि वर्तमान में लागू है। परन्तु उक्त प्राविधान के अनुसार अद्यतन तक सहारनपुर महायोजना 2021 के जोनिंग रेगुलेशन्स में संशोधन नहीं किया गया है।

उ0प्र0 नगर नियोजन और विकास अधिनियम-1973 की धारा-13(1) के अनुसार प्राधिकरण महायोजना क्षेत्रीय विकास योजना में कोई भी संशोधन, जिसे वह उचित समझे, संशोधन ऐसा हो जो उसके विचार में योजना के चरित्र में महत्वपूर्ण परिवर्तन न करता हो तथा जो भूमि के उपयोग की सीमा अथवा जनसंख्या घनत्व के मापदण्ड से सम्बन्धित न हो, कर सकेगा।

प्रस्ताव

शासन द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 में संशोधन किये जाने हेतु जारी शासनादेश संख्या-4384/8-3-11-181विविध/2008 दिनांक 27.09.2011 उ0प्र0 नगर नियोजन और विकास अधिनियम-1973 की धारा-13(1) के प्राविधान के अन्तर्गत होटल को पार्क एवं खुले स्थल, बाग-बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र, संकटमय उद्योग, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र, आदि भू-उपयोगों को छोड़कर अन्य समस्त भू-उपयोगों में होटल हेतु निर्धारित शर्तों के अधीन प्रभाव शुल्क को आरोपित न करते हुए अनुमन्य किये जाने के संबंध में सहारनपुर महायोजना-2021 के जोनिंग रेगुलेशन्स में प्रस्तावित संशोधन किये जाने हेतु प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

G. K. Singh
 11/11

संख्या : 4384/8-3-11-181विधि/2008

प्रेषक,

आलोक कुमार,

सचिव

उ०प्र० शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण,

उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ : दिनांक : 27 सितम्बर, 2011

विषय :- भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 में प्रस्तावित संशोधन का शासन द्वारा अनुमोदन।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर आवास बन्धु के माध्यम से समस्त विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद तथा निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं से सुझाव प्राप्त करने हेतु विम्पनीय वेबसाइट पर अपलोड किया गया। संशोधन के प्रस्ताव पर 13 विकास प्राधिकरणों तथा 09 निजी विकासकर्ताओं एसोसिएशन के सुझाव प्राप्त हुए। प्राप्त सुझावों पर विकास प्राधिकरणों की दिनांक 10.09.2011 को आयोजित मासिक समीक्षा बैठक में विस्तृत विचार विमर्श हुआ। दिनांक 27.08.2011 को होटल व्यवसाय के प्रतिनिधियों से भी पर्यटन विभाग के अधिकारियों के साथ विचार-विमर्श किया गया। विस्तृत विचार-विमर्श एवं प्राप्त सुझावों का संज्ञान लेते हुए विसंगतियों का निराकरण कर भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 में प्रस्तावित संशोधनों को अंतिम रूप दिया गया है।

2- भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 में प्रस्तावित संशोधन की प्रति जिसमें विकास प्राधिकरणों तथा निजी विकासकर्ताओं से प्राप्त सुझावों, अध्याय-22 के पश्चात 23, 24 एवं 25 जो क्रमशः सर्विस अपार्टमेंट्स हेतु अपेक्षाएं, दुबल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग तथा अन्य आय वर्गों हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग को मानक एवं प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यावसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाये जाने हेतु अपेक्षाएं भी सम्मिलित है, संलग्न करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-57 के अन्तर्गत उक्त प्रस्तावित संशोधन पर अनुमोदन प्रदान कर दिया गया है। कृपया इस पर विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अंगीकार करने का कष्ट करें। स्थानीय विशिष्ट आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि कोई परिष्कार अपेक्षित हो तो बोर्ड की संस्तुति सहित शासन को प्रस्ताव उपलब्ध कराने का कष्ट करें ताकि शासन स्तर से प्रस्ताव का अनुमोदन प्रदान किया जा सके।

संलग्नक : यथोक्त।

भवदीय
आलोक कुमार
(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 में प्रस्तावित संशोधन की एक प्रति संलग्न करते हुए आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद को इस आशय से प्रेषित कि परिषद बोर्ड में उक्त उपविधि पर विचार कर अंगीकार करने हेतु आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।
2. निदेशक, आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि वेबसाइट पर अपलोड करते हुए समस्त संबंधित को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 के प्रस्तावित संशोधन की प्रतियां उन्हें उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र०, लखनऊ।
4. अपर निदेशक, नियोजन आवास बन्धु लखनऊ।
5. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव।

विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरणों तथा निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं से प्राप्त सुझावों पर विकास प्राधिकरणों की समीक्षा बैठक दिनांक 10.9.2011 में हुए विचार-विमर्श के क्रम में प्रस्तावित संशोधन

प्रस्तर संख्या	विद्यमान प्राविधान	प्रस्तावित संशोधन
1	2	3
अध्याय-1 : परिभाषाएं		
1.2.41	'सर्विस फ्लोर' का तात्पर्य किन्ही दो मंजिलों के बीच 1.75 मीटर की ऊंचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाए, से है।	'सर्विस फ्लोर' का तात्पर्य किन्ही दो मंजिलों के बीच (फ्लोर से सीलिंग तक) 2.10 मीटर की ऊंचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट, इत्यादि के उपयोग में लाया जाए, से है। भवन उपविधि में नए प्रस्तर-1.2.43 के रूप में 'सर्विस अपार्टमेन्ट' की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:- 'सर्विस अपार्टमेन्ट' का तात्पर्य पूर्णतया सुसज्जित एवं 'सेल्फ कन्टेन्ड अपार्टमेन्ट' से है, जिसमें भोजन बनाने की सुविधा (रसोईघर/किचन) हो और जो अल्प अवधि की रिहायश के लिये उपयोग में लाया जाए। भवन उपविधि में नए प्रस्तर-1.2.44 के रूप में 'पोडियम पार्किंग' की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:- 'पोडियम पार्किंग' का तात्पर्य भूतल के ऊपर (फ्लोर से सीलिंग तक) अधिकतम 2.1 मी. ऊंचे तल/तलों से है, जिस हेतु पार्किंग क्षेत्र में प्रवेश और इसके निकार के लिए वाहनों के आवागमन के लिए रैम्प की व्यवस्था हो।

अध्याय-2 2.1 विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं

2.1.25 (ix)(ख)	20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत कुल योजना क्षेत्र की लगभग 5 प्रतिशत भूमि पर भू-जल की रिचार्जिंग हेतु जलाशय का निर्माण किया जाए, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल एक एकड़ होगा। जलाशय के निर्माण के पूर्व सम्बन्धित योजना के अन्तर्गत वर्षा जल के प्राकृतिक कैचमेन्ट एरिया को चिन्हित करते हुए वर्षा जल के आयतन, क्षेत्र के हाइड्रोजियोलॉजीकल, टोपोग्राफी, लीथॉलाजी, मृदा गुणों तथा प्रस्तावित जलाशय में वर्षा जल के सम्भावित ठहराव (रिटेंशन) व 'स्टेगनेशन' का अध्ययन एवं तत्सम्बन्धी फिजिबिलिटी का आंकलन सम्भावित ठहराव (रिटेंशन) व 'स्टेगनेशन' का	20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत उपयुक्त स्थलों पर जलाशय का निर्माण किया जाएगा। जलाशय के निर्माण के पूर्व सम्बन्धित योजना के अन्तर्गत वर्षा जल के प्राकृतिक कैचमेन्ट एरिया को चिन्हित करते हुए वर्षा जल के आयतन, क्षेत्र के हाइड्रोजियोलॉजीकल, टोपोग्राफी, लीथॉलाजी, मृदा गुणों तथा प्रस्तावित जलाशय में वर्षा जल के सम्भावित ठहराव (रिटेंशन) व 'स्टेगनेशन' का अध्ययन एवं तत्सम्बन्धी फिजिबिलिटी का आंकलन किया जाय और उसके अनुसार ही जलाशय का
----------------	---	--

अध्ययन एवं तत्सम्बन्धी फिजिबिलिटी का आकलन न्या जाय और उसके अनुसार ही जलाशय की गहराई निर्धारित की जाए, परन्तु जलाशय की गहराई किसी भी दशा में 03 मीटर से अधिक न रखी जाए। इसके अतिरिक्त जलाशय में केवल उसी योजना के 'सरफेस-रन-आफ' को निस्तारित करने की व्यवस्था की जाए तथा प्रदूषित जल एवं उत्प्रवाह को उसमें न मिलाया जाए।

आकार एवं गहराई निर्धारित की जाए, परन्तु जलाशय की अधिकतम गहराई 03 मीटर रखी जाए। इसके अतिरिक्त जलाशय में केवल उसी योजना के 'सरफेस-रन-आफ' को निस्तारित करने की व्यवस्था की जाए, प्रदूषित जल एवं उत्प्रवाह को उसमें न मिलाया जाए।

2.2 खुले स्थान

2.2.1

प्रस्तर 2.2.1 में (क) के रूप में नया प्राविधान निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-

2.2.1(क) जोनल डेवलपमेन्ट प्लान-

पर्यावरण एवं पारिस्थितिकीय संतुलन के उद्देश्य से जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत जोन के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 5 प्रतिशत भूमि पार्क एवं खुले स्थल/हरित क्षेत्र के रूप में आरक्षित की जाएगी।

2.2.1

2.2.1 ले-आउट प्लान स्तर

(I) आवासीय भू-उपयोग:

आवासीय तलपट मानचित्र में खुले स्थानों हेतु ले-आउट के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 15 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जायेगी जिसे 'टाट-लाट', पार्क तथा खेल के मैदान के रूप में प्रस्तावित किया जा सकेगा।

2.2.1(ख) ले-आउट प्लान

(I) आवासीय भू-उपयोग:

आवासीय ले-आउट प्लान, जो जोनल डेवलपमेन्ट प्लान का भाग हो, के अन्तर्गत खुले स्थानों हेतु ले-आउट के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 10 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जायेगी, जिसे 'टाट-लाट', पार्क तथा खेल के मैदान के रूप में विकसित किया जाएगा। जोनल डेवलपमेन्ट प्लान प्रभावी न होने की दशा में पार्क एवं खुले स्थानों हेतु ले-आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 15 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जायेगी। यदि किसी योजना के ले-आउट प्लान में मानक के अनुसार पार्क एवं खुले स्थल हेतु भूमि आरक्षित की गई हो, तो उस योजना में 'ग्रुप हाउसिंग' भूखण्ड के सापेक्ष पुनः पृथक से पार्क एवं खुले स्थल का प्राविधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा।

(II) अनावासीय भू-उपयोग:

अनावासीय क्षेत्र के तलपट मानचित्र में पार्क एवं हरित पट्टिकाएं और पारिस्थितिकी का सन्तुलन बनाए रखने के लिये खुले स्थान का क्षेत्रफल ले-आउट के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत होगा, जिसे पार्क, ग्रीनरी/ग्रीन बैल्ट, इत्यादि के रूप में विकसित किया जायेगा।

(II) अनावासीय भू-उपयोग:

अनावासीय क्षेत्र के ले-आउट प्लान, जो जोनल डेवलपमेन्ट प्लान का भाग हो, के अन्तर्गत पार्क एवं हरित पट्टिकाएं और पारिस्थितिकी का सन्तुलन बनाए रखने के लिये खुले स्थान का क्षेत्रफल ले-आउट के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत होगा, जिसे पार्क, ग्रीनरी/ग्रीन बैल्ट, इत्यादि के रूप में विकसित किया जायेगा। जोनल डेवलपमेन्ट प्लान

		प्रभावी न होने की दशा में खुले स्थानों हेतु ले-आउट के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 10% भूमि आरक्षित की जायेगी।
22.1	टिप्पणी उपर्युक्त प्रस्तर-2.2.1 के (i) तथा (ii) के अन्तर्गत अपेक्षित खुले स्थान महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थान के अतिरिक्त होंगे अर्थात् महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थान को सम्मिलित करते हुए तलपट मानचित्र प्रस्तुत किए जाने की स्थिति में भी उपर्युक्त प्रस्तर-2.2.1 के (i) एवं (ii) की अपेक्षानुसार खुले स्थान का अलग से प्राविधान किया जाना अनिवार्य होगा। रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु अपेक्षित भूमि की गणना इसी प्रतिशत में सम्मिलित की जा सकती है।	टिप्पणी उपर्युक्त प्रस्तर-2.2.1 के (i) तथा (ii) के अन्तर्गत अपेक्षित खुले स्थान महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थान के अतिरिक्त होंगे अर्थात् महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थान को सम्मिलित करते हुए तलपट मानचित्र प्रस्तुत किए जाने की स्थिति में भी उपर्युक्त प्रस्तर-2.2.1 के (i) एवं (ii) की अपेक्षानुसार खुले स्थान का अलग से प्राविधान किया जाना अनिवार्य होगा। रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु अपेक्षित भूमि की गणना इसी प्रतिशत में सम्मिलित की जा सकती है। परन्तु 3000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से कम भूखण्डों का उप-विभाजन प्रस्तावित होने की दशा में खुले स्थान का प्राविधान अनिवार्य नहीं होगा।
22.2	खुले स्थान के मानक (i) खुले स्थान की न्यूनतम औसत चौड़ाई 7.5 मीटर होगी। परन्तु स्थल की भौतिक आकृति के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा भिन्न आकार में खुले स्थान इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य किए जा सकेंगे कि उनसे समुदाय की आवश्यकताओं की पूर्ति सुनिश्चित हो।	खुले स्थान के मानक (ii) खुले स्थान की न्यूनतम औसत चौड़ाई 7.5 मीटर होगी तथा खुले स्थान का न्यूनतम क्षेत्रफल 200 वर्ग मीटर होगा। स्थल की भौतिक आकृति के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा भिन्न आकार में खुले स्थान इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य किए जा सकेंगे कि उनसे समुदाय की आवश्यकताओं की पूर्ति सुनिश्चित हो।
22.3(ii)	खुले स्थान की सीमा विल्डिंग लाइन से न्यूनतम 3 मीटर की दूरी पर होगी।	प्राप्त सुझावों के दृष्टिगत इस प्रस्तर को यथावत् रखा जाना है।
अध्याय-3 3.1 भवन निर्माण हेतु अनिवार्यताएं		
3.1.1(क)	(X) अपने भूखण्ड के सीमांकन उपरान्त सड़क की मध्य रेखा से अधिकतम 1.65 मीटर ऊँची बाउण्ड्री वाल का निर्माण, परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाली भूमि पर बाउण्ड्री वाल का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।	(XI) अपने भूखण्ड के सीमांकन उपरान्त सड़क की मध्य रेखा से फ्रन्ट में अधिकतम 1.65 मीटर ऊँची बाउण्ड्रीवाल का निर्माण परन्तु आगे, पीछे एवं पार्व में अधिकतम 2.40 मीटर ऊँची बाउण्ड्री वाल जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ग्रिलयुक्त होगा। महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाली भूमि पर बाउण्ड्री वाल का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

3.2 भूखण्डों के आकार और अपेक्षाएं	
3.2.1	<p>आवासीय:</p> <p>आवासीय प्रयोजन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्ग मीटर तथा भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3.50 मीटर होगी। सार्वजनिक अभिकरणों द्वारा प्रस्तावित अथवा वित्त पोषित विशिष्ट आवासीय योजनाओं (दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग), स्लम क्लीयरेंस स्कीम, औद्योगिक श्रमिक आवास योजनाओं, आदि में विशेष गृह योजना के अधीन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल व्यक्तियों के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 25 वर्ग मीटर तक रखा जा सकता है जिसमें 75 प्रतिशत भू-आच्छादन अनुमत्य होगा। विशिष्ट डिजाइन के आधार पर जिसमें इस समूह के लिए खुले क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति 'क्लस्टर ओपेन स्पेस' के रूप में सुनिश्चित की जाए, भूखण्ड का न्यूनतम आकार 15 वर्ग मीटर तक रखा जा सकता है तथा इसमें भू-आच्छादन 100 प्रतिशत तक, इस शर्त के साथ कि सम्पादन और प्रकाश का समुचित प्राविधान हो, अनुमत्य किया जा सकता है।</p>
	<p>आवासीय:</p> <p>आवासीय प्रयोजन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्ग मीटर तथा भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3.50 मीटर होगी। दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों तथा अन्य वर्गों को अफोर्डेबल हाउसिंग उपलब्ध कराने के लिए मानकों की अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-24 के अनुसार होंगी।</p>
3.2.2	<p>ग्रुप हाउसिंग:</p> <p>ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा, परन्तु 18 मीटर या इससे अधिक चौड़ी सड़क से भूखण्ड की दूरी 100 मीटर से अधिक नहीं होगी। ग्रुप हाउसिंग के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के प्रस्तर-3.3 के अनुसार होंगी।</p>
	<p>ग्रुप हाउसिंग:</p> <p>ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा। ग्रुप हाउसिंग के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के प्रस्तर-3.3 के अनुसार होंगी।</p>
3.2.6	<p>पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन:</p> <p>पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 30 मी. x 17 मी. होगा तथा फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 45 मी. x 36 मी. होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। पेट्रोल फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-8 के अनुसार होंगी।</p>
	<p>पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन:</p> <p>पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 30मी. x 17मी., फिलिंग-कम-सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 36मी x 30मी., फिलिंग-कम-सर्विस स्टेशन-कम-वर्कशाप का न्यूनतम आकार 45 मी. x 36 मी. तथा दुपहिया एवं तिपहिया वाहनों हेतु फिलिंग स्टेशन का न्यूनतम आकार 18 मी. x 15 मी. होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। पेट्रोल पम्प/ फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-8 के अनुसार होंगी।</p>

3.3 समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)

3.3.3	ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा, परन्तु 18 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क से भूखण्ड की दूरी 100 मीटर से अधिक नहीं होगी। ग्रुप हाउसिंग ले-आउट प्लान के अन्तर्गत वाहन योग्य मार्गों/सड़कों की चौड़ाई एवं लम्बाई इस उपविधि के प्रस्तर-2.3.1 (I) के अनुसार होगी।	ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा। ग्रुप हाउसिंग ले-आउट प्लान के अन्तर्गत वाहन योग्य मार्गों/सड़कों की चौड़ाई एवं लम्बाई इस उपविधि के प्रस्तर-2.3.1 (I) के अनुसार होगी।
3.3.5	पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा लैण्डस्केपिंग 3000 वर्ग मीटर अथवा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रति व्यक्ति 1.0 वर्गमीटर अथवा योजना के कुल क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत दोनों में से जो अधिक हो, की दर से पार्क एवं खुले क्षेत्र का प्राविधान किया जाएगा। भवन मानचित्र के साथ लैण्डस्केपिंग प्रस्ताव का अनुमोदन भी आवश्यक होगा; जिसके अनुसार ग्रुप हाउसिंग योजना में प्रति हेक्टेयर 50 पेड़ की दर से पेड़ लगाए जाएंगे।	पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा लैण्डस्केपिंग 3000 वर्ग मीटर अथवा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में जो जोनल डेवलपमेन्ट प्लान का भाग हो, के अन्तर्गत योजना के कुल क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत की दर से पार्क एवं खुले क्षेत्र का प्राविधान किया जाएगा। जोनल डेवलपमेन्ट प्लान प्रभावी न होने की दशा में योजना के कुल क्षेत्रफल के 15 प्रतिशत की दर से पार्क एवं खुले क्षेत्र का प्राविधान किया जाएगा। भवन मानचित्र के साथ लैण्डस्केपिंग प्रस्ताव का अनुमोदन भी आवश्यक होगा; जिसके अनुसार ग्रुप हाउसिंग योजना में प्रति हेक्टेयर 50 पेड़ की दर से पेड़ लगाए जाएंगे।
3.3.6(II)	अधिकतम भू-आच्छादन 35 प्रतिशत अनुमत्य होगा।	(I) अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत अनुमत्य होगा। भवन की प्रतिबन्धित ऊंचाई के क्षेत्रों में अधिकतम भू-आच्छादन 45 प्रतिशत अनुमत्य होगा। (II) ग्रुप हाउसिंग परियोजना में कुल अनुमत्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 0.5 प्रतिशत एफ.ए.आर. कन्वीनिएन्ट शॉप्स के लिए अनुमत्य होगा।
3.3.6 (VII)	दुर्बल आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु विशिष्ट योजनाओं में अधिकतम घनत्व 500 आवासीय इकाई प्रति हेक्टेयर तक होगा।	इस प्रस्तर को डिलीट किया जाना प्रस्तावित है, क्योंकि अध्याय-24 में इससे सम्बन्धित प्राविधान शामिल किए गए हैं।

3.5 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

3.5.1	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="287 1568 335 1601">B.</td> <td data-bbox="335 1568 574 1601">होटल</td> <td data-bbox="574 1568 654 1601">भू-आच्छादन</td> <td data-bbox="654 1568 798 1601">एफ.ए.आर.</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="335 1601 574 1668">(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="335 1668 574 1713">• 3 स्टार तक</td> <td data-bbox="574 1668 654 1713">40</td> <td data-bbox="654 1668 798 1713">1.20</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="335 1713 574 1758">• 5 स्टार एवं अधिक</td> <td data-bbox="574 1713 654 1758">30</td> <td data-bbox="654 1713 798 1758">2.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="335 1758 574 1803">(ख)नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="335 1803 574 1848">• 3 स्टार तक</td> <td data-bbox="574 1803 654 1848">40</td> <td data-bbox="654 1803 798 1848">1.50</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="335 1848 574 1872">• 5 स्टार एवं अधिक</td> <td data-bbox="574 1848 654 1872">30</td> <td data-bbox="654 1848 798 1872">2.50</td> </tr> </table>	B.	होटल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.		(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र				• 3 स्टार तक	40	1.20		• 5 स्टार एवं अधिक	30	2.00		(ख)नए/अविकसित क्षेत्र				• 3 स्टार तक	40	1.50		• 5 स्टार एवं अधिक	30	2.50	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="798 1568 845 1601">B.</td> <td data-bbox="845 1568 1053 1601">होटल</td> <td data-bbox="1053 1568 1133 1601">भू-आच्छादन</td> <td data-bbox="1133 1568 1292 1601">एफ.ए.आर.</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="845 1601 1053 1668">(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td data-bbox="1053 1601 1133 1668">40</td> <td data-bbox="1133 1601 1292 1668">2.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="845 1668 1053 1736">(ख)नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td data-bbox="1053 1668 1133 1736">40</td> <td data-bbox="1133 1668 1292 1736">2.50</td> </tr> </table>	B.	होटल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.		(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	2.00		(ख)नए/अविकसित क्षेत्र	40	2.50
B.	होटल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																																							
	(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र																																									
	• 3 स्टार तक	40	1.20																																							
	• 5 स्टार एवं अधिक	30	2.00																																							
	(ख)नए/अविकसित क्षेत्र																																									
	• 3 स्टार तक	40	1.50																																							
	• 5 स्टार एवं अधिक	30	2.50																																							
B.	होटल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																																							
	(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	2.00																																							
	(ख)नए/अविकसित क्षेत्र	40	2.50																																							

3.5.1	2. व्यवसायिक <table border="1" data-bbox="343 392 798 526"> <thead> <tr> <th>नगर केन्द्र</th> <th>भू-आच्छादन</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td>30 प्रतिशत</td> </tr> <tr> <td>• नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td>30 प्रतिशत</td> </tr> </tbody> </table>	नगर केन्द्र	भू-आच्छादन	• निर्मित/विकसित क्षेत्र	30 प्रतिशत	• नए/अविकसित क्षेत्र	30 प्रतिशत	<table border="1" data-bbox="837 392 1316 526"> <thead> <tr> <th>नगर केन्द्र</th> <th>भू-आच्छादन</th> <th>एफ.ए.आर.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td>35 प्रतिशत</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>• नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td>35 प्रतिशत</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>टिप्पणी: (i) निर्मित/विकसित क्षेत्र में नगर केन्द्र हेतु भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. की वर्तमान तीन श्रेणियों के स्थान पर एक ही श्रेणी होगी। (ii) भवन की प्रतिबंधित ऊँचाई के क्षेत्रों में अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत अनुमन्य होगा।</p>	नगर केन्द्र	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.	• निर्मित/विकसित क्षेत्र	35 प्रतिशत	2.00	• नए/अविकसित क्षेत्र	35 प्रतिशत	3.00						
नगर केन्द्र	भू-आच्छादन																						
• निर्मित/विकसित क्षेत्र	30 प्रतिशत																						
• नए/अविकसित क्षेत्र	30 प्रतिशत																						
नगर केन्द्र	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																					
• निर्मित/विकसित क्षेत्र	35 प्रतिशत	2.00																					
• नए/अविकसित क्षेत्र	35 प्रतिशत	3.00																					
3.5.1	10. चिकित्सा <table border="1" data-bbox="343 761 798 929"> <thead> <tr> <th>अस्पताल</th> <th>भू-आच्छादन</th> <th>एफ.ए.आर.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• 50-100 शैयाओं तक</td> <td>35</td> <td>1.50</td> </tr> <tr> <td>• 100 शैयाओं से अधिक</td> <td>35</td> <td>1.50</td> </tr> </tbody> </table>	अस्पताल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.	निर्मित/विकसित क्षेत्र			• 50-100 शैयाओं तक	35	1.50	• 100 शैयाओं से अधिक	35	1.50	<table border="1" data-bbox="837 761 1316 884"> <thead> <tr> <th>अस्पताल</th> <th>भू-आच्छादन</th> <th>एफ.ए.आर.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• 50 शैयाओं से अधिक</td> <td>35</td> <td>1.50</td> </tr> </tbody> </table> <p>टिप्पणी: 1.5 के ऊपर अधिकतम 1.00 अतिरिक्त एफ.ए.आर. कय-योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।</p>	अस्पताल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.	निर्मित/विकसित क्षेत्र			• 50 शैयाओं से अधिक	35	1.50
अस्पताल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																					
निर्मित/विकसित क्षेत्र																							
• 50-100 शैयाओं तक	35	1.50																					
• 100 शैयाओं से अधिक	35	1.50																					
अस्पताल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																					
निर्मित/विकसित क्षेत्र																							
• 50 शैयाओं से अधिक	35	1.50																					
3.5.1		<p>तालिका के कम संख्या-14 के रूप में निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-</p> <table border="1" data-bbox="837 1041 1316 1153"> <tr> <td>14.</td> <td>कृषि भू-उपयोग</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>भू-आच्छादन</td> <td>10.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>एफ.ए.आर.</td> <td>0.2</td> </tr> </table> <p>नोट: कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के उपरोक्त मानक विशेष परिस्थितियों में अनुमन्य कियाओं के लिए लागू होंगे।</p>	14.	कृषि भू-उपयोग			भू-आच्छादन	10.0		एफ.ए.आर.	0.2												
14.	कृषि भू-उपयोग																						
	भू-आच्छादन	10.0																					
	एफ.ए.आर.	0.2																					
3.6 भवन की आन्तरिक संरचनाएं, आकार और क्षेत्रफल																							
3.6.8	सर्विस फ्लोर: भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु होटल तथा अस्पताल के बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 1.75 मीटर (बीम सहित) की ऊँचाई की मंजिल अनुमन्य होगी, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।	सर्विस फ्लोर: भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय, औद्योगिक, होटल, अस्पताल तथा मिश्रित उपयोग के बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 2.10 मीटर (फ्लोर से 'सीलिंग' तक) की ऊँचाई का सर्विस फ्लोर अनुमन्य होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। सर्विस फ्लोर का प्राविधान प्रत्येक 4 मंजिल के उपरान्त किया जा सकता है, परन्तु एक भवन में अधिकतम 3 सर्विस फ्लोर अनुमन्य होंगे।																					
3.6.3 (V)(ख)	एट्रियम के क्षेत्रफल की गणना भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अन्तर्गत नहीं की जाएगी।	एट्रियम, भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी गणना भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अन्तर्गत नहीं की जाएगी।																					

3.9 भू-गोह (बेसमेन्ट)

3.9.3

बेसमेन्ट के प्राविधान

क्र. सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमी.)	भू-उपयोग की प्रकृति	बेसमेन्ट के प्राविधान
1.	100 तक	1.1 आवासीय / अन्य गैर-व्यवसायिक	अनुमत्य नहीं
		1.2 कार्यालय एवं व्यवसायिक	भू-आच्छादन का 50 प्रतिशत
2.	101 से अधिक परन्तु 2000 से कम	2.1 आवासीय	भू-आच्छादन का 20 प्रतिशत
		2.2 गैर-आवासीय	भू-आच्छादन के बराबर
3.	2000 एवं अधिक	3.1 गुप्त हाउसिंग / व्यवसायिक एवं अन्य बहुमंजिले भवन	4000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में डबल बेसमेन्ट तथा 4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में तीन बेसमेन्ट
		3.2 औद्योगिक	भू-आच्छादन के बराबर, परन्तु 50 प्रतिशत की गणना एफ.ए.आर. में होगी
		3.3 सामुदायिक सुविधारं	डबल बेसमेन्ट

बेसमेन्ट के प्राविधान

क्र. सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमी.)	भू-उपयोग की प्रकृति	बेसमेन्ट के प्राविधान
1.	100 तक	1.1 आवासीय / अन्य गैर-व्यवसायिक	अनुमत्य नहीं
		1.2 कार्यालय एवं व्यवसायिक	भू-आच्छादन का 50 प्रतिशत
2.	100 से अधिक परन्तु 500 तक	2.1 आवासीय	भू-आच्छादन का 20 प्रतिशत
		2.2 गैर-आवासीय	भू-आच्छादन के बराबर
3.	500 से अधिक परन्तु 1000 तक	3.1 आवासीय	बिल्डिंग इन्वेलप लाइन तक एका बेसमेन्ट
		3.2 गैर-आवासीय	बिल्डिंग इन्वेलप लाइन तक दो बेसमेन्ट
4.	1000 से अधिक	3.1 आवासीय / गुप्त हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय, सामुदायिक सुविधारं एवं अन्य बहुमंजिले भवन	1000-2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में डबल बेसमेन्ट, 2000-10,000 तक 4 बेसमेन्ट तथा 10,000 वर्ग मीटर से अधिक में कोई भी प्रतिन्य नहीं।
		3.2 औद्योगिक	अनुमत्य भू-आच्छादन के बराबर, परन्तु 50 प्रतिशत की गणना एफ.ए.आर. में होगी

3.9.3(IV)

उपरोक्त तालिका के क्रमांक-3 में उल्लिखित समस्त प्रकृति के भू-उपयोगों/भवनों में प्राविधानित बेसमेन्ट को केवल पार्किंग के ही उपयोग में लाया जाएगा, अन्य कोई भी उपयोग निषिद्ध होगा।

प्रस्ताव-3.9.1(IV) के प्राविधानों से विरोधाभास होने के कारण इस प्रस्ताव को डिलीट किया जाना प्रस्तावित है।

3.10 वाहनों को खड़े करने का स्थान (पार्किंग)

3.10.3

पार्किंग के मानक

उपयोग	समान कार स्थल की संख्या	उपयोग	समान कार स्थल की संख्या
• समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	• 50-75 व.मी. तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.0.	• समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	मेट्रो नगर : प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5 अन्य नगर : प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.25
	• 75-150 व.मी. तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.25. • 151 व.मी. से अधिक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.5	नोट:-कुल पार्किंग क्षेत्र का 10 प्रतिशत भाग 'विजिटर्स पार्किंग' के लिए आरक्षित किया जाएगा, जिसमें प्रवेश एवं निकास की उचित व्यवस्था की जाएगी।	
• नगर केन्द्र/सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट उप नगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल डिस्ट्रिक्ट/डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 3.0	• नगर केन्द्र/उप-नगर केन्द्र	मेट्रो नगर : प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 3.0 अन्य नगर : प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
• सेक्टर शापिंग सेन्टर, बाजार स्ट्रीट, कन्वीनिएन्ट शापिंग	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0	• सेक्टर शापिंग बाजार स्ट्रीट	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
होटल		• कन्वीनिएन्ट शापिंग	मेट्रो नगर : प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 अन्य नगर : प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.0
(I) तीन स्टार होटल	दो गेस्ट रूम पर 1.0 तथा व्यवसायिक उपयोग हेतु प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।	होटल	समस्त स्टार श्रेणी के होटलों हेतु प्रत्येक दो गेस्ट रूम पर 1.0 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेंट्स एवं बैंकवेडिंग के प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल। स्टार रहित/बजट होटल के लिए प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 पार्किंग स्थल।
(II) चार एवं अधिक स्टार	एक गेस्ट रूम पर 1.0 तथा व्यवसायिक उपयोग हेतु प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।	कार्यालय	मेट्रो नगर : प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल अन्य नगर : प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 पार्किंग स्थल
कार्यालय/न्यायालय	प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।	टिप्पणी: ले-आउट प्लान के अन्तर्गत पार्क एवं खुले क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि का अधिकतम 5 प्रतिशत भाग भूमिगत (बेसमेंट) पार्किंग के उपयोग में लाया जा सकता है।	

3.10.10	ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं कार्यालय काम्पलेक्स तथा संस्थागत भवनों में प्रस्तर-3.10.9 के अतिरिक्त निम्नानुसार पार्किंग व्यवस्था भी अनुमन्य होगी:-	ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं कार्यालय काम्पलेक्स तथा संस्थागत भवनों में प्रस्तर-3.10.9 के अतिरिक्त निम्नानुसार पार्किंग व्यवस्था भी अनुमन्य होगी:-
	(I). स्टिक्ट फ्लोर के साथ एक अनुवर्ती तल पर पार्किंग व्यवस्था अनुमन्य होगी तथा प्रत्येक तल की फर्श से वीम तक अधिकतम ऊंचाई 2.10 मीटर होगी।	(I). स्टिक्ट फ्लोर के साथ अनुवर्ती तलों पर पार्किंग निम्न प्राविधानों के अधीन अनुमन्य होगी:- (क) प्रत्येक तल की फर्श से सीलिंग तक अधिकतम ऊंचाई 2.10 मीटर होगी। (ख) सेट-बैक क्षेत्र में रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। (ग) पार्किंग तलों को चारों तरफ मात्र एक मीटर ऊँची जाली से ढंका जा सकेगा तथा दीवारों से बन्द नहीं किया जाएगा।

अध्याय-5 होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं

5.1	(I) होटल की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग तथा गैर-आवासीय क्षेत्रों में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। (II) आवासीय क्षेत्र में अधिकतम तीन स्टार तक का होटल अनुमन्य होगा। (III) महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/ले-आउट प्लान में निर्दिष्ट स्थलों पर तथा स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र में इससे कम क्षेत्रफल के भूखण्ड पर भी होटल का निर्माण अनुमन्य होगा।	(I) होटल की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। (II) होटल की अनुमति पार्क एवं खुले स्थल, वाग-बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र, संकटमय उद्योग, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र, आदि भू-उपयोगों को छोड़कर अन्य समस्त भू-उपयोगों में होटल हेतु निर्धारित शर्तों के अधीन देय होगी, जिस हेतु महायोजना जोनिंग रेगुलेशन में आवश्यकतानुसार संशोधन किया जाएगा। (III) होटल अथवा व्यवसायिक उपयोग से गिन्न उपयोग में होटल की अनुमन्यता हेतु परिवर्तन शुल्क/प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा।																											
5.2	एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. निम्नानुसार होगा:- (क) वाणिज्यिक भू-उपयोग <table border="1" data-bbox="352 1541 778 1688"> <thead> <tr> <th></th> <th>भू-आच्छादन</th> <th>एफ.ए.आर.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td>30</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td>30</td> <td>2.50</td> </tr> </tbody> </table> (ख) गैर-वाणिज्यिक भू-उपयोग <table border="1" data-bbox="352 1742 778 1863"> <thead> <tr> <th></th> <th>भू-आच्छादन</th> <th>एफ.ए.आर.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td>40</td> <td>1.20</td> </tr> <tr> <td>नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td>40</td> <td>1.50</td> </tr> </tbody> </table>		भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.	निर्मित/विकसित क्षेत्र	30	2.00	नए/अविकसित क्षेत्र	30	2.50		भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.	निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	1.20	नए/अविकसित क्षेत्र	40	1.50	एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन निर्मित/विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में होटल हेतु भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक निम्नवत् होंगे:- <table border="1" data-bbox="810 1541 1289 1688"> <thead> <tr> <th></th> <th>भू-आच्छादन</th> <th>एफ.ए.आर.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td>40</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>(ख) नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td>40</td> <td>2.50</td> </tr> </tbody> </table> 4000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर होटल निर्माण हेतु सड़क की चौड़ाई एवं भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर कय-योग्य एफ.ए.आर. सहित कुल एफ.ए.आर. निम्न सीमा तक अनुमन्य होगा:-		भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	2.00	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र	40	2.50
	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																											
निर्मित/विकसित क्षेत्र	30	2.00																											
नए/अविकसित क्षेत्र	30	2.50																											
	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																											
निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	1.20																											
नए/अविकसित क्षेत्र	40	1.50																											
	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																											
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	2.00																											
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र	40	2.50																											

मुखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल (व.मी.)	सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)	क्रय-योग्य एफ.ए.आर. सहित कुल अनुमन्य एफ.ए.आर.
4000*	18	3.00
10000	24	3.50
10000 से अधिक	30	4.00

टिप्पणी-

- उपरोक्त तालिकानुसार क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु मुखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल तथा सड़क की न्यूनतम चौड़ाई-दोनों अपेक्षाओं की पूर्ति होना आवश्यक है।
- होटल भवन में 20 प्रतिशत एफ.ए.आर. का उपयोग कार्यालय एवं व्यवसायिक/रिटेल शापस तथा 20 प्रतिशत एफ.ए.आर. का उपयोग सर्विस अपार्टमेन्ट्स हेतु किया जा सकेगा।
- होटल भवन में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन पर एट्रियम बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।
- व्यवसायिक भू-उपयोग में न्यूनतम पांच स्टार होटल-कम-व्यवसायिक परियोजना के लिए विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में निम्न शर्तों के अधीन अनुमति देय होगी-
 - मुखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.0 हेक्टेयर होगा जो न्यूनतम 30.0 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।
 - अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत तथा बेसिक एफ.ए.आर. 3.0 होगा जिसके ऊपर 1.00 एफ.ए.आर. क्रय-योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।
 - बेसिक एफ.ए.आर. का न्यूनतम 25 प्रतिशत होटल उपयोग में लाया जा सकेगा तथा शेष एफ.ए.आर. का उपयोग व्यवसायिक प्रयोजन हेतु किया जा सकेगा। उक्त 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. के अन्तर्गत कार्यालय एवं व्यवसायिक/रिटेल शापस तथा सर्विस अपार्टमेन्ट्स अनुमन्य नहीं होंगे।
 - परियोजना स्थल हेतु सर्विस रोड के माध्यम से पहुंच की सुविधा सुनिश्चित करनी होगी।
 - स्थल पर अन्य अवस्थापना सुविधाएं यथा- ड्रेनेज, सीवरज, जलापूर्ति, विद्युत विद्युत आपूर्ति, आदि एफ.ए.आर. के सापेक्ष उपलब्ध होनी चाहिए।

(VI) पार्किंग व्यवस्था निम्नवत होगी-

क्र. सं.	नगर का आकार	पार्किंग व्यवस्था
1.	मैट्रो नगर	प्रत्येक 02 गेस्ट रूम पर 01 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेंट्स एवं बैंकवेडिंग के प्रति 10 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 03 कार पार्किंग स्थल।
2.	अन्य नगर	प्रत्येक 02 गेस्ट रूम पर 01 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेंट्स एवं बैंकवेडिंग के प्रति 10 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 02 कार पार्किंग स्थल।

(VII) भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं यथा-सेट-बैक, फायर सेफ्टी स्ट्रक्चरल सेफ्टी, आदि प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी।

5.5

पार्किंग

वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नानुसार पार्किंग व्यवस्था भूखण्ड के अन्दर की जाएगी:-

(क)	तीन स्टार होटल	दो गेस्ट रूम पर 1.0 तथा इसके अतिरिक्त अन्य व्यवसायिक यथा फूड कोर्ट, शॉपिंग, कॉन्फेन्स/ मैरिज/ प्रदर्शनी हाल, आदि उपयोग हेतु प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।
(ख)	चार एवं अधिक स्टार होटल	एक गेस्ट रूम पर 1.0 तथा इसके अतिरिक्त अन्य व्यवसायिक यथा फूड कोर्ट, शॉपिंग, कॉन्फेन्स/ मैरिज/ प्रदर्शनी हाल, आदि उपयोग हेतु प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।

पार्किंग

समस्त स्टार श्रेणी के होटलों हेतु प्रत्येक 1 गेस्ट रूम पर 1.0 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेंट्स एवं बैंकवेडिंग के प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल। स्टार रहित/बजट होटल के लिए प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 पार्किंग स्थल।

अध्याय-8. पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन/फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

भूखण्ड की मापें एवं मानक					भूखण्ड की मापें एवं मानक				
प्रयोजन/ भूखण्ड की मापें	भू- आच्छादन (प्रतिशत)	एफ. ए. आर.	फ्रंट सेट- बैक (मीटर)	भवन की ऊँचाई (मीटर)	प्रयोजन/ भूखण्ड की मापें	भू- आच्छादन (प्रतिशत)	एफ. ए. आर.	फ्रंट सेट- बैक (मीटर)	भवन की ऊँचाई (मीटर)
(अ) पेट्रोल पम्प /फिलिंग स्टेशन 30मीX 17मी	10	0.1	3.0	6.0	(अ) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन				
					(i) 18मीX 15मी	10	0.1	3.0	6.0
					(ii) 30मीX 17मी	10	0.1	3.0	6.0
(ब) फिलिंग स्टेशन- कम-सर्विस स्टेशन 45मी X 36 मी	20	0.2	6.0	6.0	(ब) फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन				
					(i) 36मीX 30मी	20	0.2	6.0	6.0
					(ii) 45मीX 36मी	20	0.2	6.0	6.0

अध्याय-12 सेलुलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण हेतु अपेक्षाएं

- 12.2 (i) निर्माण अनुज्ञा भारत सरकार के दूरसंचार विभाग द्वारा लाइसेंस प्राप्त सेलुलर मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सेवा आपरेटरों को इस सेवा हेतु आवश्यक एन्टीना टावर, रेडियो, इक्विपमेन्ट कक्ष तथा जनरेटर कक्ष के निर्माण के लिये ही उपलब्ध होगी। जनरेटर केवल 'साइलेन्ट' प्रकृति के होंगे तथा भू-तल पर ही लगाए जाएंगे।
- (ii) निर्माण अनुज्ञा भारत सरकार के दूरसंचार विभाग द्वारा लाइसेंस प्राप्त सेलुलर मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सेवा आपरेटरों को इस सेवा हेतु आवश्यक एन्टीना टावर, रेडियो, इक्विपमेन्ट कक्ष तथा जनरेटर कक्ष के निर्माण के लिये ही उपलब्ध होगी। जनरेटर केवल 'साइलेन्ट' प्रकृति के होंगे जो किसी भी तल पर लगाए जा सकेंगे, परन्तु जनरेटर लगाने हेतु उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड तथा विद्युत सुरक्षा निदेशालय का अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।

अध्याय-21 शॉपिंग माल के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

- 21.6(ii) शॉपिंग माल में 'एट्रियम' बनाया जा सकेगा, जो स्काई लाइटड होगा एवं उसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। 'एट्रियम' के अन्तर्गत स्थायी प्रकृति का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि सर्कुलेशन के उपयोग में लाया जाएगा तथा अधिकतम 5 प्रतिशत भाग में अस्थायी प्रकृति के 'कियोस्क' अनुमन्य होंगे।
- शॉपिंग माल में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन पर 'एट्रियम' बनाया जा सकेगा, जो स्काई लाइटड होगा एवं उसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। 'एट्रियम' के अन्तर्गत स्थायी प्रकृति का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि सर्कुलेशन के उपयोग में लाया जाएगा तथा अधिकतम 5 प्रतिशत भाग में अस्थायी प्रकृति के 'कियोस्क' अनुमन्य होंगे।

उपरोक्त के अतिरिक्त समय-समय पर निर्गत विभिन्न शासनादेशों के माध्यम से किए गए प्राविधानों को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निम्नानुसार समायोजित किया जाना प्रस्तावित है:-

क.सं.	प्रस्तर संख्या एवं विद्यमान प्राविधान	प्रस्तावित संशोधन
1.	<p>3.11.3.1 (II)</p> <p>पुराने निर्मित ऐसे भवन जिनके मानचित्र स्वीकृत नहीं है-</p> <p>ऐसे भवनों में पहुँच मार्ग, सेट-बैक तथा फायर एस्केप का प्राविधान अनिवार्य नहीं होगा, परन्तु अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी अन्य 17 अपेक्षाएं 'केस-टू-केस' के आधार पर सुनिश्चित की जाएंगी। ऐसे भवनों में महायोजना/जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमत्य उपयोग से भिन्न/ अनाधिकृत उपयोग मिश्रित होगा।</p>	<p>पुराने निर्मित ऐसे भवन जिनके मानचित्र स्वीकृत नहीं है-</p> <p>(क) ऐसे भवन, जो तत्समय प्रवृत्त महायोजना से आच्छादित हैं।</p> <p>(ख) ऐसे भवन, जो ग्रामीण और शहरी क्षेत्र में निर्मित हैं और तत्समय प्रवृत्त महायोजना से आच्छादित नहीं हैं।</p> <p>उपरोक्त दोनों प्रकार के भवनों में पहुँच मार्ग, सेट-बैक तथा फायर एस्केप का प्राविधान अनिवार्य नहीं होगा, परन्तु अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी अन्य 17 अपेक्षाएं 'केस-टू-केस' के आधार पर सुनिश्चित की जाएंगी।</p> <p>उक्त प्राविधान शासनादेश सं.-5899/आठ-3-08-181विधि/2008, दिनांक 20.11.2008 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।</p>

2.	<p>3.4.5 (II)</p> <p>किसी भी भवन की अधिकतम ऊँचाई इस प्रतिबन्ध के अधीन होगी कि 30 मीटर से कम चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई मार्ग की विद्यमान चौड़ाई तथा फ्रंट सेट-बैक के योग के डेढ़ गुना से अधिक नहीं होगी, परन्तु 30 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों में यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। भवन की अधिकतम ऊँचाई संरक्षित स्मारक/हैरिटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फन्नेल जोन तथा अन्य स्टेड्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।</p>	<p>किसी भी भवन की अधिकतम ऊँचाई इस प्रतिबन्ध के अधीन होगी कि 30 मीटर से कम चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई मार्ग की विद्यमान चौड़ाई तथा फ्रंट सेट-बैक के योग के डेढ़ गुना से अधिक नहीं होगी, परन्तु 30 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों में यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। भवन की अधिकतम ऊँचाई संरक्षित स्मारक/हैरिटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फन्नेल जोन तथा अन्य स्टेड्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी। हवाई अड्डों/हवाई पट्टी के समीप इन्टरनेशनल सिविल एवियेशन आर्गेनाइजेशन के मानकों के अनुरूप विभिन्न निर्माणों की अधिकतम ऊँचाई नागरिक उड़्डयन अनुभाग के शासनादेश सं.-202/छप्पन/2010 दिनांक 04 फरवरी, 2010 के अनुपालन में निम्नवत होगी:-</p>
----	---	---

(1) Parallel to runway from the centre line of runway (on both sides):

मध्य रेखा से दूरी (मीटर)	अनुमन्यता
(क) 125 तक	कोई निर्माण नहीं।
(ख) 125-150 तक	3 मी. ऊँचाई तक

(ग) 150-175 तक	6 मी. ऊँचाई तक
(घ) 175-200 तक	9 मी. ऊँचाई तक
(च) 200-225 तक	12 मी. ऊँचाई तक
(छ) 225-250 तक	15 मी. ऊँचाई तक
(ज) 250-275 तक	18 मी. ऊँचाई तक
(झ) 275-300 तक	21 मी. ऊँचाई तक
(ट) 300-325 तक	25 मी. ऊँचाई तक
(ठ) 325-350 तक	29 मी. ऊँचाई तक
(ड) 350-375 तक	33 मी. ऊँचाई तक
(ढ) 375-400 तक	37 मी. ऊँचाई तक
(ण) 400-425 तक	41 मी. ऊँचाई तक
(त) 425-4100 तक	45 मी. ऊँचाई तक
(थ) 4100 से अधिक	कोई प्रतिबन्ध नहीं

(2) Beyond both ends of runway from the edge of runway:

किनारों से दूरी (मीटर)	अनुमन्यता
(क) 500 तक	कोई निर्माण नहीं।
(ख) 500-750 तक	9 मी. ऊँचाई तक
(ग) 750-1000 तक	15 मी. ऊँचाई तक
(घ) 1000-1250 तक	20 मी. ऊँचाई तक
(च) 1250-1500 तक	25 मी. ऊँचाई तक
(छ) 1500-1750 तक	30 मी. ऊँचाई तक
(ज) 1750-2000 तक	35 मी. ऊँचाई तक
(झ) 2000-2250 तक	40 मी. ऊँचाई तक
(ट) 2250-4000 तक	45 मी. ऊँचाई तक
(ठ) 4000 से अधिक	कोई प्रतिबन्ध नहीं।

3. 4.1(iii)

बाजार मार्गों पर व्यवसायिक निर्माण महायोजना में इस उपयोग हेतु प्रस्तावित भूमि की सीमा तक अनुमन्य होगा।

बाजार मार्गों पर व्यवसायिक निर्माण महायोजना में इस उपयोग हेतु प्रस्तावित भूमि की सीमा तक अनुमन्य होगा। परन्तु 24 मीटर और उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित किसी भूखण्ड पर होटल का प्रस्ताव होने की दशा में होटल केवल 'बाजार स्ट्रीट' की गहराई तक ही नहीं अपितु भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमन्य होगा।

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 2113/8-3-2011-30विधि/2011, दिनांक 28.06.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

4.	4.1(V) अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं तल क्षेत्रानुपात 1.2 अनुमन्य होगा, परन्तु 24.0 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों पर तल क्षेत्रानुपात 1.5 अनुमन्य होगा।	अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं तल क्षेत्रानुपात 1.2 अनुमन्य होगा, परन्तु 24.0 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों पर तल क्षेत्रानुपात 1.5 अनुमन्य होगा। 'बाजार-स्ट्रीट' भू-उपयोग में होटल के लिए अधिकतम भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक प्रस्तर-3.5.1 के क्रमांक-8 के अनुसार होंगे।
5.	3.5.1 टिप्पणी (VII) यदि भू-स्वामी की निजी स्वामित्व की भूमि है अथवा प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा आवंटित नहीं है, तो उपरोक्त तालिकानुसार वर्तमान में अनुमन्य एफ.ए.आर. से जितना अतिरिक्त एफ.ए.आर. देय होगा, के लिए वर्तमान सर्किल रेट के 15 प्रतिशत की दर से 'सिटी डेवलपमेंट चार्ज' देय होंगे।	नए/अविकसित क्षेत्र में जहाँ भू-स्वामी की निजी भूमि है, वहाँ ग्रुप हाउसिंग के लिए 1.5 से अधिक परन्तु 2.5 एफ.ए.आर. तक के लिए कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय होगा, जिस हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी तथा 2.5 एफ.ए.आर. के ऊपर नियमानुसार 50 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी। उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3589/8-3-2011-11विधि/08, दिनांक 4.8.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।
6.	3.5.2.2 (ख) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष अतिरिक्त इकाइयों अधिकतम निर्धारित घनत्व की सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होंगी।	ग्रुप हाउसिंग योजना में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर आवासीय इकाइयों अनुमन्य होंगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी। उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3589/8-3-2011-11विधि/08, दिनांक 04.8.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।
7.	3.5.2.3 'निर्मित', 'विकसित क्षेत्र' तथा नए/अविकसित क्षेत्र में कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगी, जिसमें लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के प्रतिनिधि, जो न्यूनतम अधीक्षण अभियन्ता स्तर के हों, सदस्य होंगे। उक्त समिति मानचित्रों के परीक्षण एवं स्थल निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सौट-बैक, स्ट्रक्चरल सेफ्टी,	निर्मित, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद की अध्यक्षता में गठित तकनीकी समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगी, जिसमें लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के प्रतिनिधि, जो न्यूनतम अधीक्षण अभियन्ता स्तर के हों, सदस्य होंगे। उक्त समिति मानचित्रों के परीक्षण एवं स्थल

अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवरथापना सुविधाओं के मानकों की निर्धारित चेकलिस्ट के आधार पर अपनी आख्या/संस्तुति बोर्ड को प्रस्तुत करेगी कि कय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष उक्त अपेक्षाएं पूर्ण हो रही हैं अथवा नहीं अर्थात् कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नहीं। समिति की संस्तुति के आधार पर ही बोर्ड द्वारा कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सीट-बैंक, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवरथापना सुविधाओं के मानकों की निर्धारित चेकलिस्ट के आधार पर अपनी आख्या/संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करेगी कि कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नहीं। समिति की संस्तुति के आधार पर ही उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3589/8-3-2011-11 विविध/08, दिनांक 04.8.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

8.

3.5.2.4

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न पद्धति के अनुसार की जाएगी:-

- कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क = कय-योग्य तल क्षेत्रफल X भूमि की वर्तमान दर X गुणांक
- कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू-उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत् होगा:-

क्र.सं.	भू-उपयोग	गुणांक
(1)	वाणिज्यिक	0.50
(2)	कार्यालय	0.45
(3)	ग्रुप हाउसिंग	0.40
(4)	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाएं	0.20

टिप्पणी: भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान सर्किल रेट से है।

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न फार्मूला के अनुसार की जाएगी:-

$$C = Le \times Rc \times P$$

$$C = \text{शुल्क (घाज)}$$

Le = कय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (वर्ग मीटर) : i.e. $Fp \div FAR$

Fp = कय-योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)

FAR = महायोजना/भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य तल क्षेत्रफल अनुपात (वैरिफिक एफ.ए.आर.)

Rc = भूमि की दर

नोट:

(I) वाणिज्यिक, कार्यालय/संस्थागत तथा ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में जहां नीलामी हुई है, वहां नीलामी की दर अथवा प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट, दोनों में जो अधिक हो, के आधार पर गणना की जाएगी। जहां नीलामी नहीं हुई है तथा प्राधिकरण का सेक्टर रेट, जिलाधिकारी के सर्किल रेट से कम हो, ऐसे प्रकरणों में जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट एवं प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के योग के 1/2 के आधार पर गणना की जाएगी। परन्तु जहाँ प्राधिकरण का सेक्टर रेट, जिलाधिकारी के सर्किल रेट से अधिक हो, वहाँ प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के आधार पर ही गणना की जाएगी।

(II) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवरथापनाओं के लिए प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट लागू होगा, जहां उक्त रेट उपलब्ध नहीं है, वहां जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा।

P = कय-योग्य फैक्टर

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू-उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत् होगा:-

क्र.सं.	भू-उपयोग श्रेणी	प्रस्तावित गुणांक
1.	वाणिज्यिक	0.80
2.	कार्यालय/संस्थागत	0.60
3.	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	0.40
4.	सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाएं	0.30

नोट:

- (i) प्लॉट डेवलपमेंट (आवासीय) तथा औद्योगिक भू-उपयोग के लिए कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमत्य नहीं है। आवासीय भू-उपयोग में कय-योग्य एफ.ए.आर. केवल ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमत्य है।
- (ii) कार्यालय/संस्थागत भू-उपयोग के अन्तर्गत समस्त प्रकार के कार्यालय, तकनीकी एवं प्रबन्धन संस्थाएं शामिल होंगी।
- (iii) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के अन्तर्गत स्कूल, चिकित्सालय, पोस्ट आफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, बारातघर/सामुदायिक केंद्र, आदि शामिल होंगे।

स्पष्टीकरण:

- (i) कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर दर/जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट के अन्तर्गत "वर्तमान" शब्द का तात्पर्य मानचित्र स्वीकृति (Date of Plan Approval) की तिथि को लागू दर से है।
- (ii) प्राधिकरण के "वर्तमान सेक्टर रेट" का तात्पर्य "वर्तमान आवासीय दर" से है।
उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या- 3589/8-3-2011-11 विविध/08, दिनांक 04.8.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

9. प्रस्ताव-2.4.1 के क्रम संख्या-1 'शैक्षिक सुविधाएं' के अन्तर्गत निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-

उप-श्रेणी	मानक	न्यूनतम क्षेत्रफल
ऑगनवाडी	5000 जनसंख्या पर-1	250 वर्ग मीटर

यह प्राविधान शासनादेश संख्या 3272 (1) /8-1-10- 156 विविध /10, दिनांक 19.08.2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

10. प्रस्ताव-2.4.1 के क्रम संख्या-5 व्यवसायिक के अन्तर्गत सुविधाजनक दुकान का क्षेत्रफल 10-15 वर्गमीटर होगा।

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3272 (1)/8-1-10-156 विविध/10, दिनांक 19.08.2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

11. प्रस्तर-2.4.1 के क्रम संख्या-5 व्यवसायिक के अन्तर्गत निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-

अनौपचारिक क्षेत्र हेतु कियारक/वृथ/चवूतरा	500 व्यक्तियों पर-1 (एक सेक्टर में लगभग 50 चवूतरे नियोजित किये जा सकते हैं)	7.5 वर्गमीटर
--	---	--------------

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3272 (1) /8- 1- 10-156 विविध /10, दिनांक 19.08.2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

12. प्रस्तर-2.4.1 के क्रम संख्या-7 के रूप में निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-

कूड़ा एकत्रीकरण स्थल	500 व्यक्तियों पर-1	150 वर्ग मीटर
----------------------	---------------------	---------------

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3272 (1) /8- 1-10- 156 विविध /10, दिनांक 19.08.2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

13. उपरोक्त के अतिरिक्त विकास प्राधिकरणों तथा निजी विकासकर्ताओं से प्राप्त अन्य सुझावों के क्रम में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 में निम्न संशोधन प्रस्तावित हैं:-

(1) भवन उपविधि के प्रस्तर-1.2.15(X) में ग्रुप हाउसिंग की परिभाषा को निम्न से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-

"ग्रुप हाउसिंग" के अन्तर्गत समूह या बहुमंजिले भवन, जिसमें प्रत्येक तल पर एक या एक से अधिक स्वतन्त्र आवासीय इकाईयों हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन के रास्ते की भागीदारी एवं सह-स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे।"

(2) भवन उपविधि के प्रस्तर 1.2.31, 1.2.32 तथा 1.2.33 को निम्नवत् प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-

1.2.31 'निर्मित क्षेत्र' से तात्पर्य विकास क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित ऐसे सघन आवादी क्षेत्र से है, जिसका अधिकांश भाग व्यवसायिक, औद्योगिक, आवासीय अथवा अन्य क्षेत्र के रूप में विकसित हो चुका है तथा जिसमें सभी आवश्यक सुविधाएं यथा-सड़क, जलापूर्ति, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, आदि की व्यवस्था की जा चुकी है और महायोजना के अन्तर्गत विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित क्षेत्र के रूप में सीमांकित किया गया है।

1.2.32 'विकसित क्षेत्र' का तात्पर्य विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आन्तरिक एवं वाह्य विकासयुक्त ऐसे क्षेत्र से है, जहां विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद, निजी विकासकर्ता, सहकारी आवास समिति अथवा किसी अन्य अभिकरण द्वारा समस्त अवस्थापना सुविधाएं यथा-सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, पार्क एवं खुले स्थल, आदि का विकास किया जा चुका है।

1.2.33 'नए/अविकसित क्षेत्र' का तात्पर्य विकास क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित ऐसे क्षेत्र से है, जिसके अन्तर्गत नगरीय विकास से सम्बन्धित अवस्थापना सुविधाएं, सेवाएं एवं भवन, आदि का विकास/निर्माण अभी नहीं हुआ है।

(3) भवन उपविधि के प्रस्तर-1.2.45 के रूप में "टॉट-लाट" की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-

"टॉट-लाट" का तात्पर्य ऐसे पार्क या खेल के मैदान से है, जो आवासीय क्षेत्र में स्थित हों तथा छोटे बच्चों (12 वर्ष से कम आयु) के उपयोगार्थ नियोजित किया गया हो।"

- (4) भवन उपविधि के प्रस्तर-1.2.46 के रूप में "पार्क एवं खुले स्थल" की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-
"पार्क एवं खुले स्थल" का तात्पर्य ऐसे स्थल से है, जो खुला तथा अनिर्मित हो या जिसका विन्यास एवं विकास सार्वजनिक पार्क या उद्यान के रूप में किया गया हो।"
- (5) भवन उपविधि के प्रस्तर-1.2.47 के रूप में "ले-आउट प्लान/सब डिवीजन प्लान/उप-विभाजन तलपट मानचित्र" की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-
"ले-आउट प्लान/सब डिवीजन प्लान/उप-विभाजन तलपट मानचित्र" का तात्पर्य किसी भूमि अथवा उसके भाग को एक से अधिक भूखण्डों में विकस्य हेतु अथवा अन्यथा उप-विभाजित किए जाने से है, जिसके अन्तर्गत सड़कों का विन्यास, भूखण्डों के माप सहित सैट-बैक लाइन्स तथा विकास की पद्धति (यथा-रो-हाउसिंग, सेमी-डिटैच्ड, डिटैच्ड, ग्रुप हाउसिंग) दर्शाई गई हो एवं समस्त भूखण्डों के आकार, उपयोग, क्षेत्रफल का विवरण दिया गया हो।"
- (6) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.1.2.5(IX) (ग) में यह प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है कि क्षेत्रीय हाइड्रोलॉजी के अनुरूप रिचार्ज पिट/रिचार्ज शाफ्ट का निर्माण भूगर्भ विभाग, उत्तर प्रदेश के परामर्श के अनुसार किया जाएगा।
- (7) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.3.7 को निम्न से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-
"सड़कों के किनारे पर 'ब्रिक-आन-एज'/लूज स्टोन पेवमेंट का इस प्रकार प्राविधान किया जाए, ताकि ग्राउण्ड वाटर की अधिक से अधिक रिचार्जिंग सम्भव हो सके और शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके।"
- (8) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.4 की तालिका के कर्मांक-1 के अन्तर्गत यह टिप्पणी अंकित किए जाने का प्रस्ताव है कि हाईस्कूल/इंटर कालेज के अन्तर्गत प्राइमरी एवं नर्सरी स्कूल का प्राविधान समाहित किया जा सकता है, जिसके दृष्टिगत प्रत्येक स्तर के स्कूल के लिए जनसंख्या मानकों के अनुसार पृथक भूखण्ड आरक्षित करना आवश्यक नहीं होगा।
- (9) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.4 की तालिका के कर्मांक-4 के अन्तर्गत क्लब के निर्माण हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर निर्धारित किए जाने का प्रस्ताव है।
- (10) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.4.2 (III) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-
"जनसंख्या का आंकलन एक आवासीय इकाई हेतु (ग्रुप-हाउसिंग सहित) 5-व्यक्ति के मानक के आधार पर किया जाएगा। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत 50 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 1 इकाई, 50 से अधिक तथा 200 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 2 इकाइयाँ, 200 से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 3 इकाइयाँ, 300 से अधिक तथा 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 4 इकाइयाँ अनुमन्य होगी। 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के न्यूनतम 12 मीटर एवं अधिक चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित भूखण्डों में प्रति 200 वर्ग मीटर पर एक इकाई परन्तु अधिकतम 12 इकाइयाँ अनुमन्य होगी तथा 4 से अतिरिक्त इकाइयाँ हेतु उनके कुल तल क्षेत्रफल पर प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट का 10 प्रतिशत शुल्क देय होगा। जहाँ प्राधिकरण का सेक्टर रेट उपलब्ध न हो, वहाँ जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा। नियोजित कालोनियों में एक से अधिक भूखण्डों को समेकित (Amalgmate) कर यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी। भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक यथावत् रहेंगे तथा पार्किंग के प्राविधान समूह आवास हेतु प्रस्तावित मानकों के अनुसार होंगे।"
- (11) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.5 की टिप्पणी (III) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-
"समस्त प्रकृति के भवनों की अधिकतम ऊंचाई सड़क की विद्यमान चौड़ाई एवं फ्रंट सैट-बैक के डेढ़ गुना के बराबर होगी, परन्तु भूखण्डीय विकास में स्टिक्ट रहित 10.50 मीटर तथा स्टिक्ट के साथ 12.50

	मीटर होगी।	
(12)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.1.2.3 में कर्मांक (XV) के रूप में यह प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है कि किसी योजना में विशिष्ट आकार के भूखण्ड के लिए विकास प्राधिकरण से मानक भवन मानचित्र (Standard Design) स्वीकृत कराया जा सकेगा और उस योजनान्तर्गत उसी आकार के अन्य भूखण्डों पर बिना मानचित्र स्वीकृत कराए स्टैंडर्ड डिजायन के अनुसार निर्माण किया जा सकेगा यशर्त निर्धारित शुल्कों का भुगतान कर दिया जाए।	
(13)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.1.9(I) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:- "पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित संरक्षित स्मारकों/हेरिटेज स्थलों की सीमा से 100 मीटर परिधि (प्रोहिबिटेड एरिया) के अन्दर तथा इसके पश्चात 200 मीटर तक के क्षेत्र (रेगुलेटेड एरिया) के क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुज्ञा 'दि एनसिएन्ट मान्यूमेन्ट्स एण्ड आर्कियोलॉजिकल साइट्स एण्ड रिमेन्स एक्ट, 1958 के प्राविधानों के अधीन पुरातत्व विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति के आधार पर देय होगी।"	
(14)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.3.6 (VI) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:- "नए/अविकसित क्षेत्रों में ग्रुप हाउसिंग के लिए जनसंख्या घनत्व 330 इकाईयां (1650 व्यक्ति) प्रति हेक्टेयर तक निम्न शर्तों के अधीन अनुमत्य होगा, जबकि निर्मित एवं विकसित क्षेत्रों में जोनल प्लान/ले-आऊट प्लान अनुमोदित होने की दशा में तदनुसार घनत्व अनुमत्य होगा अन्यथा अधिकतम 150 इकाई प्रति हेक्टेयर तक घनत्व अनुमत्य होगा:- (i) 12 मीटर एवं अधिक किन्तु 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर 200 इकाईयां प्रति हेक्टेयर। (ii) 18 मीटर एवं अधिक किन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर 250 इकाईयां प्रति हेक्टेयर। (iii) 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कों पर 330 इकाईयां प्रति हेक्टेयर।"	
(15)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.4.2, प्रस्तर-3.4.3 तथा प्रस्तर-3.4.4 में भवन की अधिकतम ऊंचाई 10.50 मीटर (3 मंजिल) निर्धारित है। उक्त प्रस्तरों में यह स्पष्ट किए जाने का प्रस्ताव है कि स्टिल्ट रहित भवन की अधिकतम ऊंचाई 10.50 मीटर होगी, जबकि स्टिल्ट के साथ ऊंचाई 12.50 मीटर होगी। इसके अतिरिक्त प्रस्तर-3.4.5 के शीर्षक "10.50 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन" को "12.50 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन" से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है एवं प्रस्तर-3.4.5 की तालिका में भी तदनुसार संशोधन किए जाने का प्रस्ताव है।	
(16)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.4.6(II) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:- "ड्राइव-वे के ऊपर साइड सेट बैक में प्रवेश द्वार के निकट अधिकतम 3.0 मीटर चौड़े और 6.0 मीटर लम्बे प्रक्षेपित अथवा स्तम्भों पर अवलम्बित पोर्टिको का निर्माण अनुमत्य होगा। पोर्टिको के अन्तर्गत साइड सेट-बैक से आच्छादित भाग के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।"	
(17)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.5.1 की तालिका के कर्मांक-1 को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:- 1. भूखण्डीय विकास (आवासीय प्लॉट्स)	
	भू-आच्छादन (प्रतिशत)	
	एफ.ए.आर.	
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
• 100 वर्गमीटर तक	75	2.00
• 101-300 वर्गमीटर तक	65	1.75
• 301-500 वर्गमीटर तक	55	1.50

• 501 से 2000 वर्गमीटर तक	45	1.25
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
• 100 वर्गमीटर तक	75	2.00
• 101-300 वर्गमीटर तक	65	1.75
• 301-500 वर्गमीटर तक	55	1.50
• 501 से 2000 वर्गमीटर तक	45	1.25
(18) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.5.1 की तालिका में क्रमांक-15, 16 एवं 17 के रूप में निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-		
	भू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए.आर.
15. एम्प्लूजमेन्ट पार्क	20	1.0
16. स्पोर्ट्स काम्पलेक्स	20	0.4
17. बस टर्मिनल/आई.एस.बी.टी.	30	1.5
नोट- उपरोक्त भू-उपयोग महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान/ले-आउट प्लान में आरक्षित भूमि पर ही अनुमत्य होंगे। परन्तु एम्प्लूजमेन्ट पार्क तथा स्पोर्ट्स काम्पलेक्स कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत भी अनुमत्य होंगे, जिसके लिए नियमानुसार 'इम्पैक्ट फीस' देय होगी।		
(19) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.5.6 (II) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-		
"20 एकड़ तक के व्यवसायिक, समूह आवास, संधागत, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओं उपयोग तथा अन्य बहुखण्डीय भवनों में आच्छादित क्षेत्र का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर तथा 20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में अधिकतम 100 वर्गमीटर अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र प्रवेश द्वार के निकट गार्ड रूम, जनरेटर रूम, इलेक्ट्रिक स्वीच रूम, मीटर रूम व द्यूब वेल के लिए इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमत्य होगा कि अग्निशमन सुखा की अपेक्षाओं का उल्लंघन न हो।"		
(20) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.8.2(II) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-		
"पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की ऊंचाई अधिकतम 2.40 मीटर होगी, जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ग्रिलयुक्त होगा।"		
(21) भवन उपविधि के प्रस्तर-3.10.10(II) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-		
"एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन के अन्तर्गत मल्टी-लेवल पार्किंग ब्लाक बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी, परन्तु भूमि के ऊपर यदि बहुमंजिला पार्किंग ब्लाक पृथक से बनाया जाता है, तो मूल भवन एवं पार्किंग ब्लाक के मध्य की दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊंचाई के एक तिहाई के बराबर अथवा 6.0 मीटर, जो भी अधिक हो, होगी।"		
(22) भवन उपविधि के प्रस्तर-4.1 की टिप्पणी (VI) को निम्नवत् प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-		
"बेसमेन्ट के प्राविधान प्रस्तर-3.9 के अनुसार होंगे।"		
(23) भवन उपविधि के अध्याय-5 'होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं' के प्रस्तर-5.3 (I) एवं (II) में '10.50 मीटर' को '12.50 मीटर' से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है।		
(24) भवन उपविधि के अध्याय-12 के प्रस्तर-12.1(I) में निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-		
"प्लॉटड डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत टावर की स्थापना के लिए आर.डब्ल्यू.ए. से अनापत्ति प्राप्त करना		

आवश्यक नहीं होगा, परन्तु ग्रुप हाउसिंग एवं बहुमजिले भवनों हेतु आर.डब्ल्यू.ए. की अनापत्ति/साहमति अनिवार्य होगी।"

(25) भवन उपविधि के अध्याय-19 के शीर्षक 'अतिथि गृह के निर्माण हेतु अपेक्षाएं' को 'अतिथि गृह, पेइंग गेस्ट एवं हॉस्टल के निर्माण हेतु अपेक्षाएं' से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है। इसके अतिरिक्त शासनादेश संख्या 1047/8-3-08-73विधि/07, दिनांक 07.3.2008 के अधीन गाजियाबाद विकास क्षेत्र हेतु आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत अतिथि गृह के साथ-साथ 'पेइंग गेस्ट एकभोडेशन' के लिए निर्धारित उपविधि को अध्याय-19 में शामिल किए जाने तथा 'हॉस्टल' के निर्माण हेतु निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-

- (I) भूखण्ड का न्यूनतम आकार 300 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 12.0 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होना चाहिए।
- (II) भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक समतुल्य क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड के लिए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार होंगे।
- (III) कमरों की अधिकतम संख्या 15 होगी।
- (IV) पार्किंग हेतु 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 1.0 समान कार स्थल की व्यवस्था करनी होगी।

(26) अधिसूचना संख्या 5899/8-3-09-214विधि/09, दिनांक 14 जनवरी, 2010 के माध्यम से जारी "दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग तथा अन्य आय वर्गों हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक" सम्बन्धी प्राविधान अध्याय-24 के रूप में शामिल किए गए हैं। उक्त अधिसूचना में इंगित विरोधामास का निराकरण करने हेतु अधिसूचना के प्रस्तर-15.1 की तालिका के क्रम संख्या-3 तथा टिप्पणी के क्रमांक (3) को 'डिलीट' किए जाने का प्रस्ताव है।

(27) भवन उपविधि के अध्याय-24 के प्रस्तर-24.1.1 की तालिका के क्रमांक (ग) के अन्तर्गत एल.आई.जी. श्रेणी हेतु निर्धारित पार्किंग व्यवस्था को निम्नवत् संशोधित करने का प्रस्ताव है:-
"मेट्रो नगरों हेतु प्रत्येक 3 इकाइयों पर 1 समान कार स्थल तथा अन्य नगरों में प्रत्येक 4 इकाइयों पर 1 समान कार स्थल, जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्गमीटर होगा।"

(28) अध्याय-24 के अन्तर्गत "दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग हाउसिंग के मानकों का पुनरीक्षण शासन के विचाराधीन है, जो सक्षम स्तर से जारी होने के उपरान्त तत्सीमा तक संशोधित समझे जाएंगे।

(29) हैरिटेज, पर्यटन एवं धार्मिक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थल जो होटल के विकास की दृष्टि से 'पोटेन्शियल' हों परन्तु वहां न्यूनतम 18 मीटर चौड़े पहुंच मार्ग की व्यवस्था उपलब्ध कराया जाना व्यवहारिक न हो, को प्राधिकरण द्वारा बोर्ड स्तर से चिन्हित कर आस-पास निकटवर्ती क्षेत्र में पार्किंग व्यवस्था सुनिश्चित करते हुए स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत 'एप्रोच रोड' की न्यूनतम चौड़ाई में शिथिलता प्रदान करते हुए बजट होटल तथा गेस्ट हाउस/पेइंग गेस्ट हाउस की अनुज्ञा प्रदान की जा सकेगी।

संलग्नक: अध्याय-23, 24 एवं 25

अध्याय-23

सर्विस अपार्टमेन्ट्स हेतु अपेक्षाएं

23.1	अनुमन्यता	सर्विस अपार्टमेन्ट्स की अनुमति व्यवसायिक, होटल तथा कार्यालय/ संस्थागत भू-उपयोगों/भवनों में देय होगी।
23.2	प्रयोजन	सर्विस अपार्टमेन्ट्स पूर्णतया सुसज्जित एवं 'रोल्फ कन्टेन्ड अपार्टमेन्ट्स' होंगे, जिसमें भोजन बनाने की सुविधा (किचन/रसोईघर) होगी तथा जो अल्प अवधि की रिहायश के लिये उपयोग में लाये जायेंगे।
23.3	अन्य अपेक्षाएं	<p>(i) होटल एवं कार्यालय/संस्थागत भवनों में कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत सर्विस अपार्टमेन्ट्स के लिए प्रयोग किया जा सकता है।</p> <p>(ii) व्यवसायिक भू-उपयोग के अन्तर्गत पृथक रूप से सर्विस अपार्टमेन्ट्स बनाए जा सकते हैं, जिनके लिए व्यवसायिक भू-उपयोग में निर्धारित भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।</p> <p>(iii) पृथक रूप से नियोजित किये जाने वाले सर्विस अपार्टमेन्ट्स के अन्तर्गत कुल तल क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल कार्यालय, कान्फेन्स सुविधाएं, गेस्ट रूम तथा रिटेल एवं सर्विस शाप्स हेतु उपयोग में लाया जा सकता है।</p>

अध्याय-24

दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग तथा अन्य आय वर्गों हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक

24.1 ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. की पात्रता

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

24.1.1 क्षेत्रफल/प्लिन्थ एरिया, डेन्सिटी, भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. तथा पार्किंग के मानक

क्र.सं.	अपेक्षाएं	प्रस्ताविक मानक	
		ई.डब्लू.एस.	एल.आई.जी.
(क)	प्लॉटेड डेवलपमेन्ट		
	• भूखण्ड का क्षेत्रफल	25 से 40 वर्गमीटर	41 से 60 वर्गमीटर
	• डेन्सिटी	250 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 1250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर	150 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू-आच्छादन	75 प्रतिशत	75 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	2.0	2.0
(ख)	ग्रुप हाउसिंग		
	• प्लिन्थ एरिया	20 से 35 वर्गमीटर	36 से 45 वर्गमीटर
	• डेन्सिटी	650 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 3250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर	500 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 2500 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू-आच्छादन	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	2.0	2.0
(ग)	पार्किंग व्यवस्था	मोटर साईकल/स्कूटर/ साईकल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल	"मेट्रो नगरों हेतु प्रत्येक 3 इकाईयों पर 1 समान कार स्थल तथा अन्य नगरों में प्रत्येक 4 इकाईयों पर 01 समान कार स्थल, जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्गमीटर होगा।

टिप्पणी:- (I) शासकीय अभिकरणों तथा निजी क्षेत्र द्वारा प्रस्तावित 10 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में निर्मित की जाने वाली कुल आवासीय इकाईयों का न्यूनतम 10 प्रतिशत ई.डब्लू.एस. एवं 10 प्रतिशत एल.आई.जी. (कुल 20 प्रतिशत) इकाईयां 'कास- सभ्रिडाइजेशन' के माध्यम से निर्मित की जाएंगी।

(II) किसी निजी विकासकर्ता द्वारा अपनी योजनान्तर्गत उपरोक्त मानकों के अनुसार ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. आवासों का निर्माण करने पर ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के आवासों की डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. को उस योजना की डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।

(III) अधिसूचना संख्या: 5136/8-3-2008-11विधि/08, दिनांक 25.9.08 तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत प्लॉटेड डेवलपमेन्ट के लिए निर्धारित अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर और ग्रुप हाउसिंग के लिए 200 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर डेन्सिटी की सीमा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग में लागू नहीं होगी।

(IV) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार निर्मित/विकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य है। परन्तु ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए 2.0 एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा और बेसिक से अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज देय नहीं होगा।

- 24.1.2 योजना का निराकरण एवं अभिकल्पन
- 24.1.2.1 विकास कार्यों की लागत कम करने एवं भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु धीरे-धीरे वलरटर डिजाइन एवं बहुमंजिले निर्माण (सामान्यतः ग्राउण्ड + 3) को प्राथमिकता दी जाएगी।
- 24.1.2.2 भवन मानचित्र इस प्रकार तैयार किया जाएगा कि भूखण्ड के सीमित क्षेत्रफल का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित हो सके, उसका स्ट्रक्चरल डिजाइन सरलीकृत हो और दीवारों की लम्बाई न्यूनतम हो, ताकि भवन की लागत को कम किया जा सके।
- 24.1.2.3 आवास एवं रोजगार की सम्बद्धता सुनिश्चित करने हेतु आवास का प्राविधान यथासम्भव कार्य-केन्द्रों के समीप किया जाएगा।
- 24.1.3 सड़कें एवं 'पाथ-वे'
- 24.1.3.1 जहाँ मोटर वाहनों का आवागमन आवश्यक हो, ऐसे मार्गों का न्यूनतम 'साइट-ऑफ-वे' 8.0 मीटर होगा।
- 24.1.3.2 पेडैस्ट्रियन सर्कुलेशन होने पर 'पाथ-वे' की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर होगी, परन्तु 'पाथ-वे' के एक ओर भूखण्ड तथा दूसरी ओर खुला स्थान होने पर न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर हो सकती है। 3.0 मीटर चौड़े 'पाथ-वे' की अधिकतम लम्बाई 50 मीटर तथा 4.5 मीटर चौड़े 'पाथ-वे' की अधिकतम लम्बाई 80 मीटर होगी।
- 24.1.3.3 कोई भी आवासीय इकाई 9.0 मीटर चौड़े मार्ग से 200 मीटर से अधिक दूरी पर नहीं होगी।
- 24.1.4 अवस्थापना विकास
- 24.1.4.1 प्रत्येक आवासीय इकाई में एक जल संयोजन तथा वाटरसील शौचालय का प्राविधान किया जाएगा। लाभार्थियों की आर्थिक क्षमता को दृष्टिगत रखते हुए कतिपय अवस्थापना सुविधाएं यथा-स्टैण्ड पोस्ट, शौचालय, आदि सामूहिक रूप से प्राविधानित की जा सकती हैं।
- 24.1.4.2 प्रकाश व्यवस्था हेतु अपारम्परिक ऊर्जा स्रोतों यथा-सौर ऊर्जा एवं बायोगैस को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 24.1.5 भवन का अभिकल्पन एवं निर्माण हेतु अपेक्षाएं
- 24.1.5.1 एक कमरे की इकाई में कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 12.50 वर्ग मीटर होगा, जबकि 2 कमरों की इकाई में पहले कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.00 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी तथा दूसरे कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 6.50 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.10 मीटर होगी। दोनों कमरों का संयुक्त क्षेत्रफल 15.50 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।
- 24.1.5.2 पृथक शौचालय का न्यूनतम क्षेत्रफल 0.90 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। बाथरूम का क्षेत्रफल 1.20 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.00 मीटर होगी, जबकि संयुक्त बाथरूम एवं शौचालय का कुल क्षेत्रफल 1.80 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर होगी।
- 24.1.5.3 रसोई/कुकिंग स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.4 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी। दो कमरों की इकाई में पृथक रसोई का न्यूनतम क्षेत्रफल 3.30 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।

- 24.1.5.4 बॉलकनी की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर एवं अधिकतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी और बॉलकनी को मूखण्ड की सीमा के बाहर सड़क अथवा रास्ते पर प्रक्षेपित नहीं किया जाएगा।
- 24.1.5.5 आवासीय कमरे तथा रसोई की न्यूनतम ऊँचाई 2.60 मीटर, बाथरूम/शौचालय तथा कौरीडोर की न्यूनतम ऊँचाई 2.10 मीटर होगी।
- 24.1.5.6 जीने की न्यूनतम चौड़ाई दो मंजिले भवन में सीधा जीना होने पर न्यूनतम 0.60 मीटर, घुमावदार होने पर 0.75 मीटर होगी, जबकि 3 अथवा अधिक मंजिले भवन में सीधे जीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.75 मीटर और घुमावदार जीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। 'राइजर' अधिकतम 200 मिलीमीटर तथा 'ट्रेड' 2 मंजिले भवन में न्यूनतम 225 मिलीमीटर और 3 मंजिले और अधिक भवन में न्यूनतम 250 मिलीमीटर होगा।
- 24.1.8 अन्य अपेक्षाएं
- 24.1.6.1 भवन की अग्नि से सुरक्षा व्यवस्था, संरचनात्मक सुरक्षा हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन तथा बिल्डिंग एवं प्लम्बिंग सर्विसेज नेशनल बिल्डिंग कोड, 2005 के अनुसार होगी।
- 24.1.7 क्लस्टर प्लानिंग के लिए मानक
- 'क्लस्टर' का तात्पर्य खुले क्षेत्र के चारों ओर समूह के रूप में नियोजित मूखण्डों/आवासीय इकाईयों से है। क्लस्टर के रूप में निर्मित किए जाने वाले आवासों के नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं निम्नवत होंगी—
- 24.1.7.1 मूखण्ड का न्यूनतम आकार 15 वर्ग मीटर होगा, 15-25 वर्ग मीटर के मूखण्डों हेतु भू-आच्छादन 100 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 2.0 अनुमन्य होगा।
- 24.1.7.2 मूखण्ड का क्षेत्रफल 25 वर्ग मीटर से अधिक होने पर भू-आच्छादन 75 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 2.0 अनुमन्य होगा।
- 24.1.7.3 एक क्लस्टर में अधिकतम 20 इकाईयां नियोजित की जाएंगी।
- 24.1.7.4 क्लस्टर प्लानिंग के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भवन की अधिकतम ऊँचाई 15.0 मीटर होगी।
- 24.1.7.5 क्लस्टर ओपन स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 36 वर्ग मीटर होगा, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 6.0 मीटर होगी अथवा क्लस्टर ओपन स्पेस के साथ स्थित भवनों की ऊँचाई के आधे, दोनों में जो अधिक हो, से कम नहीं होगी।
- 24.1.7.6 क्लस्टर के चारों ओर स्थित पैदल मार्ग/सड़कों से किसी सेट-बैक के प्राविधान की आवश्यकता नहीं होगी।
- 24.1.7.7 क्लस्टर तक पहुँचने के लिए न्यूनतम 'राइट-ऑफ-वे' 6.0 मीटर होगा, जबकि फुटपाथ की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी।
- 24.1.7.8 क्लस्टर हाउसिंग में ई.डब्ल्यू.एस. के लिए सामूहिक शौचालय का प्राविधान किए जाने की दशा में 3 परिवारों हेतु 01 शौचालय, 01 बाथरूम तथा धुलाई हेतु 01 स्थान की व्यवस्था की जा सकती है।
- 24.1.7.9 भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाएं तथा अग्निशमन, स्ट्रक्चरल डिजाइन, बिल्डिंग सर्विसेज एवं प्लम्बिंग सर्विसेज की व्यवस्था नेशनल बिल्डिंग कोड, 2005 के प्राविधानों के अनुसार की जानी होगी।
- टिप्पणी: भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के प्राविधान उक्त सीमा तक संशोधित समझे जाएंगे तथा ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग से सम्बन्धित जो प्राविधान उपरोक्त मानकों में शामिल नहीं हैं, के सम्बन्ध में एन.बी.सी.-2005 और आई.एस./बी.आई.एस. के प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा।

24.1.8 निर्माण सामग्री एवं विशिष्टियां

24.1.8.1 ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के भवन निर्माण में पर्यावरण के दृष्टिकोण से सुरिधर निर्माण सामग्री यथा-फ्लाई ऐश, कृषि तथा औद्योगिक अपशिष्ट से निर्मित कम लागत की एवं स्थानीय भवन निर्माण सामग्री के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा।

24.1.8.2 भवन निर्माण की विशिष्टियां यथासम्भव संलग्नक-1 के अनुसार रखी जाएंगी।

24.1.8.3 'प्री-फैब्रीकेटेड' तकनीक द्वारा भवन निर्माण हेतु मानक एवं विशिष्टियां संलग्नक-2 के अनुसार रखी जाएंगी।

24.1.9 भवनों की लागत

24.1.9.1 विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद तथा निजी क्षेत्र द्वारा प्रस्तावित योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों की लागत का अनुमोदन शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुति के आधार पर किया जाएगा।

24.1.9.2 निजी विकासकर्ता द्वारा यदि केन्द्र अथवा राज्य सरकार द्वारा संचालित योजनाओं का लाभ लिया जाता है, तो उन योजनाओं के लिए निर्धारित प्रक्रियाओं एवं अन्य अतिरिक्त शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

24.1.10 अन्य योजनाओं से 'डव-टेलिंग'

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

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

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

क्र.सं.	अपेक्षाएं	प्रस्तावित मानक
1.	प्लॉट/ड डेवलपमेंट	
	• गूखण्ड का क्षेत्रफल	50 से 150 वर्ग मीटर
	• डेन्सिटी	अधिकतम 100 इकाईयाँ प्रति हेक्टेयर / 500 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू-आच्छान	70 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	2.0
2.	ग्रुप हाउसिंग	
	• प्लिनथ एरिया	40 से 110 वर्ग मीटर

	• डेन्सिटी	अधिकतम 350 इकाईयों प्रति हेक्टेयर/1750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू-आच्छादन	45 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	1.75
3.	पार्किंग व्यवस्था	
	• 50' वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल की इकाई हेतु	मोटर साईकिल/स्कूटर/साईकल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्ग मीटर क्षेत्रफल होगा।
	• 50-75 वर्ग मीटर क्षेत्रफल की इकाई हेतु	प्रत्येक 2 इकाईयों पर 01 समान कार स्थल, जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मीटर होगा।
	• 75 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल की इकाई हेतु	प्रत्येक इकाई पर 02 समान कार स्थल।

टिप्पणी:

- (1) ग्रुप हाउसिंग के लिए नियमानुसार कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक इकाईयों अनुमन्य होगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।
- (2) प्लॉट डेवलपमेंट के लिए निर्धारित अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर और ग्रुप हाउसिंग के लिए 200 इकाईयों प्रति हेक्टेयर/1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर डेन्सिटी की सीमा अफोर्डेबल हाउसिंग में लागू नहीं होगी।
- (3) अफोर्डेबल हाउसिंग के नियोजन एवं अभिकल्पन में उपरोक्त मानकों के साथ-साथ भवन निर्माण एवं विकास उपविधि का अनुपालन आवश्यक होगा। जो प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में शामिल नहीं हैं, के सम्बन्ध में एन. बी.सी., 2005 तथा आई.एस. तथा बी.आई.एस. के सुसंगत प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

Specifications for EWS & LIG Housing

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

Note: Above specifications are recommendatory.

प्री-फैब्रीकेटेड तकनीक से ईडब्ल्यूएस. भवन निर्माण हेतु मानक

1. प्री-फैब्रीकेटेड तकनीक से दुर्बल आय वर्ग के भवनों का निर्माण यदि एक मंजिले भवन (से-हाउसिंग) के रूप में किया जाता है, उस स्थिति में भूखण्ड का क्षेत्रफल लगभग 28 वर्ग मीटर होगा तथा इसमें निर्मित क्षेत्रफल लगभग 17 वर्ग मीटर होगा, जिसमें एक लिविंग रूम, किचन/पैन्ट्री व शौचालय का प्राविधान होगा। लिविंग रूम का साइज़ लगभग 140 से 150 वर्ग फीट तक होगा, यथासंभव इस कमरे के क्षेत्रफल में ही किचन/पैन्ट्री का प्राविधान किया जाएगा।
2. इस प्रकार के एक मंजिला भवनों में स्लैब (लिविंग रूम, किचन/पैन्ट्री व शौचालय की स्लैब) व लिन्टल, प्रीफैब्रीकेटेड/प्रीस्ट्रेसड होंगे, इन्हें अलग कारस्टिंग यार्ड में कारस्टिंग करने के उपरान्त फेन से उठाकर (लिफ्ट करके) भवनों के ऊपर रख दिया जाएगा। स्लैब की कारस्टिंग करते समय स्लैब के चारों कोनों पर धार स्टील रिंग्स भी कॉस्ट कर दिए जाएंगे, ताकि प्रीफैब्रीकेटेड स्लैब, फेन से सुगमता से उठ सकें।
3. एक मंजिला भवनों के निर्माण में स्लैब व लिन्टल के अतिरिक्त, दीवारों का निर्माण कार्य कन्वेंशनल पद्धति से, ब्रिकवर्क की दीवारों के रूप में किया जाएगा तथा लिविंग रूम, किचन/पैन्ट्री व शौचालय में एक इन्च मोटे सीमेन्ट कंक्रीट के फर्श का भी प्राविधान किया जाएगा।
4. एक मंजिला भवनों में कमरे की सीलिंग हाईट लगभग 9 फीट होगी व शौचालय की स्लैब हाईट 7.5 फीट होगी।
5. इन भवनों के जनरल स्पेसिफिकेशन्स संलग्न हैं, जिनमें विस्तृत विवरण दर्शाता है कि भवन में किन-किन सुविधाओं का प्राविधान किया जाएगा।
6. यदि एक मंजिले भवन के स्थान पर क्लस्टर हाउसिंग/बहुमंजिले भवनों का निर्माण किया जाता है, तो कालम, बीम, लिन्टल व स्लैब, प्रीफैब्रीकेटेड/प्रीस्ट्रेसड स्ट्रक्चचरर्स के रूप में कॉस्टिंग यार्ड में कॉस्ट करने के उपरान्त प्रयोग की जाएंगी। दीवारें, इत्यादि कन्वेंशनल निर्माण पद्धति के अनुसार ब्रिकवर्क की निर्मित की जा सकती हैं।
7. क्लस्टर हाउसिंग/बहुमंजिले भवनों में प्रथम तल व उसके ऊपर के तलों में सीमेन्ट कंक्रीट की फ्लोरिंग देने की आवश्यकता नहीं होगी, क्योंकि प्रीफैब्रीकेटेड स्लैब ही फर्श के रूप में उपयोग की जा सकेंगी।

संलग्नक: जनरल स्पेसिफिकेशन्स

General Specifications

Slab: Slab of Room, Kitchen and Toilet will be prefabricated & pre-stressed.

Walls: All the walls will be 9"4½" thick Brickwork walls and shall be plastered inside and outside both with 1:6 Cement and fine sand mortar.

Finishing Items:

I) Flooring:

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

II) Doors, Windows and Ventilators:

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

III) Painting:

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

IV) Dado

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

V) Plumbing & Sanitary:

- (a) WC: Indian type of 18" ceramic/mosaic.
- (b) Two number ½" PVC tap of good quality in the toilet.
- (c) One number ½" PVC tap of good quality in the kitchen.
- (d) Soil line, waste water line should be of 4" dia PVC Pipe of 4 Kg/Sq.cm. pressure.
- (e) 4" dia PVC nahanl trap with jalli one in toilet & one in kitchen.
- (f) Heavy duty PVC solvent pipe for all water line.

VI) Electrification:

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

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

अध्याय-25

प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाए जाने हेतु अपेक्षाएं

25.1	प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृह, जो सक्षम स्तर से अनुमोदित ले-आउट प्लान का भाग हैं, का भू-उपयोग छविगृह (व्यवसायिक) ही माना जाएगा भले ही महायोजना में उनका भू-उपयोग इससे इतर दर्शाया गया हो।
25.2	छविगृह के प्रयोजनार्थ नियोजित भूखण्डों/छविगृह के भू-उपयोग का स्तर महायोजनास्तर्गत निर्धारित न होने की दशा में 'उपनगर केन्द्र (व्यवसायिक) माना जाएगा।
25.3	सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत ले-आउट प्लान के अन्तर्गत छविगृह हेतु नियोजित भूखण्ड/विद्यमान छविगृह का भू-उपयोग व्यवसायिक होने के कारण भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही आवश्यक नहीं होगी, अतः भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।
25.4	ऐसे भूखण्ड/विद्यमान छविगृह यदि शासनादेश संख्या 4218/9-आ-3-99-42विधि/99, दिनांक 14.12.2000 यथासंशोधित शासनादेश संख्या 1663/9-आ-3-01-42विधि/99, दिनांक 18.4.2001 तथा शासनादेश संख्या 1806/9-आ-3-2004-42वि/99, दिनांक 08 जून, 2004 में निर्धारित अपेक्षाओं को पूर्ण करते हैं, तो इन पर मल्टीप्लेक्स की अनुमति देय होगी।
25.5	छविगृह/मल्टीप्लेक्स हेतु भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. की अनुमन्यता आवंटन/लीज की शर्तों के अनुसार होगी। यदि लीज में उक्त प्राविधान नहीं है, तो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के प्राविधानों के अनुसार अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.75 अनुमन्य होगा। आवंटन/लीज की शर्तों के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. अथवा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर यथास्थिति नियमानुसार कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
25.6	छविगृह/मल्टीप्लेक्स के निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा सुसंगत शासनादेशों के अनुसार होंगी।
25.7	विद्यमान छविगृह को तोड़कर सिनेमाहाल सहित व्यवसायिक काम्प्लेक्स/मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु शासनादेश संख्या 1669/11-क.नि.-6-2004-बीस-एम(36)/99, दिनांक 03.9.2004 एवं अधिसूचना संख्या क.नि.-6-1723/11-2005-बीस-एम(36)/2005, दिनांक 03 अक्टूबर, 2005 के प्राविधानों का अनुपालन किया जाना अनिवार्य होगा।

वर्तमान महायोजना 2021 के प्राविधान

6.0 प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं (Activities) की अनुमत्यता

निर्मित क्षेत्र		सर्वकारिय										निजी		
क्रियाएं/उपयोग (Activities)	निर्मित क्षेत्र	फिनो आरओ	आरओ	फिनो आरओ	आरओ	झाओ	लगाओ	उद्योग	कार्य	साओसुओ	याओपओ	पाओ	ग्राओआओ	कुओओ
2 व्यवसायिक	शेडल	फिनो आओ : मिश्रित आवासीय	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ
		आओ : आवासीय	याओ : व्यावसायिक	याओ परिओ : यातायात परिवहन	पाओ : पार्क एवं क्रीडा स्थल	फूओ ओओ : कृषि क्षेत्र	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग
		24 24 24 24 24 24 24 24 24 24 24 24 24 24												
		31.25												

महायोजना 2021 के प्राविधान में प्रस्तावित संशोधन

6.0 प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं (Activities) की अनुमत्यता

निर्मित क्षेत्र		सर्वकारिय										निजी		
क्रियाएं/उपयोग (Activities)	निर्मित क्षेत्र	फिनो आओ	आओ	फिनो आओ	आओ	झाओ	लगाओ	उद्योग	कार्य	साओसुओ	याओपओ	पाओ	ग्राओआओ	कुओओ
2 व्यवसायिक	शेडल	फिनो आओ : मिश्रित आवासीय	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ	साओ सुओ
		आओ : आवासीय	याओ : व्यावसायिक	याओ परिओ : यातायात परिवहन	पाओ : पार्क एवं क्रीडा स्थल	फूओ ओओ : कृषि क्षेत्र	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग	विशेष अनुमति से अनुमत्य उपयोग
		24 24 24 24 24 24 24 24 24 24 24 24 24 24												
		31.25												

एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 61 / 06

विषय : श्री कारिफ अफजाल पुत्र श्री अफजाल अहमद एवं श्री शिराज आलम पुत्र श्री अफजाल अहमद द्वारा ग्राम शेखवाला, परगना तहसील व जिला सहारनपुर के खसरा संख्या 92, 93, 94 तथा 95 की अपने स्वागित्त की कुल 4869.07 वर्गमी०, जो रोड वाईडिंग के पश्चात् 4559.95 वर्गमी० भूमि के भू-उपयोग 'कृषि' से 'लघु उद्योग' में परिवर्तित किये जाने के उपरान्त शमन मानचित्र की स्वीकृति के संबंध में।

श्री कारिफ अफजाल पुत्र श्री अफजाल अहमद एवं श्री शिराज आलम पुत्र श्री अफजाल अहमद द्वारा खसरा संख्या 92, 93, 94 एवं 95 ग्राम शेखवाला, परगना तहसील व जिला सहारनपुर की अपने स्वागित्त की कुल 4869.07 वर्गमी०, जो रोड वाईडिंग के पश्चात् 4559.95 वर्गमी० भूमि के भू-उपयोग 'कृषि' से 'लघु उद्योग' में परिवर्तन किये जाने हेतु शासन द्वारा जारी लघु उद्योग नियमावली-2014 में दिये गये बिन्दुओं में निर्धारित प्रपत्र पर दिनांक 15.10.2020 को आवेदन शुल्क रू० 1000.00 सहित आवेदन किया गया।

सहारनपुर महायोजना-2021 के अनुसार उक्त खसरा संख्याओं का भू-उपयोग कृषि है। शासनादेश संख्या 812/आठ-8-2018-08/विविध/2018 दिनांक 08.06.2018 के द्वारा उ०प्र० सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम तथा निर्यात प्रोत्साहन नीति-2017 राज्य सरकार द्वारा प्रख्यापित की गयी है। आवेदक द्वारा योजना एवं विकास (भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली-2014 के नियम-3 के उप नियम (तीन) के अधीन श्री राज्यपाल उत्तर प्रदेश सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम तथा निर्यात प्रोत्साहन नीति-2017 के आलोक में विकास प्राधिकरण में आने वाली कृषि भू-उपयोग का औद्योगिक भू-उपयोग में परिवर्तन हेतु सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम इकाईयों एवं औद्योगिक पार्क भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क से मुक्त रखने की सहर्ष स्वीकृति निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन प्रदान की जाती है :-

- (1) उत्तर प्रदेश सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम तथा निर्यात प्रोत्साहन नीति-2017 में परिभाषित औद्योगिक इकाईयों तथा औद्योगिक नीति में वर्णित औद्योगिक पार्क हेतु कृषि भू-उपयोग से औद्योगिक भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क से छूट की सुविधा अनुमन्य होगी।
- (2) औद्योगिक इकाईयों एवं औद्योगिक पार्क की स्थापना/संचालन 05 वर्ष के भीतर अनिवार्य रूप से किया जायेगा।
- (3) उक्त नीति के अधीन स्थापित औद्योगिक इकाईयों एवं औद्योगिक पार्क को निर्धारित प्रयोजन हेतु भूमि के उपयोग की सुविधा अनुमन्य होगी। किसी अन्य प्रयोजन हेतु भूमि का उपयोग कदापि नहीं किया जायेगा।
- (4) शासन द्वारा निर्धारित किसी शर्त का उल्लंघन किये जाने की दशा में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में दी गयी छूट स्वतः समाप्त समझी जायेगी।

- (5) औद्योगिक पार्क एवं औद्योगिक इकाईयों द्वारा औद्योगिक नीति व उत्तर प्रदेश सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम तथा निर्यात प्रोत्साहन नीति 2017 में वर्णित शर्तों एवं प्रतिबन्धों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

शासनादेश संख्या 2281/8-3-14-194/विविध/14 दिनांक 11 दिसम्बर, 2014 में उल्लिखित व्यवस्था के दृष्टिगत प्रकरण में सहारनपुर महायोजना-2021 के अनुसार मूल भू-उपयोग से इतर उपयोग अनुमन्य किये जाने से पूर्व आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स के प्राविधानों के अनुसार दो दैनिक समाचार पत्रों के माध्यम से जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव प्राप्त किये जाने का प्राविधान के दृष्टिगत उक्त से संबंधित सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन अमर उजाला, हि0दौ राष्ट्रीय समाचार पत्र एवं दैनिक शाह टाईम्स, समाचार पत्र के अंक दिनांक 12.11.2020 में कराया गया। सार्वजनिक सूचना के प्रकाशन हेतु निर्धारित 15 दिवस की अवधि के अन्तर्गत कोई भी आपत्ति प्रार्थना पत्र इत्यादि प्राप्त नहीं हुआ है। प्रश्नगत प्रकरण में गैर-आवासीय उपयोग हेतु निर्धारित 12.00 मी0 चौड़ी सड़क स्थल के सम्मुख विद्यमान न होने की दशा में, पक्ष द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार रोड वाईडिंग छोड़ते हुए 12.00 मी0 की रोड किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। स्थल पर अवैध द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि पर निर्माण किया गया है जिस पर प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही करते हुए वाद संख्या 459/2019-20 योजित किया गया है।

शासनादेश संख्या 2281/8-3-14-194/विविध/4 दिनांक 11.12.2014 के प्रस्तर-2 (क) के अनुसार "प्राधिकरण आवेदन पत्र को अपने बोर्ड की बैठक में युक्तियुक्त निर्णय के लिए प्रस्तुत करेगा"। अतः उपरोक्त शासनादेश दिनांक 11.12.2014 में की गयी व्यवस्थाओं/प्राविधानों के दृष्टिगत श्री कासिफ अफजाल पुत्र श्री अफजाल अहमद एवं श्री शिराज आलम पुत्र श्री अफजाल अहमद द्वारा प्रस्तुत किये गये प्रत्यावेदन के क्रम में उनके स्वामित्व की भूमि खसरा सं0 92, 93, 94 व 95, क्षेत्रफल 4559.95 वर्गमी0 का भूउपयोग कृषि से उद्योग में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में उपरोक्तानुसार प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

G. K. G. S. S.
A/S

एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 61/07

विषय : उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में सीलिंग के अधिकार प्रतिनिधायन करने के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि सहारनपुर विकास क्षेत्र के अन्तर्गत अवैध निर्माणों को चिन्हित करते हुए उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत समस्त कार्यवाही किये जाने हेतु अधिनियम की धारा 51(3) के अन्तर्गत उपाध्यक्ष द्वारा अधिकारों/शक्तियों का प्रतिनिधायन करते हुए कार्यवाही की जा रही है।

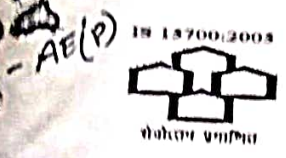
अधिशाली अभियन्ता, निर्माण खण्ड-मेरठ-04, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, सहारनपुर द्वारा अपने पत्रांक 117/एम-13/09 दिनांक 22.01.2021, जो कि उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में सीलिंग के अधिकार प्रतिनिधायन करने के सम्बन्ध में है, के द्वारा उल्लेख किया गया है कि "आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, विधि अनुभाग, लखनऊ के पत्रांक 1348/विधि अनुभाग दिनांक 22.07.2017 में किये गये उल्लेख के अनुसार उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम-1965 में अनाधिकृत निर्माणों को विधिपूर्वक सीलबन्द करने में अत्याधिक कठिनाई आ रही है तथा मा0 उच्च न्यायालय, लखनऊ पीठ में योजित रिट याचिका संख्या 3717/एम0बी0/2004 अंजू ग्रोवर बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2017 के द्वारा परिषद का सीलबन्द करने का अधिकार इस आधार पर अपलोड कर दिया कि उ0प्र0 नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 में नगरीय विकास क्षेत्र के परिप्रेक्ष्य में विकास की एकरूपता के दृष्टिगत सीलबन्द करने का प्राविधान प्रतिनिधायन के आधार पर आवास एवं विकास परिषद में निहित माने गये।" उक्त पत्र में वर्णित तथ्यों के अनुसार "मा0 न्यायालय के निर्णय से यह स्पष्ट है कि सीलबन्द करने का अधिकार परिषद व उसकी निर्माण इकाईयों में तभी निहित हो सकेंगे, जब सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा इनका विधिवत् प्रतिनिधायन किया जाये।

अधिशाली अभियन्ता, निर्माण खण्ड-मेरठ-04, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, सहारनपुर के उक्त पत्र में उदाहरणार्थ यह भी उल्लेख किया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.02.2017 के अनुपालन में उपाध्यक्ष, मुजफ्फरनगर विकास प्राधिकरण, मुजफ्फरनगर के आदेश संख्या 1084/मु0वि0प्रा0/2017 दिनांक 08.09.2017 के द्वारा उ0प्र0 नगर योजना और विकास(संशोधन) अधिनियम 1997 की धारा "28क" के अन्तर्गत अनाधिकृत विकास को सील बन्द करने की शक्ति का प्रतिनिधायन अधिशाली अभियन्ता, निर्माण खण्ड-मेरठ-04, सहारनपुर को किया गया है। पत्र के माध्यम से उपरोक्त तथ्यों के आलोक में जिला सहारनपुर स्थित परिषद की योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने हेतु अधिशाली अभियन्ता, निर्माण खण्ड-मेरठ-04, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, सहारनपुर को प्रतिनिधायन किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अतः उपर्युक्त तथ्यों के दृष्टिगत जिला सहारनपुर में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं/क्षेत्रान्तर्गत अनाधिकृत निर्माणों को उ0प्र0 नगर योजना और विकास(संशोधन) अधिनियम 1997 की धारा "28क" के अन्तर्गत सील की कार्यवाही किये जाने के सम्बन्ध में उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम-1973 की धारा 51(3) के अन्तर्गत अधिशाली अभियन्ता, निर्माण खण्ड-मेरठ-04, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, सहारनपुर को उपाध्यक्ष द्वारा शक्तियों का प्रतिनिधायन किये जाने हेतु प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

P

R



कार्यालय अधिशासी अभियंता

निर्माण खण्ड-मेरठ-04,

उ०प्र० आवासा एवं विकास परिषद
पानी की टंकी व हरि मंदिर के पीछे, विवेक नगर, सहारनपुर।
www.upavp.in, Email ID. - upavpcd32@gmail.com



पत्रांक: 117 / M-13 / 09 दिनांक: 22-1-2021

रोवा में,
उपाध्यक्ष
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर।

विषय-उ०प्र० आवासा एवं विकास परिषद की योजनाओं में सिलिंग के अधिकार प्रतिनिधायन करने के संबंध में।
महोदय,

उपरोक्त विषयक, आवासा आयुक्त, उ०प्र० आवासा एवं विकास परिषद, विधि अनुभाग, 104 महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ के पत्रांक संख्या 1348/विधि अनुभाग दिनांक 20.07.2017 एवं इस खण्ड के पूर्व प्रेषित पत्रांक 1072/एम-13/122 दिनांक 16.08.2017, 618/एम-13/53 दिनांक 23.04.2018, 1726/एम-13/120 दिनांक 16.10.2019, 636/एम-13/28 दिनांक 12.06.2020 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने का अधिकार प्रतिनिधायन करने का अनुरोध किया गया था (प्रति संलग्नक) इसी क्रम में पुनः अवगत कराना है कि उ०प्र० आवासा एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 में अनाधिकृत निर्माण को विधिपूर्वक सीलबन्द करने में अत्यधिक कठिनाई आ रही है।

इस संबंध में अवगत कराना है कि मा० उच्च न्यायालय, लखनऊ पीठ में योजित रिट याचिका सं०-3717/एम०बी०/2004 अंजू ग़ोवर बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में मा० उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2017 (प्रति संलग्न) द्वारा परिषद का सीलबन्द करने का अधिकार इस आधार पर अपलोड कर दिया कि उ०प्र० नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 में नगरीय विकास क्षेत्र के परिप्रेक्ष्य विकास की एकरूपता के दृष्टिगत (Uniform development) सीलबन्द करने का प्राविधान प्रतिनिधायन के आधार पर आवासा एवं विकास परिषद में निहित माने गये।

मा० उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2017 के प्रस्तर-10 में उ०प्र० नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-51 के संबंध में निम्नवत् सम्प्रेक्षण किये गये हैं:-

"From perusal of aforesaid section it appears that the authority, which is available to Vice Chairman of the Development Authority can be delegated by the Vice Chairman to officers of other local Authority to ensure planned development of a notified Urban area. The basic object of enactment of Act, 1973 is that in the developing area in the State of U.P. the problem of planning and urban development need to be tackled resolutely. The existing local bodies and other authorities inspite of their best efforts have not been able to cope with these problems to the desired extent. In order to bring about improvement in this situation, the State Government considered it advisable that in such developing areas, Development authorities patterned on the delhi Development Authority be established, so that basic object of planned urban development may be ensured."

प्ररनगत निर्णय दिनांक 07.02.2017 के प्रस्तर-13 में निम्नवत् सम्प्रेक्षण किये गये हैं:-

"In view of the above discussions, we come to the conclusion that by official order dated 1.12.2003 passed by Vice Chairman, Lucknow Development Authority, the power to restrain unauthorized construction in residential areas, has also ben delegated to different Exective Engineer, Constrction Division of the Parishad so that planned development of a notified Urban area can be effectively ensured."

मा० न्यायालय के निर्णय से यह स्पष्ट है कि सीलबन्द करने का अधिकार परिषद व उसकी निर्माण इकाईयों में तभी निहित हो सकेंगे जब संबंधित विकास प्राधिकरण द्वारा इनका विधिवत् प्रतिनिधायन किया जाय।

EE
सचिव 20/11

AE Jilesh

02/02/21
ES

04/02/21

पृष्ठ संख्या-2

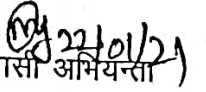
इसी क्रम में मा0 उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.02.2017 के अनुपालन में उपाध्यक्ष मुजफ्फरनगर विकास प्राधिकरण, मुजफ्फरनगर ने अपने आदेश संख्या 1084/मु0वि0प्रा0/2017 दिनांक 08.09.2017(छायाप्रति संलग्न) द्वारा उ0प्र0 नगर योजना और विकास (संशोधन) अधिनियम 1997 की धारा- "28 क" के अन्तर्गत अनाधिकृत विकास को सील बन्द करने की शक्ति का प्रतिनिधायन अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-मेरठ-04, सहारनपुर को किया गया है।

अतः आपसे पुनः अनुरोध है कि जिला सहारनपुर स्थित परिषद की योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने हेतु अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-मेरठ-04, सहारनपुर को अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने का अधिकार प्रतिनिधायन करने का कष्ट करें, ताकि परिषद योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण के विरुद्ध विधिपूर्वक प्रभावी कार्यवाही की जा सकें-

1. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-मेरठ-04, सहारनपुर।

संलग्नक:- मा0 उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित।
निर्णय दिनांक 07.02.2007 आदेश की प्रति
एवं सन्दर्भित पत्र।

भवदीय


अधिशासी अभियन्ता


पृ0सं0

/उक्त/

दिनांक

प्रतिलिपि:-निम्नलिखित को सूचनार्थ प्रेषित।

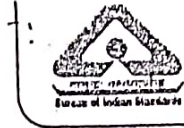
1. अधीक्षण अभियन्ता-मेरठ, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-9, आफिस काम्पलैक्स, शास्त्रीनगर, मेरठ।
2. सहायक अभियन्ता/अवर अभियन्ता/निर्माण खण्ड-मेरठ-04, सहारनपुर।
3. मानचित्रक, निर्माण खण्ड-मेरठ-04, सहारनपुर।


अधिशासी अभियन्ता



शेरोत्तम प्रमाणित

विधि अनुभाग 93.
104. महात्मा गांधी मार्ग... लखनऊ-13
Serial No. 119



पत्र सं०- 1348

/विधि अनुभाग/

Diary No. 1800

Date 09.08.17 दिनांक 20/07/2017

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
सहारनपुर विकास प्राधिकरण,
जिला-सहारनपुर (उत्तर प्रदेश)

विषय:- उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 में अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने हेतु कोई प्राविधान नहीं है जिसके कारण परिषद योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण को विधिपूर्वक सीलबन्द करने में अत्यधिक कठिनाई आ रही है।

इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि मा० उच्च न्यायालय लखनऊ पीठ में योजित रिट याचिका संख्या-3717/एम०बी०/2004 अंजू ग्रोवर बनाम उ० प्र० राज्य व अन्य में मा० उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2017 (प्रति सलग्न) द्वारा परिषद का सीलबन्द करने का अधिकार इस आधार पर Uphold कर दिया कि उ० प्र० नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 में नगरीय विकास क्षेत्र के परिप्रेक्ष्य विकास की एकरूपता के दृष्टिगत (Uniform development) सीलबन्द करने का प्राविधान प्रतिनिधायक के आधार पर आवास एवं विकास परिषद में निहित माने गये।

मा० उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2017 के प्रस्तर-10 में उ० प्र० नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-51 के सम्बन्ध में निम्नवत सम्प्रेक्षण किये गये हैं-

" From perusal of aforesaid section it appears that the authority, which is available to Vice Chairman of the Development Authority can be delegated by the Vice Chairman to officers of other local authority to ensure planned development of a notified Urban area. The basic object of enactment of Act, 1973 is that in the developing area in the State of U.P. the problem of planning and urban development need to be tackled resolutely. The existing local bodies and other authorities in spite of their best efforts have not been able to cope with these problems to the desired extent. In order to bring about improvement in this situation, the State Government considered it advisable that in such developing areas, Development authorities patterned on the Delhi Development Authority be established, so that basic object of planned urban development may be ensured."

प्रश्नगत निर्णय दिनांक 07.02.2017 के प्रस्तर-13 में निम्नवत सम्प्रेक्षण किये गये हैं-

"In view of the above discussions, we come to the conclusion that by office order dated 1.12.2003 passed by Vice Chairman, Lucknow Development Authority, t

सम्बन्धित को कार्रवाई
दे दी गयी।

1/10/17

power to restrain unauthorised construction in residential areas, has also been delegated to different Executive Engineers, Construction Division of the Parishad so that planned development of a notified Urban area can be effectively ensured."

मा० न्यायालय के निर्णय से यह स्पष्ट है कि सीलबन्द करने का अधिकार परिषद के उसकी निर्माण इकाइयों में तभी निहित हो सकेंगे जब सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा इनका विधिवत प्रतिनिधायन किया जाय।

अतः आपसे अनुरोध है कि जनपद सहारनपुर स्थित परिषद की योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने हेतु निम्नलिखित खण्ड कार्यालय के अधिशासी अभियन्ता को अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने का अधिकार प्रतिनिधानित करने का कष्ट करें ताकि परिषद योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण के विरुद्ध विधिपूर्वक प्रभावी कार्यवाही की जा सके-

1-अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-32, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, सहारनपुर।

संलग्नक: मा० उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित निर्णय दि० 07.02.2017 की छाया प्रति।

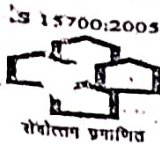
भवदीय

(धीरज साहू)
आवास आयुक्त

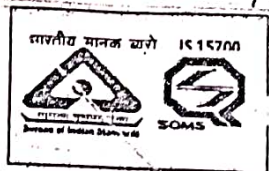
प्रतिलिपि:- निम्नलिखित को इस आशय से प्रेषित कि संबंधित अधिशासी अभियन्ता इस पत्र के क्रम में प्रभावी पैरवी कर आवश्यक कार्यवाही निवेदित करें-

- 1- अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-32, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, सहारनपुर।
- 2- अधीक्षण अभियन्ता, द्वितीय वृत्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, आफिस काम्पलेक्स सेक्टर-9, शास्त्री नगर, मेरठ को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

(आर० बी० राय)
मुख्य विधि परामर्शी



उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
निर्माण खण्ड 12,
पानी की टंकी व हरि मंदिर के पीछे, विवेक नगर, सहारनपुर।



पत्रांक: 1072
सेवा में,

M-13 / 122

दिनांक: 16.08.17

उपाध्यक्ष,
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर।

विषय:—उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 में अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने हेतु कोई प्राविधान नहीं है जिसके कारण परिषद योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण को विधिपूर्वक सीलबन्द करने में अत्यधिक कठिनाई आ रही है।

इस संबंध में अवगत कराना है कि मा0 उच्च न्यायालय, लखनऊ पीठ में योजित रिट याचिका संख्या— 3717/एम0बी0/2004 अंजू ग्रोवर बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य में मा0 उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2017 (प्रति संलग्न) द्वारा परिषद का सीलबन्द करने का अधिकार इस आधार पर Uphold कर दिया कि उ0प्र0 नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 में नगरीय विकास क्षेत्र के परिप्रेक्ष्य विकास की एकरूपता के दृष्टिगत (Uniform development) सीलबन्द करने का प्राविधान प्रतिनिधायन के आधार पर आवास एवं विकास परिषद में निहित माने गये।

मा0 उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2017 के प्रस्तर-10 में उ0प्र0 नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-51 के संबंध में निम्नवत् सम्प्रेक्षण किये गये हैं—

" From perusal of aforesaid section it appears that the authority, which is available to Vice Chairman of the Development Authority can be delegated by the Vice Chairman to officers of other local authority to ensure planned development of a notified Urban area. The basic object of enactment of Act, 1973 is that in the developing area in the State of U.P. the problem of planning and urban development need to be tackled resolutely. The existing local bodies and other authorities inspite of their best efforts have not been able to cope with these problems to the desired extent. In order to bring about improvement in this situation, the State Government considered it advisable that in such developing areas, Development authorities patterned on the Delhi Development Authority be established, so that basic object of planned urban development may be ensured."

प्रश्नगत निर्णय दिनांक 07.02.2017 के प्रस्तर-13 में निम्नवत् सम्प्रेक्षण किये गये हैं—

"In view. of the above discussions, we come to th conclusion that by official order dated 1.12.2003 passed by Vice Chairman, Lucknow Development Authority, the power to restrain unauthorized construction in residential areas, has also ben delegated to different Executive Engineer, Construction Division of the Parishad so that planned development of a notified Urban area can be effectively ensured."

मा0 न्यायालय के निर्णय से यह स्पष्ट है कि सीलबन्द करने का अधिकार परिषद व उसकी निर्माण इकाइयों में तभी निहित हो सकेंगे जब संबंधित विकास प्राधिकरण द्वारा इनका विधिवत् प्रतिनिधायन किया जाय।

अतः आपसे अनुरोध है कि जिला सहारनपुर स्थित परिषद की योजनाओं में अनाधिकृत निर्माणको सीलबन्द करने हेतु अधिशासी अभियंता, निर्माण खण्ड-32, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सहारनपुर को अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने का अधिकार प्रतिनिधानित करने का कष्ट करें ताकि परिषद योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण के विरुद्ध विधिपूर्वक प्रभावी कार्यवाही की जा सके।

संलग्नक:-मा0 उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2017 की प्रति।

भवदीय

पृ0सं0 1072

/उक्त/

अधिशासी अभियंता

दिनांक 16.08.17

प्रतिलिपि:- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. आवास आयुक्त (म0), उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, 104, महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ।
2. मुख्य विधि परामर्शी, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, 104, महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ।
3. अधीक्षण अभियंता, द्वितीय वृत्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-9, आफिस काम्पलैक्स, शास्त्रीनगर, मेरठ।
4. मण्डलायुक्त (म0), सहारनपुर मण्डल, सहारनपुर।
5. जिलाधिकारी (म0), सहारनपुर।
6. सहायक अभियंता/अवर अभियंता, निर्माण खण्ड-32, सहारनपुर।

अधिशासी अभियंता



उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
निर्माण खण्ड-32,
पानी की टंकी व हरि मंदिर के पीछे, विवेक नगर, सहारनपुर।



पत्रांक: 618 / M-13 / 53 दिनांक: 23.04.18
सेवा में,

उपाध्यक्ष
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर।

विषय:—उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक, इस खण्ड के पूर्व प्रेषित पत्रांक 1072/एम-13/122 दिनांक 16.08.17 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने का अधिकार प्रतिनिधानित करने का अनुरोध किया गया था। इसी क्रम में पुनः अवगत कराना है कि उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 में अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने हेतु कोई प्राविधान नहीं है जिसके कारण परिषद योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण को विधिपूर्वक सीलबन्द करने में अत्यधिक कठिनाई आ रही है।

इस संबंध में अवगत कराना है कि मा0 उच्च न्यायालय, लखनऊ पीठ में योजित रिट याचिका संख्या- 3717/एम0बी0/2004 अंजू ग़ोवर बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य में मा0 उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2017 (प्रति संलग्न) द्वारा परिषद का सीलबन्द करने का अधिकार इस आधार पर Uphold कर दिया कि उ0प्र0 नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 में नगरीय विकास क्षेत्र के परिप्रेक्ष्य विकास की एकरूपता के दृष्टिगत (Uniform development) सीलबन्द करने का प्राविधान प्रतिनिधायन के आधार पर आवास एवं विकास परिषद में निहित माने गये।

मा0 उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2017 के प्रस्तर-10 में उ0प्र0 नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-51 के संबंध में निम्नवत् सम्प्रेक्षण किये गये हैं-

" From perusal of aforesaid section it appears that the authority, which is available to Vice Chairman of the Development Authority can be delegated by the Vice Chairman to officers of other local authority to ensure planned development of a notified Urban area. The basic object of enactment of Act, 1973 is that in the developing area in the State of U.P. the problem of planning and urban development need to be tackled resolutely. The existing local bodies and other authorities inspite of their best efforts have not been able to cope with these problems to the desired extent. In order to bring about improvement in this situation, the State Government considered it advisable that in such developing areas, Development authorities patterned on the Dahi Development Authority be established, so that basic object of planned urban development may be ensured."

प्रश्नगत निर्णय दिनांक 07.02.2017 के प्रस्तर-13 में निम्नवत् सम्प्रेक्षण किये गये हैं-

"In view of the above discussions, we come to th conclusion that by official order dated 1.12.2003 passed by Vice Chairman, Lucknow Development Authority, the power to restrain unauthorized construction in residential areas, has also ben delegated to different Executive Engineer, Construction Division of the Parishad so that planned development of a notified Urban area can be effectively ensured."

मा0 न्यायालय के निर्णय से यह स्पष्ट है कि सीलबन्द करने का अधिकार परिषद व उसकी निर्माण इकाइयों में तभी निहित हो सकेंगे जब संबंधित विकास प्राधिकरण द्वारा इनका विधिवत् प्रतिनिधायन किया जाय।

अतः आपसे पुनः अनुरोध है कि जिला सहारनपुर स्थित परिषद की योजनाओं में अनाधिकृत निर्माणको सीलबन्द करने हेतु अधिशासी अभियंता, निर्माण खण्ड-32, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, सहारनपुर को अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने का अधिकार प्रतिनिधानित करने का कष्ट करें ताकि परिषद योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण के विरुद्ध विधिपूर्वक प्रभावी कार्यवाही की जा सके।

संलग्नकः—मा० उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित
निर्णय दिनांक 07.02.2017 की प्रति।

भवदीय

पृ०सं० 618

/उक्त/

अधिशासी अभियंता
दिनांक 23.04.18

प्रतिलिपि:— निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अधीक्षण अभियंता, द्वितीय वृत्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-9, आफिस काम्प्लैक्स, शास्त्रीनगर, मेरठ।
2. सहायक अभियंता/अवर अभियंता, निर्माण खण्ड-32, सहारनपुर।

अधिशासी अभियंता

99
Delivered on 07.02.2017

Court No. - 17

Case :- MISC. BENCH No. - 3717 of 2004

Petitioner :- Anju Grover

Respondent :- State Of U.P. Through Secy. Avas Evam Vikas Parishad Lko.

Counsel for Petitioner :- Manish Kumar, Anurag Srivastava

Counsel for Respondent :- Mahesh Chandra

Hon'ble Shabituul Hasnain, J.

Hon'ble Shamsher Bahadur Singh, J.

(Delivered by Hon'ble Shamsher Bahadur Singh, J.)

1. The petitioner, owner and occupier of House No. E-2654, Rajajipuram, Lucknow, has prayed a writ in the nature of certiorari quashing the impugned order dated 6.5.2004 passed by opposite party no.3, Annexure-1 to the writ petition and further a writ in the nature of mandamus directing the opposite party not to take any action in pursuance to above order.

2. The factual matrix of petition is as under :

3. The petitioner is owner in possession of House No. E-2654, Rajajipuram; Lucknow through a sale deed from one Sri Sohan Singh. The Rajajipuram Housing Scheme is under U.P. Avas Evam Vikas Prishad Adhiniyam, 1965 (hereinafter referred to as 'Adhiniyam 1965') and aforesaid Adhiniyam is applicable in respect to house of petitioner even after notification of U.P. Urban Planning and Development Act, 1973 (hereinafter referred to as 'Act 1973') enacted by State of U.P. The unauthorised construction, if any, as alleged to have been made and in use for commercial purposes shall be governed by the Adhiniyam, 1965. By the impugned order the Competent Officer, Nirman Khand-12 of U.P. Avas Evam Vikas Prishad (hereinafter referred to as 'Parishad') has sealed a part of house in view of the provisions contained in Section 28-A of Act, 1973. The Competent Officer or the Parishad has no right to pass the impugned order as the Act, 1973 is not applicable in respect of house under the Scheme of Parishad, therefore, the order is without jurisdiction, illegal and arbitrary.

over the open set back land without sanctioned of any building plan and started using the same for commercial purpose after letting it to Rellance India Company for the purposes of their office and as such the premise is being used for non-residential purpose, which is in violation of provisions of Adhiniyam. Further it has been averted that the authorities of Parishad have right and jurisdiction under the provisions of Act, 1973 to remove unauthorised constructions. Opposite party no.3 by virtue of his being Executive Engineer, exercised powers of Competent Authority for sealing of unauthorised construction under the delegated powers of Housing Commissioner. To unauthorised construction and its commercial use, the premise has been rightly sealed under Section 28-A of Act, 1973.

5. The only submission of learned counsel for the petitioner is that Housing Commissioner or any officer authorised on his behalf has a right to take action in respect of unauthorised construction under section 82 of the Adhiniyam, 1965 only. The provisions of Act, 1973 are not applicable in case of a house constructed on the plot of Parishad. The learned counsel further submitted that the relevant provisions dealing to such situation finds place under Section 82 of Adhiniyam, 1965, which are as under :

"82. Power to direct removal of unauthorised erections.-

(1) The Housing Commissioner may by notice require the owner of a building referred to in Section 73 to stop further work on such building and to alter or demolish the same in such manner and within such time as may be specified in the notice.

(2) Where the notice under sub-section (1) is not complied with, the Housing Commissioner may cause the building or any portion thereof to be altered or demolished, as the case may be, and he may recover the expense incurred in so doing from the owner in such manner as may be prescribed."

6. A bare perusal of the above provisions reveals that Housing Commissioner is only authorised to take action in case of illegal

AVR
03/02/20
388344
01/03/200
16 0076
00
Balas
Inter
not d
19
184660
192488
190322
88163
186011
183849
1726
7593
177468
7349
1238
1133
03A
166946
164867
88
720
58660
107
52
2523
0496
41
60
71
16

... whether the Housing Commissioner can delegate his power to other Competent Officers of the Parishad to take action or not. The learned counsel for the petitioner could not demonstrate any bar which debar the Housing Commissioner to delegate his power to other Competent Officers of the Parishad.

7. On behalf of the Parishad it has been submitted that the Vice Chairman, Lucknow Development Authority vide official order No.56/Upa. Ka. Dt. 1.12.2003 acting under the provisions of Act No. 1973 has deleted his power under Section 28-A and 51(2) to different Executive Engineers of Parishad. The impugned order has been passed by Ramayan Saran, Competent Officer, Nirman Khand-12 who was the then Executive Engineer, Construction Division-12 and under above order Executive Engineer, Nirman Khand-12 Parishad is authorised to take action.

8. Further to give effect to above official order of Vice Chairman, Lucknow Development Authority, the Additional Commissioner (Housing) issued an order No. 49/M.L.C. 40(M) dated 4.2.2004 addressing to Executive Engineers of Construction Division-2, 3, 4, 12, 15, 13, 19, 31 of Parishad to take action in respect of unauthorised construction under Section 28-A and 51 (2) of Act 1973. The aforesaid two orders were made available to this Court at the time of submissions, which are on record.

9. Section 51 of Act, 1973 is as follows:

"51. Power to delegate.- The State Government may be general or special order, direct that any power exercisable by it under this Act except the power to make rules, may also be exercised by such officer in such cases and subject to such conditions, if any, as may be specified therein.

(2) The Authority, may, by general or special order, direct that any power exercisable by it under this Act except the power to make regulations or bye-laws, may also be exercised by such officer or local authority, in such cases and subject to such conditions, if any, as may be specified therein.

special order direct that any power exercisable by him under the Act may also be exercised by such officer of the Authority in such cases and subject to such conditions, if any, as may be specified therein."

10. From perusal of aforesaid section it appears that the authority, which is available to Vice Chairman of the Development Authority can be delegated by the Vice Chairman to officers of other local authority to ensure planned development of a notified Urban area. The basic object of enactment of Act, 1973 is that in the developing area in the State of U.P. the problem of planning and urban development need to be tackled resolutely. The existing local bodies and other authorities inspite of their best efforts have not been able to cope with these problems to the desired extent. In order to bring about improvement in this situation, the State Government considered it advisable that in such developing areas, Development authorities patterned on the Delhi Development Authority be established, so that basic object of planned urban development may be ensured.

11. There are two type of areas where the activities of development are being taken into action by development authorities as well as other authorities, one is for residential purpose and other is commercial purpose. Admittedly, the house owned and occupied by the petitioner is purely residential and in an area developed for residential purposes. No commercial activities is permitted in such areas.

12. In counter affidavit, it has been specifically stated by opposite parties that open set back land has been encroached and sealed shop has been constructed thereon. To refute the above submission of opposite party nos. 2 and 3, the petitioner was supposed to file sanctioned lay out plan but it appears that purposely the same has been suppressed and for this reason adverse inference can be drawn against the petitioner that he has constructed disputed shop under the tenancy of Reliance India Company without sanctioned plan. It is admitted to the petitioner that Reliance India

Company is doing its business in the premises in question and paying rent to the petitioner.

13. In view of the above discussions, we come to the conclusion that by official order dated 1.12.2003 passed by Vice Chairman, Lucknow Development Authority, the power to restrain unauthorised construction in residential areas, has also been delegated to different Executive Engineers, Construction Division of the Parishad so that planned development of a notified Urban area can be effectively ensured. The Additional Housing Commissioner of the Parishad in compliance of the above order of the Vice Chairman has issued another order dated 4.2.2004 to its Executive Engineers, Construction Division to seal the unauthorised constructions, which are going on in their respective construction division.

14. In view of the above, the impugned order passed by Competent Officer/Executive Engineer, Construction Division-12 of Parishad appears to be a follow-up action under the orders of superior and the authority stands delegated to Executive Engineer. Therefore, the petition lacks merit and deserves to be dismissed. It is accordingly, dismissed.

15. Interim order, if any, stands vacated.

Order Date :- 07.02.2017

S.S.

Authenticated Copy

[Signature]

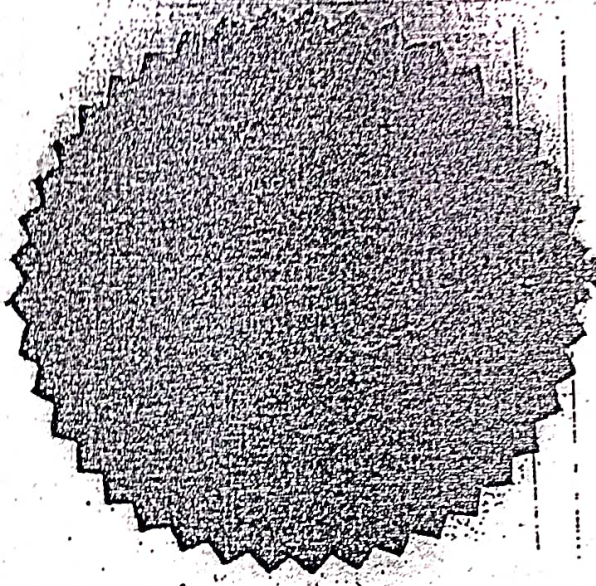
17.2.17

Section Officer
Computenized Copying Centre
High Court Lucknow Bench
Lucknow

104

106

Warning :- Don't tamper with the barcode.
Embossing to be done below this line



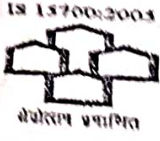
Embossing to be done above this line



Computerized Copying Section, High Court of Judicature at Allahabad, Lucknow Bench

Requisition Information								
Folio No.	Application Date	Case Type	Case No.	Year	Case filed at	Date of Judgment/Order	Court Fee	Nb.of Pages
10379 of 2017	16.2.2017	MISB	3717	2004	Lucknow	7.2.2017	15.0	5

Printed/Prepared by	Authenticated by	Date of Issuance
Signature :- S.K. Ashutosh 17/2/17	Signature :- <i>[Signature]</i>	18/02/17
Name :- Sudhakar Kumar Ashutosh Designation :- Review Officer Employee No. :- E7426 Date of Printing :- 17.2.2017	Name :- <i>[Signature]</i> Designation :- Section Officer Employee No. :- 402 Authenticated Copy ready on :- 17-2-17	



कार्यालय अधिशासी अभियंता निर्माण खण्ड-32,

उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद
पानी की टंकी व हरि मंदिर के पीछे, विवेक नगर, साहारनपुर।
www.upavp.in, Email ID. - upavpcd32@gmail.com



पत्रांक - 1726 / M-13 / 120 दिनांक 16-10-19
सेवा में, उपाध्यक्ष
साहारनपुर विकास प्राधिकरण
साहारनपुर।

विषय-उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने के संबंध में।
महोदय,

उपरोक्त विषयक, आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, विधि अनुभाग, 104 महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ के पत्रांक संख्या 1348/विधि अनुभाग दिनांक 20.07.2017 एवं इस खण्ड के पूर्व प्रेषित पत्रांक 618/एम-13/53 दिनांक 23.04.2018 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने का अधिकार प्रतिनिधायित्व करने का अनुरोध किया गया था (प्रति संलग्नक) इसी क्रम में पुनः अवगत कराना है कि उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 में अनाधिकृत निर्माण को विधिपूर्वक सीलबन्द करने में अत्यधिक कठिनाई आ रही है।

इस संबंध में अवगत कराना है कि मा० उच्च न्यायालय, लखनऊ पीठ में योजित रिट याचिका सं०-3717/एम०बी०/2004 अंजू गोवर बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में मा० उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2017 (प्रति संलग्न) द्वारा परिषद का सीलबन्द करने का अधिकार इस आधार पर अपलोड कर दिया कि उ०प्र० नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 में नगरीय विकास क्षेत्र के परिप्रेक्ष्य विकास की एकरूपता के दृष्टिगत (Uniform development) सीलबन्द करने का प्राविधान प्रतिनिधायन के आधार पर आवास एवं विकास परिषद में निहित माने गये।

मा० उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2017 के प्रस्तर-10 में उ०प्र० नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-51 के संबंध में निम्नवत् सम्प्रेक्षण किये गये हैं:-

"From perusal of aforesaid section it appears that the authority, which is available to Vice Chairman of the Development Authority can be delegated by the Vice Chairman to officers of other local Authority to ensure planned development of a notified Urban area. The basic object of enactment of Act, 1973 is that in the developing area in the State of U.P. the problem of planning and urban development need to be tackled resolutely. The existing local bodies and other authorities insipite of their best efforts have not been able to cope with these problems to the desired extent. In order to bring about improvement in this situation, the State Government considered it advisable that in such developing areas, Development authorities patterned on the delhi Development Authority be established, so that basic object of planned urban development may be ensured."

प्रश्नगत निर्णय दिनांक 07.02.2017 के प्रस्तर-13 में निम्नवत् सम्प्रेक्षण किये गये हैं:-

"In view of the above discussions, we come to the conclusion that by official order dated 1.12.2003 passed by Vice Chairman, Lucknow Development Authority, the power to restrain unauthorized construction in residential areas, has also ben delegated to different Exective Engineer, Constraction Division of the Parishad so that planned development of a notified Urban area can be effectively ensured."


मा० न्यायालय के निर्णय से यह स्पष्ट है कि सीलबन्द करने का अधिकार परिषद व उसकी निर्माण इकाईयों में तभी निहित हो सकेंगे जब संबंधित विकास प्राधिकरण द्वारा इनका विधिवत् प्रतिनिधायन किया जाय।

अतः आपसे पुनः अनुरोध है कि जिला सहारनपुर स्थित परिषद की योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने हेतु अधिशासी अभियंता, निर्माण खण्ड-32, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, सहारनपुर को अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने का अधिकार प्रतिनिधित्व करने का कष्ट करें, ताकि परिषद योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण के विरुद्ध विधिपूर्वक प्रभावी कार्यवाही की जा सकें-

1. अधिशासी अभियंता, निर्माण खण्ड-32, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, सहारनपुर।


संलग्नक- मा० उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित।
निर्णय दिनांक 07.02.2007 की प्रति।

भवदीय


अधिशासी अभियंता
दिनांक 16-10-19

पृ०सं० 1726 /उक्त/
प्रतिलिपि:-निम्नलिखित को सूचनार्थ प्रेषित।

1. अधीक्षण अभियंता, द्वितीय वृत्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-9, आफिस काम्पलैक्स, शास्त्रीनगर, मेरठ।
2. सहायक अभियंता/अवर अभियंता/निर्माण खण्ड-32, सहारनपुर।
3. मानचित्रक, निर्माण खण्ड-32, सहारनपुर।


अधिशासी अभियंता
16/10/19

107.

IS 15700:2005



संशोधन प्रमाणित

कार्यालय अधिशासी अभियंता निर्माण खण्ड-32,

उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद
पानी की टंकी व हरि मंदिर के पीछे, विवेक नगर, सहारनपुर।
www.upavp.in, Email ID. - upavpcd32@gmail.com



पत्रांक: 636 / M-13 / 28

दिनांक: 12-6-2020

उपाध्यक्ष
सहारनपुर विकास प्राधिकरण
सहारनपुर।

विषय-उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने के संबंध में।
महोदय,

उपरोक्त विषयक, आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, विधि अनुभाग, 104 महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ के पत्रांक संख्या 1348/विधि अनुभाग दिनांक 20.07.2017 एवं इस खण्ड के पूर्व प्रेषित पत्रांक 618/एम-13/53 दिनांक 23.04.2018 एवं पत्रांक 1726/एम-13/120 दिनांक 16.10.2019 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने का अधिकार प्रतिनिधानित करने का अनुरोध किया गया था (प्रति संलग्नक) इसी क्रम में पुनः अवगत कराना है कि उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 में अनाधिकृत निर्माण को विधिपूर्वक सीलबन्द करने में अत्यधिक कठिनाई आ रही है।

इस संबंध में अवगत कराना है कि मा० उच्च न्यायालय, लखनऊ पीठ में योजित रिट याचिका सं०-3717/एम०बी०/2004 अंजू ग्रीवर बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में मा० उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2017 (प्रति संलग्न) द्वारा परिषद का सीलबन्द करने का अधिकार इस आधार पर अपलोड कर दिया कि उ०प्र० नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 में नगरीय विकास क्षेत्र के परिप्रेक्ष्य विकास की एकरूपता के दृष्टिगत (Uniform development) सीलबन्द करने का प्राविधान प्रतिनिधायन के आधार पर आवास एवं विकास परिषद में निहित माने गये।

मा० उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2017 के प्रस्तर-10 में उ०प्र० नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-51 के संबंध में निम्नवत् सम्प्रेक्षण किये गये हैं:-

"From perusal of aforesaid section it appears that the authority, which is available to Vice Chairman of the Development Authority can be delegated by the Vice Chairman to officers of other local Authority to ensure planned development of a notified Urban area. The basic object of enactment of Act, 1973 is that in the developing area in the State of U.P. the problem of planning and urban development need to be tackled resolutely. The existing local bodies and other authorities inspite of their best efforts have not been able to cope with these problems to the desired extent. In order to bring about improvement in this situation, the State Government considered it advisable that in such developing areas, Development authorities patterned on the delhi Development Authority be established, so that basic object of planned urban development may be ensured."

प्रश्नगत निर्णय दिनांक 07.02.2017 के प्रस्तर-13 में निम्नवत् सम्प्रेक्षण किये गये हैं:-

"In view of the above discussions, we come to the conclusion that by official order dated 1.12.2003 passed by Vice Chairman, Lucknow Development Authority, the power to restrain unauthorized construction in residential areas, has also ben delegated to different Exective Engineer, Constraction Division of the Parishad so that planned development of a notified Urban area can be effectively ensured."

मा० न्यायालय के निर्णय से यह स्पष्ट है कि सीलबन्द करने का अधिकार परिषद व उसकी निर्माण इकाईयों में तभी निहित हो सकेंगे जब संबंधित विकास प्राधिकरण द्वारा इनका विधिवत् प्रतिनिधायन किया जाय।

अतः आपसे पुनः अनुरोध है कि जिला सहारनपुर स्थित परिषद की योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने हेतु अधिशासी अभियंता, निर्माण खण्ड-32, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सहारनपुर को अनाधिकृत निर्माण को सीलबन्द करने का अधिकार प्रतिनिधानित करने का कष्ट करें, ताकि परिषद योजनाओं में अनाधिकृत निर्माण के विरुद्ध विधिपूर्वक प्रगावी कार्यवाही की जा सकें-

1. अधिशासी अभियंता, निर्माण खण्ड-32, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सहारनपुर।

संलग्नक:- मा0 उच्च न्यायालय, लखनऊ द्वारा पारित।
निर्णय दिनांक 07.02.2007 की प्रति।

भवदीय

पू0सं0

636

/उक्त/

प्रतिलिपि:-निम्नलिखित को सूचनार्थ प्रेषित।

1. अधीक्षण अभियंता, द्वितीय वृत्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-9, आफिस काम्पलैक्स, शास्त्रीनगर, मेरठ।
2. सहायक अभियंता/अवर अभियंता/निर्माण खण्ड-32, सहारनपुर।
3. मानचित्रक, निर्माण खण्ड-32, सहारनपुर।

दिनांक 12-6-2020
अधिशासी अभियंता

11/06/2020
अधिशासी अभियंता



मुजफ्फरनगर विकास प्राधिकरण, मुजफ्फरनगर

मेरठ रोड मुजफ्फरनगर

Email: mdamzn@yahoo.co.in Ph. 0132-2621922 Fax. 0132-2620859

पत्रांक-1084

/मु0वि0प्रा0/2017

दिनांक-08/11/17

109.

(12)

(25)

M-13/11-148

File No.

M-13

(12)

219

2954

14.09.17

:-आदेश:-

उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम-1973 की धारा-51(3) के अन्तर्गत दी गई शक्ति का प्रयोग करते हुए मैं विनोद कुमार सिंह, उपाध्यक्ष मुजफ्फरनगर विकास प्राधिकरण, मुजफ्फरनगर उ0प्र0 नगर योजना और विकास (संशोधन) अधिनियम 1997 की धारा "28क" के अन्तर्गत 'अनाधिकृत विकास को सील बन्द करने की शक्ति' का प्रतिनिधायन अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-32 उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद सहारनपुर को करता हूँ। यह शक्ति मुजफ्फरनगर विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आच्छादित उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं/विकास क्षेत्र में अनाधिकृत विकास को सील करने के लिए प्रभावी होगी।

विनोद कुमार सिंह
(उपाध्यक्ष)

मुजफ्फरनगर विकास प्राधिकरण,
मुजफ्फरनगर।

प्रतिलिपि- ..निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. आयुक्त/अध्यक्ष महोदय, सहारनपुर मंडल, सहारनपुर।
2. आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, 104 महात्मा गाँधी मार्ग, लखनऊ को पत्र सं0 1350 दिनांक 20.07.2017 के क्रम में।
3. अधीक्षण अभियन्ता, द्वितीय वृत्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, ऑफिस काम्पलेक्स, सेक्टर-9, शास्त्री नगर, मेरठ।
4. अधिशासी अभियन्ता, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, निर्माण खण्ड-32, पानी की टंकी, हरि मन्दिर के पीछे, विवेक नगर सहारनपुर।
5. गार्ड फाइल।

AE(ii)/Sh. Nav Rostam Singh, JE.

EE

NIN

11.09.17

08/10/17

विनोद कुमार सिंह
(उपाध्यक्ष)

मुजफ्फरनगर विकास प्राधिकरण,
मुजफ्फरनगर।

01.11/17

एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 61/08

विषय : खेमका नगर एवं दामोदरपुरी पूर्व विनियमित कॉलोनियों के पृथक-पृथक तलपट मानचित्रों को संयुक्त रूप से एक ही तलपट मानचित्र में सम्मिलित किये जाने के सम्बन्ध में।

अनाधिकृत कॉलोनियों के विनियमितीकरण के सम्बन्ध में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ के शासनादेश संख्या 3805/8-3-2008-194/काम्प/2008 दिनांक 05.08.2008 के द्वारा अनाधिकृत कॉलोनियों के नियमितीकरण की गाईडलाईन्स में दिये गये निर्देशों/व्यवस्थाओं के अनुपालन में सहारनपुर विकास क्षेत्र के अन्तर्गत निम्नलिखित अनाधिकृत कॉलोनियों के विनियमितीकरण के सम्बन्ध में प्रस्ताव सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर की 36वीं वॉर्ड बैठक दिनांक 22.08.2009 में प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त मा0 बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया था कि "नियमानुसार कालोनियों में पार्क विद्यमान न होने की दशा में पार्क अधिभार तथा सड़क की चौड़ाई कम होने पर सड़क अधिभार सहित शुल्कों की वसूली करते हुए इन कॉलोनियों में मानचित्र स्वीकृत/शमन की कार्यवाही तत्परता से की जाये।"

- (1) दामोदरपुरी, (2) खेमकानगर, (3) चर्च कम्पाउण्ड, (4) भगत सिंह एक्सटेंशन (न्यू भगत सिंह), (5) फूस कोठी, (6) शालीमार गार्डन, (7) प्रगति विहार, (8) शिवपुरी, (9) राघवपुरम्, (10) ज्ञान विहार, (11) अब्दुल्ला कॉलोनी।

मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में उक्त कॉलोनियों के अन्तर्गत मानचित्र शुल्क/सुदृढीकरण शुल्क/निरीक्षण शुल्क/अम्बार शुल्क/बाह्य विकास शुल्क/उप विभाजन शुल्क/आन्तरिक विकास शुल्क/शमन शुल्क(यदि देय हो)/सड़क अधिभार/पार्क अधिभार के आधार पर भूखण्डों पर निर्माण कार्य किये जाने हेतु प्रस्तावित मानचित्र एवं शमन मानचित्रों के सम्बन्ध में प्रभावी सहारनपुर महायोजना तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में उल्लिखित प्राविधानों के अन्तर्गत अनुज्ञापत्र प्रदान की जा रही है।

उपरोक्त वर्णित विनियमित की गई कॉलोनियों के अन्तर्गत क्रमांक-02 पर उल्लिखित "खेमका नगर कॉलोनी" से सम्बन्धित मा0 बोर्ड के उपरोक्त निर्णय दिनांक 22.08.2009 के विरुद्ध श्री राजकुमार खेमका पुत्र श्री केशवदेव खेमका निवासी न्यू दामोदरपुरी, सहारनपुर द्वारा विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ के समक्ष पुनरीक्षण वाद/प्रार्थना पत्र दिनांक 24.01.2012 को प्रस्तुत किया गया, जिसमें मुख्य रूप से यह उल्लेख किया गया था कि प्राधिकरण ने जो ले-आउट स्वीकृत किया है, उसके अनुसार कॉलोनी का कुल क्षेत्रफल 28600वर्गमीटर, पार्क क्षेत्रफल 5 प्रतिशत यानि 1430वर्गमीटर, कॉलोनी वासियों से रू0 8000/- प्रति वर्गमीटर से रू0 01,14,40,000.00 पार्क का मूल्य आंकलित किया गया है, तो पार्क हेतु भूमि उपलब्ध कराकर पार्क उपलब्ध कराना प्राधिकरण का दायित्व है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कथन किया गया था कि पुनरीक्षणकर्ता के सहन को, जो ले-आउट के बाहर है, को पार्क प्रस्तावित कर अनुमोदित नहीं किया जा सकता। पुनरीक्षणकर्ता श्री राजकुमार खेमका के उक्त पुनरीक्षण के सम्बन्ध में शासन के आदेश संख्या 39पुन/8-3-11-01पुन/2011 दिनांक 29.08.2011 के द्वारा निर्देशित किया गया था कि "प्राधिकरण पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर प्रश्नगत भूमि

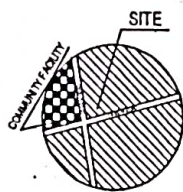
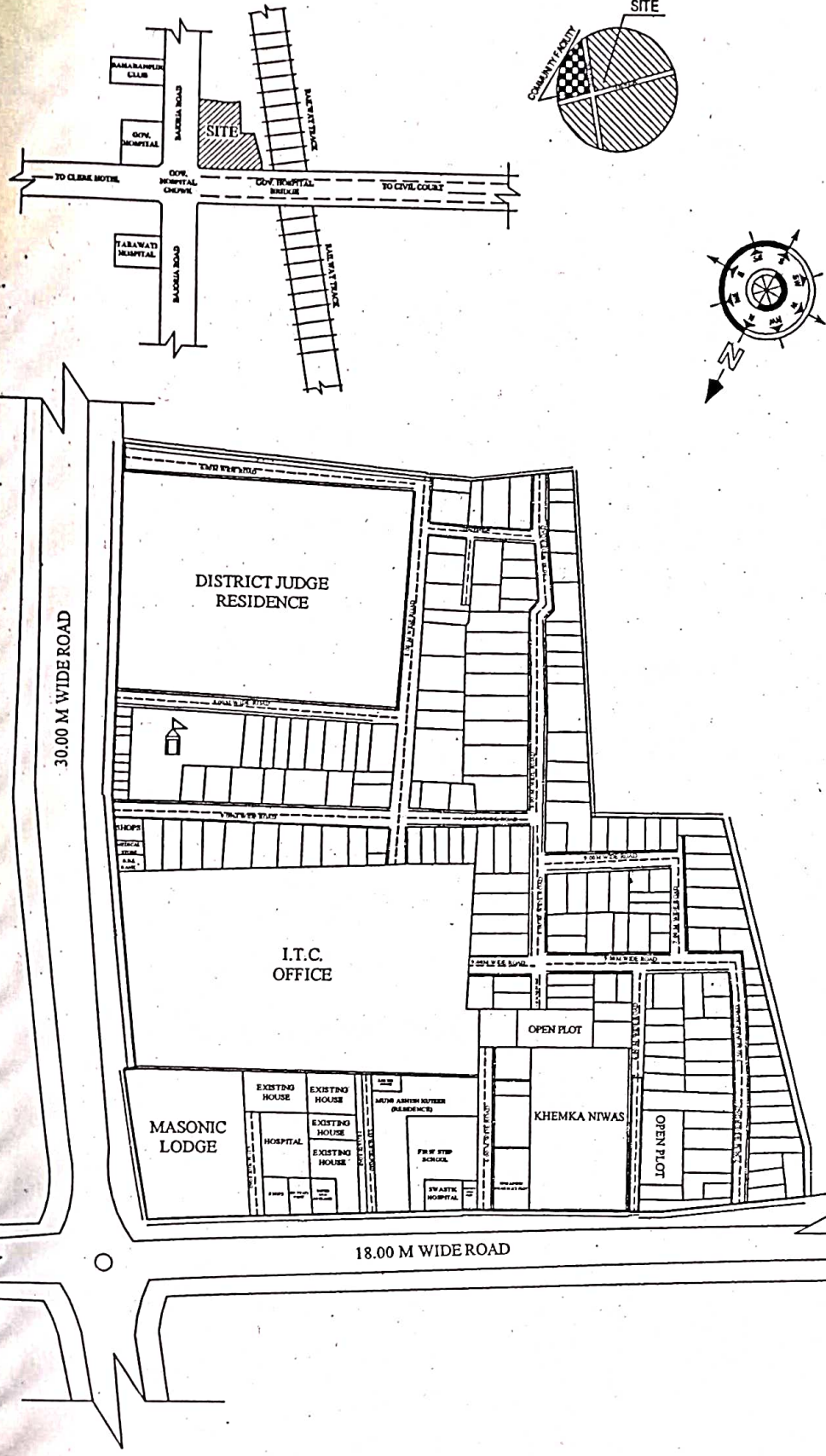
को खेमका नगर कॉलोनी के विनियमितीकरण के ले-आउट में सम्मिलित किये जाने के विन्दु पर पुनः पुनरीक्षण करके समुचित निर्णय लें।" शासन के उक्त आदेश के अनुपालन में तत्कालीन उपाध्यक्ष, सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर द्वारा दिनांक 27.09.2012 को पारित विस्तृत/तथ्यात्मक आदेश के अन्तर्गत उल्लेख किया गया कि "श्री राजकुमार खेमका का भवन खेमका निवास खेमका नगर कॉलोनी में स्थित नहीं है। खेमका नगर कॉलोनी खेमका निवास के दक्षिण में निर्मित है तथा नगर निगम द्वारा जारी भवन सम्बन्धी अभिलेखों से भी खेमका निवास दामोदरपुरी के अन्तर्गत आता है, अतः ऐसी स्थिति में पुनरीक्षणकर्ता के सहन को खेमका नगर कॉलोनी के विनियमित ले-आउट में पार्क दर्शाया जाना त्रुटिपूर्ण है, क्योंकि पुनरीक्षणकर्ता(श्री राजकुमार खेमका) का सहन क्षेत्र दामोदरपुरी में है, खेमका नगर में नहीं है, के दृष्टिगत सहारनपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 22.08.2009 को विनियमित किये गये खेमका नगर कॉलोनी के तलपट मानचित्र में पुनरीक्षणकर्ता (श्री राजकुमार खेमका) के सहन को दर्शित "पार्क" से हटाया जाता है।"

उल्लेखनीय है कि उपरोक्त विनियमित की गई कॉलोनियों यथा-दामोदरपुरी व खेमका नगर कॉलोनी के अन्तर्गत मानचित्र/शमन मानचित्र स्वीकृति हेतु प्राप्त हो रहे हैं, जिसमें कतिपय प्रकरणों में तलपट मानचित्र में दर्शित पार्क में स्थित भूखण्डों के कारण मानचित्र/शमन मानचित्र स्वीकृत किये जाने में कठिनाई हो रही है, जबकि आवेदकगणों द्वारा स्थल पर अपने स्पष्ट स्वामित्व होने एवं विक्रय-विलेखों में पार्क इत्यादि की पुष्टि/उल्लेख न होने के तथ्य के आधार पर तथा उपरोक्त दोनों कॉलोनियों में पार्क अधिभार लिये जाने के कारण स्वतः स्पष्ट है कि मौके पर कहीं भी कोई पार्क तत्समय एवं वर्तमान में विद्यमान नहीं है। इसके अतिरिक्त यह भी उल्लेखनीय है कि पूर्व विनियमित तलपट मानचित्रों में कतिपय प्रकरणों में दामोदरपुरी के भूखण्ड के विक्रय-विलेख में खेमका नगर तथा खेमका नगर के विक्रय-विलेख में दामोदरपुरी अंकित है जिससे इन भूखण्डों के मानचित्र स्वीकृत/शमन करते समय भूस्वामित्व एवं तलपट मानचित्रों का मिलान न होने के कारण विरोधाभास है।

अतः उपरोक्त वर्णित परिस्थितियों में उक्त दोनों तलपट मानचित्रों को एक ही तलपट मानचित्र में सम्मिलित कर संयुक्त रूप से "खेमका नगर एवं दामोदरपुरी कॉलोनी" के नाम से तलपट मानचित्र तैयार कर मा0 बोर्ड के समक्ष स्वीकृति हेतु विचारार्थ प्रस्तुत है।

PS
SE

the
to



SHEET NO-01
SPACE LEFT FOR OFFICE USE :-

DRG.NO.- D-50/K-47/1026-2020/FEB/2020

LAYOUT PLAN FOR KHEMKA NAGAR & DAMODARPURI COLONY

AREA	SQ.MT	(%)
TOTAL LAND AREA	76472.24	100%
TOTAL PLOT AREA	38317.30	50.11
TOTAL ROAD AREA	10930.96	14.30
DISTT. JUDGE RESIDENCE	11516.31	15.06
I.T.C. OFFICE	12674.67	16.57
MASONIC LODGE	03033.00	03.96
PARK AREA	0.000	00.00

Note :- Drawings have been prepared as per instructions of the client and ownership details provided by them to us. Whole responsibility lies with the client to prove their genuineness. All care has been taken to see no error or mistake is made while preparing drawing, if any mistake is found out then Architect must be contacted and be informed about it immediately.

SIGNATURE

J.E.
A.E.
E.E.
C.F.O.
A.T.P.
SECY
V.C.

SCALE :-
Signature Of Architect :-



Ar. MANMEET SINGH BAJAJ
M/S BAJAJ & ASSOCIATES
ARCHITECT, ENGINEERS PLANNERS & VALIERS,
SOMIA MARKET COURT ROAD, SAHARANPUR-247001
TEL No - 0132-2724396, 098970-66906, 098370-23300
CORPORATE OFFICE :-
B-24, GROUND FLOOR SECTOR-44, NOIDA-201301
UTTAR PRADESH

LAYOUT PLAN FOR KHEMKA NAGAR & DAMODARPURI COLONY

एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 61/09

विषय : ऑनलाईन मानचित्र संख्या SDA/BP/20-21/0292 जो श्री आकाश द्वारा मल्हीपुर रोड पर पेट्रोल पम्प निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है, में भवन उपविधि के अनुसार आपत्ति के निराकरण हेतु।

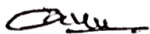
श्री आकाश द्वारा खसरा संख्या 24(पार्ट), ग्राम पंजौरा, मल्हीपुर रोड, सहारनपुर पर 213.09 वर्गमी० क्षेत्रफल पर पेट्रोल पम्प के निर्माण हेतु ऑनलाईन मानचित्र संख्या SDA/BP/20-21/0292 प्रस्तुत किया गया है जिसमें निवेश मित्र पोर्टल (स्वचलित सॉफ्टवेयर) द्वारा निम्न आपत्तियों की गयी है :-

- 1- प्रस्तुत मानचित्र का कुल क्षेत्रफल 213.09 वर्गमी० जबकि नियमानुसार न्यूनतम क्षेत्रफल 240.00 वर्गमी० से कम है।
- 2- प्रस्तुत मानचित्र की भुजाएँ 18 x 12.58 हैं जबकि नियमानुसार 16 x 14 होनी चाहिए।

सहारनपुर विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि - 2008 (यथा संशोधित 2011 एवं 2016 में संशोधन 2019) के अध्याय-8 के बिन्दु संख्या 8.3 की टिप्पणी (iv) के अनुसार पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के आकार/मापों में अधिकतम 15 प्रतिशत शिथिलीकरण प्राधिकरण बोर्ड द्वारा इस शर्त के अधीन अनुमन्य होगा कि फिलिंग टॉवर के चारों ओर विस्फोटक सुरक्षा की दृष्टि से न्यूनतम 6.0 मी० अवरोधमुक्त स्थान उपलब्ध होना चाहिए।

अतः अवगत कराना है कि प्रस्तुत मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल 213.09 वर्गमी० एवं नियमानुसार क्षेत्रफल 240.00 में मात्र 11.21 प्रतिशत का अन्तर है तथा मानचित्र में अंकित भुजाएँ 18 x 12.58 एवं नियमानुसार भुजाएँ 16 x 14 में मात्र 10.14 प्रतिशत का अन्तर है, जो मा० बोर्ड की अनुमति से स्वीकृत किया जा सकता है। उक्त के अतिरिक्त मानचित्र के अनुसार फिलिंग टावर के चारों ओर विस्फोटक सुरक्षा की दृष्टि से न्यूनतम 6.0मी० अवरोधमुक्त स्थान उपलब्ध है।

अतः उपरोक्त प्रस्ताव में निवेश मित्र पोर्टल (स्वचलित सॉफ्टवेयर) द्वारा प्रस्तुत की गयी उपरोक्त दोनों आपत्तियों का निस्तारण सहारनपुर विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि - 2008 (यथा संशोधित 2011 एवं 2016 में संशोधन 2019) के अध्याय-8 के बिन्दु संख्या 8.3 की टिप्पणी (iv) के अनुसार मा० बोर्ड द्वारा किये जाने हेतु प्रस्ताव विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।



पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अपेक्षाएँ

- 8.1 अनुमन्यता
8.2 प्रयोज्यता
8.3 भूखण्ड की मापें एवं मानक

पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन की अनुमन्यता महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगा।
पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन हेतु अनुमन्य भू-आच्छादन के अन्तर्गत ग्राहकों की सुविधा के लिए अधिकतम 10 वर्ग मीटर क्षेत्रफल में 'कियास्क' (वाणिज्यिक उपयोग) अनुमन्य होगा।
फिलिंग स्टेशन/फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल, मापें तथा मानक निम्नलिखित होंगे :-

प्रयोजन/भूखण्ड की मापें	भू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए. आर.	फ्रन्ट सैट-बैक (मीटर)	भवन की ऊँचाई (मीटर)
(अ) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन				
16 मीटर × 14 मीटर	10	0.1	3.0	6.0
(ब) फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन				
25 मीटर × 25 मीटर	20	0.2	6.0	6.0

टिप्पणी :

- (i) भवन की अधिकतम ऊँचाई 6.0 मीटर होगी।
(ii) कैनोपी का निर्माण सैट-बैक लाईन के भीतर अस्थाई संरचना के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी भूतल से न्यूनतम ऊँचाई 6.0 मीटर होगी।
(iii) मैजेनाईन फ्लोर का निर्माण करने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में होगी।
(iv) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के आकार/मापों में अधिकतम 15 प्रतिशत शिथिलीकरण प्राधिकरण बोर्ड द्वारा इस शर्त के अधीन अनुमन्य होगा कि फिलिंग टावर के चारों ओर विस्फोटक सुरक्षा की दृष्टि से न्यूनतम 6.0 मी. अवरोधमुक्त स्थान उपलब्ध होना चाहिए।
- 8.4 अन्य अपेक्षाएँ (i) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन तथा फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन 'निर्मित' एवं 'विकसित क्षेत्र' में न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।
(ii) प्रत्येक पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन हेतु न्यूनतम पार्किंग क्षेत्र 80 वर्ग मीटर होगा।
(iii) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन का निर्माण महायोजना मार्गों के क्रासिंग से न्यूनतम 30 मीटर की दूरी पर अनुमन्य होगा। परन्तु महायोजना मार्गों के 'जंक्शन' से निर्धारित न्यूनतम दूरी (30 मीटर) में अधिकतम 15 प्रतिशत शिथिलीकरण प्राधिकरण बोर्ड द्वारा केवल उसी दशा में अनुमन्य होगा जबकि पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड जंक्शन के निकास की दिशा (एक्विजिट साइड) में स्थित हो।
(iv) पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन के भूखण्ड के निकट किसी प्रकार का ऐसा अवरोध नहीं होगा जिससे कि क्षेत्रीय मार्ग पर वाहनों का आवागमन पेट्रोल फिलिंग स्टेशन क्षेत्र के अन्दर प्रवेश करने वाले एवं बाहर निकलने वाले वाहनों को स्पष्ट रूप से दृष्टिगत न हो सके।
(v) प्रत्येक पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन में प्रवेश करने एवं बाहर निकलने के मार्गों की चौड़ाई न्यूनतम 9 मीटर होगी।
(vi) क्षेत्रीय मार्ग एवं पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन के मध्य बफर स्ट्रिप का प्राविधान आवश्यक है, जो कम से कम 12 मीटर लम्बी एवं 3 मीटर चौड़ी होगी तथा सैट-बैक के अतिरिक्त होगी।
(vii) नियमानुसार अग्निशमन प्राविधान सुनिश्चित करना होगा।
(viii) अन्य प्राविधान जो भारतीय पेट्रोलियम तथा एक्सप्लोसिव अधिनियम द्वारा वांछित हों, लागू होंगे।



[-] Collapse All

[-] Proposal Information (Table 1)

General Details		Schedule of boundaries	
Site Address	District:Saharanpur,Tehsil:Saharanpur,Village:NA	Plot Use	Commercial
Authority	Saharanpur Development Authority	Plot SubUse	Fuel Station
AuthorityClass	Category D	Development Plan	Master Plan
AuthorityGrade	Development Authority (DA)	Land Use Zone	Residential use Zone
Inward_No	SDA/BP/20-21/0292	Land SubUse Zone	NA
Application Type	General Proposal	Layout Type	NA
CaseTrack	Regular	Abutting Road Width	18.00
Project Type	Building Permission		
Nature of Development	NEW		
Development Area	Developed Area		
SubDevelopment Area	NA		
Special Project	NA		
Site Address	District:Saharanpur,Tehsil:Saharanpur,Village:NA		
LTP Details			
Type	Architect		
Name	MANMEET SINGH BAJAJ		
License No.	33475		
Mobile No	9897066906		
Address	BAJAJ AND ASSOCIATES SOPHIA MARKET COURT ROAD		
Remark	LTP		

[-] Owner/Applicant details

Name	AAKASH
Email ID	vashishtmaac@gmail.com
Mobile No	8077621960

[-] Applicants Details

Name	MANMEET SINGH BAJAJ
Validity	31/12/2025
EMAIL ID	manmeet225@yahoo.com
Mobile Number	9897066906

[-] Plot Details (Table 2)

	(3) The number of risers shall be 15.00 per flight for Stairs (Building Construction and Development By-Laws 2018.) (4) For Any building Other than residential, Stair case width shall be min. 1.5 mt., Corridor Height shall be minimum 2.1 mt. (Building Construction and Development By-Laws 2018) (5) - (6) The number of risers shall be 15.00 per flight for Stairs (Building Construction and Development By-Laws 2018.)
Ramp	(1) Min. width of the Ramp (if one way) shall be 4.5 mt., and 2 Ramp on every floor should be required in case of Prop. Ramp width is 6.0 mt., or high (TwoWay Ramp). Only one Ramp can be sufficient. Min. 1:8 Slope shall be maintained. (2) -
Plot / Building level	
Accessory Use Number	(1) For Plot Area 300 sq.mt., or more, Rain Water harvesting is necessary. (2) For Plot Area more than 400 sq.mt., Bore hole, Recharge pit, well hand pump, trench, min. one Substructure shall be required.
Building level (Rooms)	
Passage	No rule defined (Building Construction and Development By-Laws 2018, Rule No. 3.6.1) :-
Toilet	Minimum size of Bath + WC room shall be 2.80 sq. mt. (Building Construction and Development By-Laws 2018) :-

117.
[-] Area From Document (Table 2a)

Sr	Form	Area
1	Document Area	268.46
2	Area as per Drawing	260.93

Minimum area of Plot Considered : 260.93

[-] Table 2b

Development Detail	
Plot	PLOT
Plot Use	Commercial
Plot Sub Use	Fuel Station
Gross Plot Area	260.93
Deduction from Gross Plot area	47.89
- Road Widening Area	47.89
Net Plot Area (Gross Plot Area - Deduction from Gross Plot area)	213.05

[-] Table 2c

COVERAGE CHECK	
Permissible Coverage area (10.00 %)	21.31
Proposed Coverage Area (2.61 %)	5.56
Total Prop. Coverage Area (2.61 %)	5.56
Balance coverage area (7.39 %)	15.75
FAR CHECK	
Perm. FAR Area (0.10)	21.31
Total Perm. FAR area	27.70
Commercial FAR	5.56
Total Building FAR Area	5.56
Total Proposed FAR Area	5.56
Consumed FAR (Factor)	0.03
Balance FAR Area	22.14
BUA CHECK	
Accessory Use Area Added in BuiltUp Area	48.00
Total BuiltUp Area	53.56

[-] Failed List

Name	Description	Unit	Reqd	Perm	Proposed	Status
[-] Plot Details						
PLOT	Plot Area	Sq.Mt.	224.00	-	213.05	Failed
[-] Height Details						
A (PETROL PUMP)	Parapet at Terrace Floor - Height	Mt.	-	1.50	1.53	Failed
[-] Accessory Use Details						
FUELING STATION CANOPY	Height	Mt.	6.00	-	5.99	Failed
[-] Accessory Use Dist Details						
FUELING PEDESTAL	Distance From Plot Boundary	Mt.	6.00	-	4.00	Failed
	Distance From Building	Mt.	6.00	-	3.58	Failed

NOTE : Based on the aforesaid permission the applicant reserves the rights to commence the construction from the day of issuance. Nevertheless, in case, for procuring the aforesaid permission, any document or system configuration for rules or information or parameters or drawings provided or attached is found to be incorrect or inconsistent with respect to prevailing bye-laws, by any authority or otherwise, the permission granted shall be considered as lapsed. Accuracy of Scrutiny Report and Drawing is subject to accuracy of end-user provided data, 3rd party software/hardware/services, etc. SoftTech Engineers Ltd. is not liable for any damages which may arise from use or inability to use the Application.

[-] Rules

Stair Details						
STILT FLOOR PLAN	STAIRCASE - Tread Width	Mt.	0.30	-	0.000	Failed
GROUND FLOOR PLAN	STAIRCASE - Winder Width	Mt.	1.50		0.924	Failed
	STAIRCASE - Riser Height	Mt.		0.15	0.176	Failed
FIRST FLOOR PLAN	STAIRCASE - Winder Width	Mt.	1.50		0.924	Failed
	STAIRCASE - Riser Height	Mt.		0.15	0.176	Failed
SECOND FLOOR PLAN	STAIRCASE - Winder Width	Mt.	1.50		0.924	Failed
Ramp Details						
PLOT	1.00 mt. long 0.10 mt. High 3.94 mt. Wide Car Ramp - Width	Mt.	4.50		1.00	Failed
Autocad Checks						
No	Rule					Status
1	A-1 (BUILDING) should not intersect with any Plot Level Entity.					Failed
2	SPECFAR should not intersect/outside the Plot at Second Floor Plan in A (BUILDING) Building.					Failed
3	CFAR should not intersect/outside the Plot at Second Floor Plan in A (BUILDING) Building.					Failed
4						Failed
5	WALL should not intersect/outside the Plot at Terrace Floor Plan in A (BUILDING) Building.					Failed
6	TERRACE should not intersect/outside the Plot at Terrace Floor Plan in A (BUILDING) Building.					Failed
7						Failed

NOTE : Based on the aforesaid permission the applicant reserves the rights to commence the construction from the day of issuance. Nevertheless; in case, for procuring the aforesaid permission, any document or system configuration for rules or information or parameters or drawings provided or attached is found to be incorrect or inconsistent with respect to prevailing bye-laws, by any authority or otherwise, the permission granted shall be considered as lapsed. Accuracy of Scrutiny Report and Drawing is subject to accuracy of end-user provided data, 3rd party software/hardware/services, etc. SoftTech Engineers Ltd. is not liable for any damages which may arise from use, or inability to use the Application.

[-] Rules

Topic	Rule
Floor Parking DriveWay Check	The minimum width of the drive way shall be 3.0 mt.
Building Height	For Road width up to 30 mt., Perm. Building Height shall be 1.5 x (Abutting Roadwidth + Front Setback) or 15.0 mt. (Whichever is less) (Building Construction and Development By-Laws 2018, 3.4.5.11)
Floor Height	(1) For Terrace floor, atleast 1.0 mt. high and max. upto 1.5 mt. ht. Parapet wall shall be provided (Building Construction and Development By-Laws 2018.) (2) For Terrace floor, atleast 1.0 mt. high and max. upto 1.5 mt. ht. Parapet wall shall be provided (Building Construction and Development By-Laws 2018.) (3) For any Habitable Floor, minimum Floor height shall be 2.75 mts.(Building Construction and Development By-Laws 2018.) (4) For Stilt floor, minimum clearance height shall be 2.1 mts.(Building Construction and Development By-Laws 2018, Rule No.1.2.6) (5) For Stilt floor, minimum clearance height shall be 2.1 mts.(Building Construction and Development By-Laws 2018, Rule No.1.2.6) (6) The minimum height of the plinth shall be 15 cms. for inner courtyard or Garage (Building Construction and Development By-Laws 2018, Rule No. 3.6.5, Page 51)
Floor Number	For Lowrise Building, Ground plus three floors shall be allowed
Lift Count	(1) - (2) No Lift is required for Low rise Building
Lift	(1) - (2) For Lift checking, rule shall be checked only as per DCRule. Lift area/ width/depth/door should not be checked for other than Lift for Handicapped person (3) -
StairCase Count	For any building having more than one Ground floor, Mini. one staircase has to be provided
StairCase	(1) For Any building Other than residential; Stair case width shall be mini. 1.5 mt. shall have Maximum rise 0.15 mt. and Minimum tread 0.30 mt. (Building Construction and Development By-Laws 2018) (2) -