



सरकारी गज़ट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा प्रकाशित

प्रयागराज, शनिवार, 20 मई, 2023 ई० (बैशाख 30, 1945 शक संवत्)

भाग 3

स्वायत्त शासन विभाग का क्रोड़-पत्र, खण्ड-क-नगरपालिका परिषद्, खण्ड-ख-नगर पंचायत,
खण्ड-ग-निर्वाचन (स्थानीय निकाय) तथा खण्ड-घ-जिला पंचायत।

खण्ड-घ

जिला पंचायत, रायबरेली

21 अप्रैल, 2023 ई०

सं० 1179/21 ए-08/2020-21-ये उपविधियां जिला पंचायत रायबरेली के उक्त परिभाषित ग्रामीण क्षेत्र में जो कि इन उपविधियों के लिए परिभाषित किया गया है, में किसी भी व्यक्ति, ठेकेदार कम्पनी, फर्म या संस्था, सहकारी समिति, सोसाईटी, राजकीय विभाग द्वारा निर्माण कराये जाने वाले आवासीय, व्यावसायिक, औद्योगिक भवन, शिक्षण संस्था, फार्म हाउस, गुप हाउसिंग, दुकानों, मार्केट, धर्मार्थ अथवा जनहितार्थ भवन इत्यादि का ले-आउट प्लान एवं/या भवन प्लान एवं निर्मित भवनों में परिवर्तन, परिवर्धन, विस्तार को नियन्त्रित एवं विनियमित करने की उपविधियां कहलायेंगी।

(क) नक्शा स्वीकृत न कराने की परिस्थितियाँ

ऐसे प्रकरण/निर्माण कार्य जिनमें उपविधियों के अन्तर्गत नक्शा स्वीकार कराना आवश्यक नहीं होगा :-

1-उक्त परिभाषित ग्राम्य क्षेत्र में निम्नलिखित परिस्थितियों में भवन निर्माण, परिवर्तन, विस्तार की स्वीकृति हेतु प्रार्थना-पत्र की आवश्यकता नहीं होगी।

अ-ये उपविधियां कच्चे मकानों एवं गांव के मूल निवासी के शुद्धतया निजी आवास/कृषि कार्य हेतु बनाये जाने वाले 300 वर्ग मी० क्षेत्रफल एवं दो मंजिल तक ऊँचे आवासीय भवनों पर लागू नहीं होगी, परन्तु सुरक्षित डिजाईन व निर्माण की जिम्मेदारी मालिक की होगी एवं उक्त निर्माण/कार्यवाही करने से पूर्व जिला पंचायत रायबरेली को एक लिखित सूचना देनी होगी।

ब-सफेदी व रंग-रोगन के लिए।

स-प्लास्टर व फर्श मरम्मत के लिए।

द-पूर्व स्थान पर छत पुनर्निर्माण के लिए।

य-प्राकृतिक आपदा से क्षतिग्रस्त भवन के हिस्से का पुनर्निर्माण।

र-मिट्टी खोदने या मिट्टी से गड्ढा भरना।

(ख) प्रार्थना-पत्र, भू-अभिलेख व नक्शे

उक्त ग्राम्य क्षेत्र में कोई भी नया निर्माण, पुराने भवन में परिवर्तन या परिवर्धन, विस्तार या भू-खण्ड के ले-आउट की स्वीकृति का आशय रखने वाला स्वामी, इन उपविधियों के अनुसार, ऐसा करने से एक माह पहले अपर मुख्य अधिकारी जिला पंचायत, रायबरेली को एक आवेदन-पत्र के साथ निम्नलिखित अभिलेख तथा सूचनायें प्रस्तुत करेगा एवं पावति रसीद प्राप्त करेगा।

1-स्थल का नक्शा निम्नवत् दिया जायेगा :-

ले-आउट प्लान का पैमाना 1:500 होगा।

की-प्लान का पैमाना 1:1000 होगा।

बिल्डिंग प्लान का पैमाना 1:100 होगा।

स्थल के चारों तरफ की सीमायें उनके नाम तथा समीपवर्ती भूमि का संक्षिप्त विवरण तथा भूमि मालिक का नाम।

समीपवर्ती मार्ग अथवा मार्गों का विवरण तथा निर्माणाधीन भवन से मार्ग की दूरी।

स्थल के नक्शे के साथ भूमि के स्वामित्व का प्रमाण-पत्र जैसे विक्रय आलेख, दाखिल खारिज, खतौनी आलेख।

2-प्रस्तावित भवन/परियोजना का नक्शा उपरोक्त वर्णित पैमाने के अनुसार होगा-

अ-प्रत्येक मंजिल के ढके हुए भाग का नक्शा विवरण सहित।

ब-नक्शे पर पंजीकृत वास्तुविद का पंजीकरण नम्बर, नाम व पता सहित हस्ताक्षर।

स-नक्शे पर भू-स्वामी अथवा स्वामियों के नाम व पता सहित हस्ताक्षर।

द-भू-स्वामी अथवा स्वामियों द्वारा नक्शा स्वीकृति के लिए प्रार्थना-पत्र।

य-भवन/परियोजना के बनाने व उपयोग का उद्देश्य जैसे आवासीय, व्यवसायिक, शिक्षण, धर्मार्थ अथवा जनहितार्थ भवन।

र-स्थल की-प्लान, ले-आउट प्लान, फ्लोर-प्लान, एलिवेशन, भवन की ऊँचाई, सेक्शन स्ट्रक्चर विवरण, रेन हर्वेस्टिंग प्रणाली, बेसमेंट, लैण्ड स्केल प्लान, वातानुकूलित प्लान्ट, सीवेज-जल निस्तारण व्यवस्था, अग्नि निकास, जीने की स्थिति व अन्य विवरण।

ल-नक्शे पर परियोजना का नाम, शीर्षक, भू-खण्ड का खसरा, ग्राम, तहसील सहित पूरा पता।

व-नक्शे पर भू-खण्ड का क्षेत्रफल, ग्राउण्ड कवरेज, हर तल का क्षेत्रफल, बेसमेंट का क्षेत्रफल आदि का विवरण।

3-बहुमंजिली भवन (मल्टी स्टोरी), चार मन्जिल अथवा 15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन में नक्शे पर निम्नलिखित अतिरिक्त सूचना भी देनी होगी :-

अग्निशमन प्रणाली व्यवस्था आपात सीढ़ियाँ व निकासी, अग्नि सुरक्षा, लिफ्ट, अग्नि अलार्म आदि का विवरण व ठिकाने (Location)।

निर्माण कार्य एवं निर्माण में उपयोग की जाने वाली सामग्री की विशिष्टियाँ आदि।

(ग) नक्शा स्वीकृति प्रदान न करने की परिस्थितियाँ

निम्नलिखित परिस्थितियों में भवन निर्माण, परिवर्तन, विस्तार की किसी भू-खण्ड स्वीकृति प्रदान नहीं की जायेगी, यदि :-

अ-प्रस्तावित भवन-उपयोग अनुमन्य भू-उपयोग से भिन्न।

ब-प्रस्तावित निर्माण धार्मिक प्रकृति का है और उससे किसी समाज की धार्मिक भावनायें आहत होती हों।

स-प्रस्तावित निर्माण का उपयोग लोगों की भावनायें भड़काने का स्रोत (Source of Annoyance) अथवा आस-पास रहने वालों के स्वास्थ्य पर दुष्प्रभाव डालता हो।

(घ) तकनीकी अनुदेश (Technical Instructions)

1-(क) एक आवास गृह में 4-5 व्यक्ति प्रतिगृह माना (Consider) गया है।

(ख) भवन के भू-तल पर स्टिल्ट पार्किंग (Stilt Parking) अधिकतम् 2.4 मीटर ऊँचाई तक अनुमन्य होगी।

- (ग) लिन्टल (Lintel) अथवा छत स्तर पर छज्जा अधिकतम क्रमशः 0.45 मीटर एवं 0.70 मीटर चौड़ा होगा।
- (घ) बेसमेंट का निर्माण भवन की सीमा से बाहर नहीं किया जायेगा। बेसमेंट की फर्श से सीलिंग तक की अधिकतम ऊँचाई 4.5 तथा बाहर की नाली से बेसमेंट की अधिकतम ऊँचाई 1.5 मीटर होगी। स्ट्रक्चर स्थिरता के आधार पर बेसमेंट सन्निकट (Adjacent) प्लॉट से 2.0 मीटर दूरी तक निर्मित किया जा सकता है।
- (ङ) बहुमंजिला भवन में कम से कम एक सामान (Goods)/मालवाहक लिफ्ट का प्रावधान करना होगा।
- (च) राष्ट्रीय भवन संहिता (National Building Code) 2005 के प्रावधान के अनुसार गुप हाउसिंग के दो ब्लॉक में न्यूनतम 6.0 मीटर से 16.0 मीटर की दूरी होगी। भवन की 18.0 मीटर ऊँचाई तक 6.0 मीटर इसके पश्चात् प्रत्येक 3.0 मीटर अतिरिक्त ऊँचाई के लिए ब्लॉक की दूरी 1.0 मीटर बढ़ाई जाएगी। भू-खण्ड के डेड एन्ड (Dead End) पर ब्लॉक की अधिकतम दूरी 9.0 मीटर होगी।
- (छ) बहुमंजिले भवन में चार तलों के बाद एक सेवा तल अनुमन्य होगा, किसी भवन में अधिकतम 3 सेवा तल का प्रावधान किया जा सकता है। सेवा तल की अधिकतम ऊँचाई 2.4 मीटर होगी।

2-निम्नलिखित निर्माण/सुविधाओं के लिए भू-खण्ड का 10% क्षेत्रफल, भू-आच्छादन (Ground Coverage) में अतिरिक्त जोड़ा जा सकता है :-

- क-जनरेटर कक्ष, सुरक्षा मंचान, सुरक्षा केबिन, गार्ड रूम, टॉयलेट ब्लॉक, ड्राइवर रूम, विद्युत् उप केन्द्र आदि।
- ख-मस्ती, मशीन रूम, पम्प हाउस, जल-मल प्लान्ट
- ग-ढके हुए पैदल पथ आदि।

- 3-(क) आवासीय भवन में कमरे का आकार 2.4 मीटर एवं 9.5 वर्ग मीटर से कम न होना चाहिए।
- (ख) छत की सीलिंग की ऊँचाई 2.75 मीटर से कम न होनी चाहिए।
- (ग) ए0सी0 कमरे की ऊँचाई 2.40 मीटर से कम न होनी चाहिए।
- (घ) रसोई घर की ऊँचाई 2.75 मीटर, आकार 1.80 मीटर एवं 5.010 वर्गमीटर से कम न होना चाहिए।
- (ङ) संयुक्त सण्डास (Toilet) का आकार 1.20 मीटर एवं 2.20 वर्ग मीटर से कम न होना चाहिए।
- (च) खिड़की व रोशनदान का क्षेत्रफल फर्श के क्षेत्रफल का 10% से कम न होना चाहिए।
- (छ) तीन मंजिल तक के भवन में सीढ़ी की चौड़ाई 1.0 मीटर एवं इससे अधिक ऊँचे भवन में 1.50 मीटर से कम न होनी चाहिए।

- 4-(क) पार्क, टोट-लोट्स (Tot-Lots) लैंड स्केप (Landscape) आदि का क्षेत्रफल भू-खण्ड के क्षेत्रफल का 15% होगा।
- (ख) 30 मीटर तक के मार्ग पर स्थित समस्त प्रकार के भवनों की अधिकतम ऊँचाई सड़क की विद्यमान चौड़ाई तथा अनुमन्य फ्रन्ट सेट-बैक के योग का डेढ़ गुना होगा।
- (ग) भू-कम्प रोधी व सुरक्षित डिजाइन की जिम्मेदारी वास्तुविद एवं उसके अन्तर्गत कार्यरत डिजाइनर की होगी।

5-स्वीकृत किये गये भवन में जल आपूर्ति एवं मल-मूत्र एवं बेकार पानी के निस्तारण की व्यवस्था स्वामी द्वारा स्वयं की जायेगी, जिला पंचायत का इसके लिए कोई उत्तरदायित्व व्यय अधिभार नहीं होगा।

6-बेसमेंट में इलेक्ट्रिक ट्रान्सफार्मर की स्थापना, ज्वलनशील, विस्फोटक सामग्री आदि का भण्डारण नहीं किया जा सकेगा।

(ङ) रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम

भवन एवं पक्की सड़कों के द्वारा भू-खण्ड के प्रत्येक 300 वर्गमीटर के भू-आच्छादन (Ground Coverage) पर एक रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम होगा। प्रत्येक 1000 वर्गमीटर के भू-आच्छादन (Ground Coverage) पर एक अतिरिक्त रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम स्थापित करना होगा।

(च) विकसित जनपदों की सूची (I)

लखनऊ, गौतम बुद्ध नगर, गाजियाबाद, मेरठ, आगरा, कानपुर नगर, वाराणसी, मथुरा, इलाहाबाद, बरेली, सहारनपुर, अलीगढ़, गोरखपुर, मुरादाबाद, हापुड़, शामली, मुजफ्फरनगर एवं झांसी।

(छ) भू-आच्छादन एवं फ्लोर एरिया रेशियो (FAR)

विभिन्न भवनों हेतु भू-आच्छादन एवं फ्लोर एरिया रेशियो (FAR) के मानक निम्नवत होंगे :-

क्र0	भवन एवं भू-उपयोग	भू-आच्छादन	फ्लोर एरिया रेशियो (FAR)	भवन की अधिकतम ऊँचाई (I) के अनुसार जनपदों में	भवन की अधिकतम ऊँचाई अन्य जनपदों में
1	2	3	4	5	6
		प्रतिशत		मीटर	मीटर
1	(i) आवासीय भवन भू-खण्ड 500 वर्गमीटर तक	80	3.00	15	15
	(ii) आवासीय भवन भू-खण्ड 500-2000 वर्गमीटर तक	65	4.00	15	15
2	ग्रुप हाउसिंग योजना, रैन बसेरा (Night Shelter)	50	3.00	30	21
3	औद्योगिक भवन	60	1.00	18	12
4	व्यावसायिक भवन				
	(i) सुविधा (Convenient) शॉपिंग केन्द्र, शॉपिंग मॉल्स, व्यावसायिक केन्द्र, होटल	40	2.50	30	21
	(ii) बैंक, सिनेमा, मल्टीप्लेक्स	40	1.50	24	18
	(iii) वेयर हाउस, गोदाम	60	1.50	18	15
	(iv) दुकान व मार्केट	60	1.50	15	10
5	संस्थागत एवं शैक्षणिक भवन				
	(i) सभी उच्च शिक्षण, विश्वविद्यालय, अनुसंधान एवं प्रशिक्षण संस्था, डिग्री कालेज आदि	50	1.50	24	15
	(ii) हायर सेकेण्ड्री, प्राइमरी, नर्सरी स्कूल, क्रेच सेंटर आदि	50	1.50	24	15
	(iii) हॉस्पिटल, डिस्पेंसरी, चिकित्सालय, लैब, नर्सिंग हॉम आदि	75	2.50	24	15
6	धर्मार्थ अथवा जनहितार्थ भवन				
	(i) सामुदायिक केन्द्र क्लब, बारात घर, जिमखाना, अग्निशमन केन्द्र, डाकघर, पुलिस स्टेशन	30	1.50	15	10
	(ii) धर्मशाला, लॉज, अतिथिगृह, हॉस्टल	40	2.50	15	10
	(iii) धर्मकांटा, पेट्रोल पम्प, गैस गोदाम, शीतगृह	40	0.50	10	6
7	कार्यालय भवन				
	सरकारी, अर्द्धसरकारी, कॉर्पोरेट एवं अन्य कार्यालय भवन	40	2.00	30	15
8	क्रीड़ा एवं मनोरंजन कॉम्प्लेक्स, शूटिंग रेंज, सामाजिक एवं सांस्कृतिक केन्द्र	20	0.40	15	10
9	नर्सरी	10	0.50	6	6
10	बस स्टेशन, बस डिपो, कार्यशाला	30	2.00	15	12
11	फार्म हाउस	10	0.15	10	6

1	2	3	4	5	6
		प्रतिशत		मीटर	मीटर
12	डेरी फार्म	10	0.15	10	6
13	मुर्गा, सुअर, बकरी फार्म	20	0.30	6	6
14	ए0टी0एम0	100	1.00	6	6

(ज) सेट बैक (Set Back)

क्र0	भू-खण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमी0)	सामने (Front)	साईड (Side)	पीछे (Rear)	लैण्ड स्केपिंग (Landscaping)	खुला स्थान
1	2	3	4	5	6	7
		मीटर	मीटर	मीटर	मीटर	प्रतिशत
1	150 तक	3.0	0.0	1.5	एक वृक्ष प्रति 100 वर्ग मीटर	25
2	151-300	3.0	0.0	3.0	तदैव	25
3	301-500	4.5	3.0	3.0	तदैव	25
4	501-2000	6.0	3.0	3.0	तदैव	25
5	2001-6000	7.5	4.5	6.0	तदैव	25
6	6001-12000	9.0	6.0	6.0	तदैव	25
7	12001-20000	12.0	7.5	7.5	तदैव	50
8	20001-40000	15.0	9.0	9.0	तदैव	50
9	40001 से अधिक	16.0	12.0	12.0	तदैव	50

(झ) पार्किंग स्थल

क्र0	भवन / भू-खण्ड	पार्किंग स्थान ECU (Equivalent Car Unit)
1	2	3
1	ग्रुप हाउसिंग योजना	एक ECU प्रति 80 वर्ग मीटर स्वीकृत (FAR) का
2	संस्थागत एवं शैक्षणिक भवन	एक ECU प्रति 100 वर्ग मीटर स्वीकृत (FAR) का
3	औद्योगिक भवन	एक ECU प्रति 100 वर्ग मीटर स्वीकृत (FAR) का
4	व्यावसायिक भवन	एक ECU प्रति 30 वर्ग मीटर स्वीकृत (FAR) का
5	समाजिक एवं सांस्कृतिक केन्द्र	एक ECU प्रति 80 वर्ग मीटर स्वीकृत (FAR) का
6	लॉज, अतिथिगृह, हॉस्टल	एक ECU प्रति 2 अतिथि रूम के लिए
7	हॉस्पिटल, नर्सिंग होम	एक ECU प्रति 65 वर्ग मीटर स्वीकृत (FAR) का
8	सिनेमा, मल्टीप्लेक्स	एक ECU प्रति 15 सीट्स
9	आवासीय भवन	एक ECU प्रति 150 वर्ग मीटर स्वीकृत (FAR) का

(ज) अग्नि शमन पद्धति, अग्नि सुरक्षा एवं सर्विसेस

1-तीन मंजिल अथवा 15 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों और विशिष्ट भवन यथा-संस्थागत एवं शैक्षणिक भवन व्यावसायिक भवन, हॉस्पिटल, नर्सिंग होम, सिनेमा, मल्टीप्लेक्स 400 वर्गमीटर से अधिक भू-आच्छादन के भवन में अग्नि निकास हेतु एक जीना बाहर की दीवार पर एवं अग्नि सुरक्षा के अन्य सभी प्रावधान करने होंगे। भवन के चारों तरफ बाउण्ड्री दीवार के साथ-साथ 6 मीटर चौड़ा मार्ग का प्रावधान करना होगा, जिससे दमकलों के चालन हेतु कम से कम 4 मीटर चौड़ाई का परिवहन मार्ग (Carriage Way) होगा।

2-अग्नि निकास जीने की न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर, ट्रेड की न्यूनतम चौड़ाई 28 सेंमी0 राइजर अधिकतम 19 सेंमी0, एक फ्लाइट में अधिकतम राइजरों की संख्या 12 तक सीमित होगी।

3-अग्नि निकास जीने तक पहुँच दूरी 15 मीटर से अधिक न होनी चाहिए।

4-घुमावदार अग्नि निकास जीने का प्रावधान 10 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों में नहीं किया जायेगा।

5-उपरोक्त भवनों हेतु अग्नि शमन विभाग के सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने की जिम्मेदारी भवन स्वामी की होगी।

6-उपरोक्त भवनों में उत्तर प्रदेश अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा अधिनियम (6) 2005 एवं राष्ट्रीय भवन संहिता (National Building Code) 2005 भाग-4 के अनुसार प्रावधान किया जायेगा जैसे स्वचालित स्प्रिंकलर पद्धति, फर्स्ट एण्ड होज रील्स, स्वचालित अग्नि संसूचन और चेतावनी पद्धति, सार्वजनिक संबोधन व्यवस्था, निकास मार्ग के संकेत चिन्ह, फायर मैन स्विच युक्त फायर लिफ्ट, वेट राइजर डाउन कॉर्नर सिस्टम आदि।

(ट) इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी

क्र०	विवरण	उर्ध्वाकार दूरी	क्षैतिज दूरी
1	2	3	4
		मीटर	मीटर
1	लो एण्ड मीडियम वोल्टेज लाइन तथा सर्विस लाइन	2.4	1.2
2	हाई वोल्टेज लाइन 33000 वोल्टेज तक	3.7	1.8
3	एक्स्ट्रा हाई वोल्टेज लाइन	3.7+(0.305m) प्रत्येक 33000 वोल्टेज पर	1.8+(0.305m) प्रत्येक 33000 वोल्टेज पर

(ठ) मोबाइल टावर्स की स्थापना

(क) मोबाइल टावर की स्थापना हेतु भवन स्वामी एवं आवासीय कल्याण समिति (RAW) की अनापत्ति प्रस्तुत करनी होगी।

(ख) जनरेटर केवल 'साइलेन्ट' प्रकृति के होंगे तथा भू-तल पर ही लगाये जायेंगे।

(ग) यदि टावर का निर्माण भवन की छत पर किया जाता है तो टावर का निचला भाग भवन की छत से न्यूनतम 3 मीटर ऊपर होना चाहिए।

(घ) जहाँ अपेक्षित हों, वहाँ टावर के निर्माण से पूर्व एयरपोर्ट अथॉरिटी ऑफ इण्डिया/वायुसेना का अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।

(ङ) सेवा ऑपरेटर कम्पनी और भवन स्वामी को संयुक्त हस्ताक्षर से इस आशय का शपथ-पत्र प्रस्तुत करना होगा कि यदि टावर निर्माण के फलस्वरूप आस-पास के भवन एवं जान-माल को किसी भी प्रकार की क्षति पहुँचती है, तो उसकी क्षतिपूर्ति का समस्त दायित्व सम्बन्धित कम्पनी और भवन स्वामी का होगा।

(च) इलेक्ट्रो-मैग्नेटिक वेव्स, रेडियो विकिरण, वायुब्रेसन (कम्पन) आदि के रूप में होने वाले दुष्परिणामों के नियन्त्रण हेतु भारत सरकार/राज्य सरकार अथवा अन्य शासकीय अभिकरण द्वारा जारी दिशा-निर्देशों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

(छ) अनुज्ञा-पत्र जारी करने के लिए सूची (i) के अनुसार जनपदों में प्रथम बार शुल्क के रूप में एक लाख रुपये व अन्य जनपदों में पचास हजार रुपये जिला पंचायत में जमा कराने होंगे, यह शुल्क एक वर्ष की अवधि के लिए होगा तथा अप्रत्यापणीय (Non-Refundable) होगा। अनुज्ञा के नवीनीकरण के लिए प्रथम बार की शुल्क का 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष जमा कराने होंगे।

(ज) शैक्षणिक संस्था, हॉस्पिटल, अधिक घनत्व वाली आवासीय बस्ती अथवा धार्मिक भवन/स्थल आदि पर या इनके 100 मीटर के दायरे में मोबाइल टावर की स्थापना नहीं की जायेगी।

(ड) नक्शे की स्वीकृति की दरें

उपविधि के खण्ड (च) विकसित जनपदों की सूची(I) व खण्ड (ड) के उपभाग(क) व (ख) को एक साथ मिलाकर पढ़ने पर रायबरेली में नक्शा स्वीकृति की दरें निम्नवत् हैं :-

(क) आवासीय भवन एवं शैक्षणिक भवन—

सूची (I) के अनुसार जनपदों में—सभी तलों पर फर्श से ढके भाग पर रु0 50.00 प्रति वर्ग मीटर, रायबरेली जनपद में यह दर रु 25.00 प्रति वर्ग मीटर है।

(ख) व्यावसायिक एवं व्यापारिक भवन—

सूची (I) के अनुसार जनपदों में—सभी तलों पर फर्श से ढके भाग पर रु0 100.00 प्रति वर्ग मीटर, रायबरेली जनपद में यह दर रु0 50.00 प्रति वर्ग मीटर है।

(ग) (i) भूमि की प्लानिंग—भूमि पर योजनाबद्ध तरीके से विभिन्न आकार के प्लानों में बांटना।

(ii) भूमि विकास—भूमि पर योजनाबद्ध तरीके से पार्क, उद्यान बनाना, फार्म हाउस विकसित करना, नर्सरी लगाना, शादी हेतु बैंक्वेट हॉल आदि।

(iii) भूमि का उपभोग—भूमि का विभिन्न प्रकार के सामानों के भण्डारण हेतु प्रयोग करना जैसे निर्माण सामग्री, कंटेनर, ईंधन, आर0सी0सी0 पाईप आदि।

(iv) किसी परियोजना का ले आउट प्लान (तलपट मानचित्र)

उपरोक्त ग—(i) से (iv) तक, सूची (i) के अनुसार जनपदों में रु0 20.00 प्रति वर्ग मीटर, अन्य जनपदों में यह दर रु0 10.00 प्रति वर्ग मीटर होगी।

(घ) पुराने भवन को ध्वस्त करने के पश्चात् पुनः निर्माण करने की दशा में अनुज्ञा शुल्क की दरें नये भवन की दरों के समान होंगी।

(ङ) स्वीकृत भवन के नक्शे में संशोधन होने की दशा में अनुज्ञा-शुल्क की दरें नये भवन की दरों की एक चौथाई होंगी।

(च) बेसमेंट, स्टिल्ट, पोडियम, सेवा क्षेत्र व अन्य आच्छादित क्षेत्र की अनुज्ञा शुल्क में गणना की जाएगी।

(छ) यदि स्वीकृति के नवीनीकरण का आवेदन, अनुज्ञा अवधि समाप्ति से पूर्व किया जाता है तो स्वीकृति के नवीनीकरण की दरें मूल दरों की 10 प्रतिशत होंगी। एक बार में अनुज्ञा की अवधि एक वर्ष व अधिकतम दो वर्ष तक बढ़ाई जा सकती है। अनुज्ञा अवधि समाप्ति के पश्चात् नवीनीकरण की दरें मूल दरों की 50 प्रतिशत होंगी।

(ज) उपविधियों के अनुसार जिला पंचायत से नक्शे की स्वीकृति के बिना निर्माण करने, किसी भूमि पर व्यवसाय करने, स्वीकृति नक्शे से इतर निर्माण करने अथवा जिला पंचायत भवन उपविधि की किसी धारा या उपधारा का उल्लंघन करने पर अर्थ-दण्ड के रूप में समझौता शुल्क (Compounding Fees) रोपित किया जायेगा। समझौता शुल्क (Compounding Fees) प्रस्तावित भवन अथवा ले-आउट प्लान (तलपट मानचित्र) पर परिस्थिति अनुसार कुल शुल्क की गणना का कम से कम 20 प्रतिशत से अधिकतम 50 प्रतिशत अतिरिक्त होगा। समझौता शुल्क (Compounding Fees) विभाग में जमा होने के उपरान्त पूर्व में निर्मित भवन के नक्शों की स्वीकृति प्रदान की जा सकती है। समझौते की कार्यवाही अधिनियम की धारा 248 में दी गयी व्यवस्था से नियन्त्रित होगी।

(झ) सूची (I) के अनुसार जनपदों में पूर्णता प्रमाण-पत्र (Completion Certificate) जारी करने की दरें रु0 20.00 प्रति वर्ग मीटर एवं अन्य जनपदों में रु0 10.00 प्रति वर्ग मीटर होगी। ये दरें सभी तलों के कुल आच्छादित क्षेत्रफल पर लागू होंगी।

(ण) सूची (I) के अनुसार जनपदों बाउण्ड्रीवाल स्वीकृति की दरें रु0 10.00 प्रति वर्ग मीटर व्यय अन्य जनपदों में रु0 5.00 प्रति वर्ग मीटर होगी।

नोट—(शुल्क निर्धारण हेतु भवन के सभी तलों पर फर्श के कुल क्षेत्रफल की गणना करनी होगी)

(ण) अनुज्ञा-पत्र जारी करने की प्रक्रिया

1-स्वामी द्वारा आवेदन-पत्र के साथ प्रस्तावित भवन/परियोजना के नक्शे एवं स्वामित्व के भू-अभिलेख अपर मुख्य अधिकारी जिला पंचायत के कार्यालय में जमा किये जायेंगे एवं आवेदक को इस प्रस्तुतिकरण की दिनांकित पावती दी जायेगी।

2-ऐसे आवेदन-पत्र एवं उसके साथ संलग्नकों को अपर मुख्य अधिकारी तत्काल कार्य अधिकारी को भू-अभिलेखों के परीक्षण हेतु पृष्ठांकित कर देगा।

3-कार्य अधिकारी ऐसे प्राप्त आवेदन पर उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण करके अधिकतम एक सप्ताह में सम्बन्धित अभिलेख अपर मुख्य अधिकारी, जिला पंचायत को प्रस्तुत कर देगा। कार्य अधिकारी की तैनाती न होने की दशा में उपरोक्त कार्यवाही अपर मुख्य अधिकारी द्वारा स्वयं की जायेगी।

4-कार्य अधिकारी से प्राप्त आख्या को अपर मुख्य अधिकारी तत्काल अभियन्ता, जिला पंचायत को पृष्ठांकित कर देगा।

5-अभियन्ता द्वारा प्रस्तावित परियोजना के स्थलीय सर्वेक्षण हेतु निर्देशित (Designated) अवर अभियन्ता को स्थल के सर्वेक्षण हेतु आदेशित किया जायेगा।

6-अवर अभियन्ता द्वारा स्थल सर्वेक्षण की आख्या अधिकतम एक सप्ताह में अभियन्ता, जिला पंचायत को प्रस्तुत की जायेगी।

7-अवर अभियन्ता से सर्वेक्षण आख्या प्राप्त होने के उपरान्त बहुमंजिली भवन, व्यवसायिक भवन, संकटमय भवन एवं शैक्षणिक भवन अथवा अन्य महत्वपूर्ण परियोजना के नक्शा पारित करने से पहले अभियन्ता जिला पंचायत द्वारा प्रस्तावित परियोजना के स्थल का सर्वेक्षण अनिवार्य होगा।

8-अभियन्ता द्वारा स्थल की सर्वेक्षण आख्या प्रस्तुत करने के उपरान्त सर्वेक्षण आख्या का परीक्षण किया जायेगा। परियोजना के नक्शों की स्वीकृति हेतु अवर अभियन्ता से एक अन्तरिम शुल्क की गणना करके अपर मुख्य अधिकारी, जिला पंचायत को सूचित किया जायेगा। आवेदक द्वारा आगणन अन्तरिम शुल्क की 20 प्रतिशत धनराशि अग्रिम रूप से नोटिस प्राप्त होने के एक सप्ताह के अन्दर कार्यालय जिला पंचायत में जमा करनी होगी। इसके उपरान्त ही नक्शे के विषय में अग्रिम कार्यवाही की जायेगी। प्रतिबन्ध यह है कि नक्शा पारित होने के स्तर पर आवेदक मांग-पत्र के अनुसार निर्धारित अवधि में यदि शुल्क जमा करता है, तो उक्त धनराशि समायोजित (Adjust) हो जायेगी, अन्यथा की दशा में जमा धनराशि जब्त हो जायेगी।

9-जिला पंचायत के अभियन्ता द्वारा परियोजना की सम्भाव्यता (Possibility), सुगमता (Convenience), साध्यता (Feasibility), तकनीकी जांच व जिला पंचायत भवन उपविधि में तकनीकी प्रावधानों एवं नक्शों का परीक्षण किया जायेगा। आवश्यकता समझने पर नक्शों में संशोधन हेतु आवेदनकर्ता को निर्देशित किया जायेगा।

10-अभियन्ता द्वारा परियोजना तकनीकी दृष्टि से सुस्थित (Sound) पाये जाने पर अपनी तकनीकी आख्या अपर मुख्य अधिकारी को अधिकतम 15 दिन में प्रस्तुत करनी होगी। अवर अभियन्ता से आगणित शुल्क की धनराशि का विवरण प्रतिपरीक्षण (Cross Verification) कराके तकनीकी आख्या के साथ संलग्न करना होगा।

11-अपर मुख्य अधिकारी उक्त आख्या प्राप्त होने पर कार्य अधिकारी एवं अभियन्ता द्वारा प्राप्त आख्याओं का परीक्षण करके आवेदक को शुल्क जमा करने का मांग-पत्र जारी करेगा, जिसमें आवेदक शुल्क जमा करने के लिए एक माह का समय दिया जायेगा।

12-आवेदक द्वारा नक्शा शुल्क निर्धारित समय में जमा कराना होगा। जिला निधि की रोकड़ बही में शुल्क की प्रविष्टि के उपरान्त अपर मुख्य अधिकारी द्वारा नक्शे की स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

13-उपरोक्त समस्त कार्यवाही पूर्ण होने के उपरान्त आवेदक को अनुज्ञा-पत्र अपर मुख्य अधिकारी एवं अभियन्ता के संयुक्त हस्ताक्षर से स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

14—यदि जिला पंचायत द्वारा आवेदन प्राप्ति के दो माह के भीतर आवेदक को कोई सूचना अथवा शुल्क की मांग-पत्र जारी नहीं किया जाता है, तो आवेदक द्वारा निर्धारित दो माह की अवधि के समाप्ति के दिनांक से 20 दिन के भीतर प्रकरण अपर मुख्य अधिकारी, जिला पंचायत के संज्ञान में लिखित रूप से लाया जायेगा। यदि इस पर भी अपर मुख्य अधिकारी 10 दिन में कोई कार्यवाही नहीं करता है, तो पूर्व में प्रस्तुत नक्शा एवं निर्माण की स्वीकृति मानित स्वीकृति (Deemed Sanction) मानी जायेगी।

विवाद—उक्त कार्यवाही में किसी विवाद होने की दशा में या स्वीकृति नक्शा किन्हीं कारणों से निरस्त होने की दशा में या ऐसी कार्यवाही उत्पन्न होने के दिनांक से 30 दिन के भीतर प्रकरण अध्यक्ष, जिला पंचायत को सन्दर्भित किया जायेगा, जिसमें उनको अपना अनुदेश ऐसे प्रकरण की प्राप्ति के 30 दिन के भीतर देना होगा एवं उनका ये आदेश उभय पक्षों पर बन्धनकारी होगा।

(त) सामान्य अनुदेश (General Instructions)

15—भारत सरकार अथवा उत्तर प्रदेश सरकार एवं परातत्व विभाग द्वारा संरक्षित ऐतिहासिक स्मारक, इमारत या स्थल के 200 मीटर के दायरे में निर्माण की मंजिलों एवं ऊँचाई की अनुमति तत्समय आवश्यक और उचित कारण सहित दी जायेगी।

16—भू-खण्ड की सीमा से बाहर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

17—भवन के भू-तल पर स्टिल्ट पार्किंग (Stilt Parking) वाहन पार्किंग, बेसमेंट वाहन पार्किंग, भण्डारण व सुविधाओं के रख-रखाव व सेवा तल (Service Floor) भण्डारण व सुविधाओं के रख-रखाव इत्यादि हेतु उपयोग किया जाये तो इनका क्षेत्रफल एफ0ए0आर0 में शामिल नहीं होगा।

18—निकटतम हवाई अड्डा चाहे विमानापत्तम प्राधिकरण (Airport Authority) द्वारा नियन्त्रित हो या रक्षा विभाग अथवा अन्य शासकीय विभाग द्वारा नियन्त्रित हो के 05 किमी0 की परिधि में 30 मी0 से ऊँचे भवन के आवेदनकर्ता को उक्त वर्णित प्रतिष्ठानों से अनापत्ति प्रमाण-पत्र लेना होगा।

19—उपरोक्त उपविधि में सभी बातों के होते हुए भी जिला पंचायत यदि उचित व आवश्यक समझे तो कारणों का उल्लेख करते हुए किसी भवन में भू-आच्छादन, फ्लोर एरिया रेशिया (FAR) अथवा अधिकतम ऊँचाई में परिवर्तन की स्वीकृति प्रदान कर सकती है।

20—उपरोक्त सूची में उल्लिखित, भवनों के अतिरिक्त भवनों एवं गतिविधियों के नियमों व विनियमों का निर्धारण जिला पंचायत द्वारा इस प्रकार के समक्ष (Similar) भवनों एवं गतिविधियों के लिए निर्धारित उपविधियों के अनुसार किया जायेगा।

21—मल्टी लेवल पार्किंग में संरचनात्मक एवं सुरक्षा की शर्तों के अधीन अधिकतम दो बेसमेंट अनुमन्य होंगे।

22—इन उपविधियों के आधीन जारी अनुज्ञा जारी होने के दिनांक से तीन वर्ष की अवधि के लिए वैध एवं मान्य होगी।

23—इन उपविधियों के पालन न करने की दशा में सम्बन्धित उल्लंघनकर्ता के विरुद्ध सी0आर0पी0सी0 की धारा 133 के अन्तर्गत जिला पंचायत द्वारा कार्यवाही की जायेगी।

(थ) अनुज्ञा की शर्तें

अनुज्ञा-पत्र जारी होने के उपरान्त यदि यह संज्ञान में आये कि नक्शे स्वीकृति हेतु आवेदक द्वारा प्रस्तुत अभिलेख फर्जी हैं अथवा गलत विवरण दिया गया है तो जिला पंचायत द्वारा दी गयी नक्शों की स्वीकृति निरस्त की जा सकती है, किया गया निर्माण ध्वस्त किया जा सकता है अथवा सील (Seal) किया जा सकता है।

(क) अपर मुख्य अधिकारी को अधिकार होगा कि वह अभियन्ता जिला पंचायत की संस्तुति पर वास्तुविद द्वारा प्रस्तुत नक्शों में संशोधन अथवा परिवर्तन कर दे अथवा स्वीकार कर दे।

(ख) पंजीकृत वास्तुविद द्वारा तैयार एवं हस्ताक्षरित नक्शे ही मान्य होंगे। परियोजना का डिजाइन वास्तुविद के अन्तर्गत कार्य करने वाले योग्य अभियन्ता द्वारा कराया जायेगा।