

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
 संख्या : 5899/8-3-09-214विविध/09
 लखनऊ : दिनांक : 14 जनवरी, 2010

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम (परिष्कारों सहित पुनः अधिनियमित) अधिनियम, 1974 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या-30 सन् 1974) द्वारा परिष्कारों सहित यथा पुनः अधिनियमित उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11 सन् 1973) की धारा-57 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके श्री राज्यपाल आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग (ई0डब्लू0एस0) एवं अल्प आय वर्ग (एल0आई0जी0) तथा अन्य आय वर्गों को **अफोर्डेबिल हाउसिंग** उपलब्ध कराने के लिए मानकों का निर्धारण करने हेतु निम्नलिखित उपविधि बनाते हैं:-

..... **विकास प्राधिकरण, उ0प्र0 दुर्बल आय वर्ग (ई0डब्लू0एस0) एवं अल्प आय वर्ग (एल0आई0जी0) तथा अन्य आय वर्गों को अफोर्डेबिल हाउसिंग उपलब्ध कराने के लिए मानकों के निर्धारण की उपविधि, 2009**

- 2- 1.संक्षिप्त नाम एवं प्रारम्भ**
- 1.1 यह उपविधि विकास प्राधिकरण उ0प्र0, दुर्बल आय वर्ग (ई0डब्लू0एस0) एवं अल्प आय वर्ग (एल0आई0जी0) तथा अन्य आय वर्गों को अफोर्डेबिल हाउसिंग उपलब्ध कराने के लिए मानकों के निर्धारण की उपविधि, 2009 कही जाएगी।
- 1.2 इसका विस्तार सम्पूर्ण विकास क्षेत्र पर होगा।
- 1.3 यह उपविधि राजपत्र (गजट) में प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होगी।

3- समाज के विभिन्न आय वर्गों विशेष रूप से ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. को आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराने हेतु राज्य सरकार द्वारा विगत वर्षों में कई नीतिगत प्रयास एवं विनियामक सुधार किये गये हैं, परन्तु इसके बावजूद नगरीय क्षेत्रों में आवासीय समस्या की स्थिति गम्भीर है, प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में कुल आवासीय मांग का लगभग दो-तिहाई अंश ई. डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए होने का अनुमान है अतएव ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. को एक अथवा दो कमरे की इकाई के रूप में आर्थिक क्षमतानुसार आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग) की व्यवस्था सुनिश्चित करने हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 तथा भारत सरकार द्वारा जारी गाइडलाइन्स/संचालित योजनाओं के आलोक में मानक निर्धारित किये गये हैं, जिसके अनुसार आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों के अतिरिक्त निजी एवं सहकारी क्षेत्र द्वारा भी आवासीय योजनाएं क्रियान्वित की जा सकेंगी। इन आय वर्गों हेतु आवासीय योजनाओं का विकास प्लॉटेड डेवलपमेन्ट/रो-हाउसिंग, फ्लैटेड रो-हाउसिंग, गुप हाउसिंग या क्लस्टर गुप हाउसिंग के रूप में किया जा सकता है परन्तु भूमि का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित करने और आवास की

लागत कम करने के उद्देश्य से बहुमंजिले आवास (सामान्यतः ग्राउण्ड +3 तल) का निर्माण प्राथमिक विकल्प होगा।

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

- 5- क्षेत्रफल/प्लिंथ एरिया, डेन्सिटी, भू-आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 तथा पार्किंग के मानक निम्नवत् होंगे-

क्र.सं.	अपेक्षाएं	प्रस्तावित मानक	
		ई.डब्लू.एस.	एल.आई.जी.
1.	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.	2.00	2.00
2.	ग्रुप हाउसिंग		
	• प्लिंथ 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
3.	पार्किंग व्यवस्था	मोटर साईकिल/स्कूटर/ साईकल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल	प्रत्येक 4 इकाईयों पर 01 'समान कार स्थल' जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्गमीटर होगा।

टिप्पणी:

- (1) शासकीय अभिकरणों तथा निजी क्षेत्र द्वारा प्रस्तावित 10 एकड 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. (20 प्रतिशत) इकाइयाँ 'क्रॉस-सब्सिडाइजेशन' के माध्यम से निर्मित की जायेगी।

- (2) 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।
- (3) अधिसूचना सं०-5136/8-3-2008-11 विविध/08, दिनांक 25.09.08 तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत प्लॉट डेवलपमेन्ट के लिए निर्धारित अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर तथा ग्रुप हाउसिंग के लिए 200 इकाइयाँ प्रति हेक्टेयर/1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर डेन्सिटी की सीमा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग में लागू नहीं होगी।
- (4) 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।

6- योजना का नियोजन एवं अभिकल्पन

- 6.1 विकास कार्यों की लागत कम करने एवं भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु 'मॉड्यूलर क्लस्टर डिज़ाइन' एवं बहुमंजिले निर्माण (सामान्यतः ग्राउन्ड+3 तल) को प्राथमिकता दी जाएगी।
- 6.2 भवन मानचित्र इस प्रकार तैयार किया जाएगा कि भूखण्ड के सीमित क्षेत्रफल का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित हो सके, उसका स्ट्रक्चरल डिज़ाइन सरलीकृत हो और दीवारों की लम्बाई न्यूनतम हो, ताकि भवन की लागत को कम किया जा सके।
- 6.3 आवास एवं रोज़गार की सम्बद्धता सुनिश्चित करने हेतु आवास का प्राविधान यथासम्भव कार्य-केन्द्रों के समीप किया जाएगा।

7- सड़कें एवं 'पाथ-वे'

- 7.1 जहां मोटर वाहनों का आवागमन आवश्यक हो, ऐसे मार्गों का न्यूनतम 'राइट-ऑफ-वे' 6.0 मीटर होगा।
- 7.2 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।
- 7.3 कोई भी आवासीय इकाई 9.0 मीटर चौड़े मार्ग से 200 मीटर से अधिक दूरी पर नहीं होगी।

8- अवस्थापना विकास

- 8.1 प्रत्येक आवासीय इकाई में एक जल संयोजन तथा वाटरसील शौचालय का प्राविधान किया जाएगा। लाभार्थियों की आर्थिक क्षमता को दृष्टिगत रखते हुए कतिपय अवस्थापना सुविधायें यथा स्टैन्ड पोस्ट, शौचालय आदि सामूहिक रूप से प्राविधानित की जा सकती है।
- 8.2 प्रकाश व्यवस्था हेतु अपराम्परिक ऊर्जा स्रोतों यथा-सौर ऊर्जा एवं बायोगैस को प्रोत्साहित किया जाएगा।

9- भवन का अभिकल्पन एवं निर्माण हेतु अपेक्षाएं

- 9.1 एक कमरे की इकाई में कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 12.50 वर्ग मी० होगा, जबकि 02 कमरों की इकाई में पहले कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.00 वर्गमीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी तथा दूसरे कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 6.50 वर्गमीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.10 मीटर होगी। दोनो कमरों का संयुक्त क्षेत्रफल 15.50 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।
- 9.2 पृथक शौचालय का न्यूनतम क्षेत्रफल 0.90 वर्गमीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। बाथरूम का क्षेत्रफल 1.20 वर्गमीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.00 मीटर होगी, जबकि संयुक्त बाथरूम एवं शौचालय का कुल क्षेत्रफल 1.80 वर्गमीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर होगी।
- 9.3 रसोई/कुकिंग स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.4 वर्गमीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी। 2 कमरों की इकाई में पृथक रसोई का न्यूनतम क्षेत्रफल 3.30 वर्गमीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।
- 9.4 बॉलकनी की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर एवं अधिकतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी और बॉलकनी को भूखण्ड की सीमा के बाहर सड़क अथवा रास्ते पर प्रक्षेपित नहीं किया जाएगा।
- 9.5 आवासीय कमरे तथा रसोई की न्यूनतम ऊँचाई 2.60 मीटर, बाथरूम/शौचालय तथा कॉरीडोर की न्यूनतम ऊँचाई 2.10 मीटर होगी।
- 9.6 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। 'राइज़र' अधिकतम 200 मिलीमीटर तथा 'ट्रेड' 2 मंजिले भवन में न्यूनतम 225 मिलीमीटर और 3 मंजिले और अधिक भवन में न्यूनतम 250 मिलीमीटर होगा।

10- अन्य अपेक्षाएं

- 10.1 भवन की अग्नि से सुरक्षा व्यवस्था, संरचनात्मक सुरक्षा हेतु स्ट्रक्चरल डिज़ाइन तथा बिल्डिंग एवं प्लम्बिंग सर्विसेज़ नेशनल बिल्डिंग कोड, 2005 के अनुसार होगी।

11- क्लस्टर ग्रुप हाउसिंग के लिए मानक

‘कलस्टर’ का तात्पर्य खुले क्षेत्र के चारों ओर समूह के रूप में नियोजित भूखण्डों/आवासीय इकाईयों से है। कलस्टर के रूप में निर्मित किये जाने वाले आवासों के नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं निम्नवत् होगी:—

- 11.1 भूखण्ड का न्यूनतम आकार 15 वर्गमीटर होगा, 15–25 वर्ग मी० के भूखण्डों हेतु भू-आच्छादन 100 प्रतिशत एवं एफ०ए०आर० 2.0 अनुमन्य होगा।
- 11.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल 25 वर्ग मी० से अधिक होने पर भू-आच्छादन 75 प्रतिशत एवं एफ०ए०आर० 2.0 अनुमन्य होगा।
- 11.3 एक कलस्टर में अधिकतम 20 इकाईयां नियोजित की जाएंगी।
- 11.4 कलस्टर प्लानिंग के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भवन की अधिकतम ऊँचाई 15.0 मी० होगी।
- 11.5 कलस्टर ओपन स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 36 वर्गमीटर होगा, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 6.0 मीटर होगी अथवा कलस्टर ओपन स्पेस के साथ स्थित भवनों की ऊँचाई के आधे, दोनों में जो अधिक हो, से कम नहीं होगी।
- 11.6 कलस्टर के चारों ओर स्थित पैदल मार्ग/सड़कों से किसी सेट-बैक के प्राविधान की आवश्यकता नहीं होगी।
- 11.7 कलस्टर तक पहुँचने के लिए न्यूनतम ‘राइट-ऑफ-वे’ 6.0 मीटर होगा, जबकि फुटपाथ की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी।
- 11.8 कलस्टर हाऊसिंग में ई.डब्लू.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।
- 11.9 भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाएं तथा अग्निशमन, स्ट्रक्चरल डिज़ाइन, 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 जायेंगे तथा ई०डब्लू० एस० एवं एल०आई०जी० हाउसिंग से सम्बन्धित जो प्राविधान उपरोक्त मानकों में शामिल नहीं है, के सम्बन्ध में एन०बी०सी०-2005 और आई०एस०/बी०आई०एस० के प्राविधानों का अनुपालन किया जायेगा।

12— निर्माण सामग्री एवं विशिष्टियां

- 12.1 ई०डब्लू० एस० एवं एल०आई०जी० के भवन निर्माण में पर्यावरण के दृष्टिकोण से सुस्थिर निर्माण सामग्री यथा—फलाई ऐश, कृषि तथा औद्योगिक अपशिष्ट से निर्मित कम लागत की एवं स्थानीय भवन निर्माण सामग्री के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 12.2 भवन निर्माण की विशिष्टियां यथा सम्भव संलग्नक-1 के अनुसार रखी जाएंगी।
- 12.3 ‘प्री-फैब्रीकेटेड’ तकनीक द्वारा भवन निर्माण हेतु मानक एवं विशिष्टियां संलग्नक-2 के अनुसार रखी जाएंगी।

13— भवनों की लागत

13.1 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 जायेगा।

13.2 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।

14- 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 'डवटेलिंग' सुनिश्चित की जाएगी, ताकि विभिन्न विभागों के वित्तीय संसाधनों का समेकित उपयोग सुनिश्चित हो सके।

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

15.1 नगरीय जनसंख्या में हा रही तीव्र वृद्धि के सापेक्ष आवास की मांग को पूरा करने हेतु 'अफोर्डेबल हाउसिंग' को प्रोत्साहित किये जाने की आवश्यकता है। इस क्रम में यद्यपि शासन द्वारा गत वर्ष डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के मानकों में वृद्धि की गयी है, परन्तु नगरीयकरण के निरन्तर बढ़ रहे दवाब 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 मान निर्धारित किये जाते हैं :-

क्र.सं.	अपेक्षाएं	प्रस्तावित मानक
1.	प्लॉटेड डेवलपमेन्ट	
	• भूखण्ड का क्षेत्रफल	50 से 150 वर्गमीटर
	• डेन्सिटी	अधिकतम 100 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/500 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू-आच्छादन	70 प्रतिशत

	• एफ.ए.आर.	2.00
2.	ग्रुप हाउसिंग	
	• प्लिंथ एरिया	40 से 110 वर्गमीटर
	• डेन्सिटी	अधिकतम 350 इकाईयां प्रति हेक्टेयर/ 1750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू-आच्छादन	45 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	1.75
3.	भवन की ऊँचाई	ग्राउण्ड +3 तल (अधिकतम 15 मीटर)
4.	पार्किंग व्यवस्था	
	• 50 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल की इकाई हेतु	मोटर साईकिल/स्कूटर/ साईकल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल होगा।
	• 50-75 वर्ग मीटर क्षेत्रफल की इकाई हेतु	प्रत्येक 2 इकाइयों पर 01 'समान कार स्थल', जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्गमीटर होगा।
	• 75 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल की इकाई हेतु।	प्रत्येक एक इकाई पर 01 'समान कार स्थल'।

टिप्पणी:

- (1) ग्रुप हाउसिंग निर्माण में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के प्रतिशत के सापेक्ष समानुपातिक इकाईयाँ अनुमन्य होगी।
 - (2) अधिसूचना सं0-5136/8-3-2008-11 विविध/08, दिनांक 25.09.08 तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के अन्तर्गत प्लेटेड डेवलपमेन्ट के लिए निर्धारित अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर और ग्रुप हाउसिंग के लिए 200 इकाईयाँ प्रति हेक्टेयर/1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर डेन्सिटी की सीमा अफोर्डेबल हाउसिंग में लागू नहीं होगी।
 - (3) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के अनुसार निर्मित/विकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य है, परन्तु अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए निर्मित/ विकसित तथा नये अविकसित क्षेत्र में अधिकतम 2.0 एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा तथा बेसिक से अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज देय नहीं होंगे।
- 15.2 अफोर्डेबल हाउसिंग के नियोजन एवं अभिकल्पन में उपरोक्त मानको के साथ-साथ भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 का अनुपालन आवश्यक होगा। जो प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में सामिल नहीं है, के सम्बन्ध में एन0बी0सी0-2005 तथा आई0एस0 तथा बी0आई0एस0 के सुसंगत प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

16. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के प्राविधान उपरोक्त सीमा तक संशोधित समझे जायेंगे।

संलग्नक: संलग्नक-1 एवं 2

(अरूण कुमार सिन्हा)
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, लखनऊ को इस अभ्युक्ति के साथ प्रेषित कि उक्त अधिसूचना को साधारण गजट में दिनांक 14 जनवरी, 2010 के अंक में प्रकाशित कराने तथा अधिसूचना की 200 (दो सौ) मुद्रित प्रतियाँ शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा सें,

(राम निरंजन)
अनु सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उ0प्र0 शासन।
- 2- प्रमुख सचिव/सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, गृह, नगर विकास एवं नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन/सूडा, समाज कल्याण, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य, लोक निर्माण, वित्त, उ0प्र0 शासन।
- 3- अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 4- आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि वे प्रश्नगत उपविधि को निर्गत होने की तिथि से 01 माह के अन्दर अपने-अपने प्राधिकरण बोर्ड के माध्यम से अंगीकार करें और स्थानीय परिस्थितियों के दृष्टिगत यदि कोई आपत्ति/सुझाव आवश्यक हो तो समयबद्ध रूप से शासन को उपलब्ध करायें। निर्धारित समयावधि में कोई आपत्ति एवं सुझाव न प्राप्त होने पर प्रश्नगत उपविधि को अन्तिम रूप से लागू माना जायेगा।
- 5- अध्यक्ष/उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण/समस्त विशेष विकास प्राधिकरण, उ.प्र. को भी इस निर्देश के साथ प्रेषित के वे प्रश्नगत उपविधि को निर्गत होने की तिथि से 01 माह के अन्दर अपने-अपने प्राधिकरण बोर्ड के माध्यम से अंगीकार करें और स्थानीय परिस्थितियों के दृष्टिगत यदि कोई आपत्ति/सुझाव आवश्यक हो तो समयबद्ध रूप शासन को उपलब्ध करायें। निर्धारित समयावधि में कोई आपत्ति एवं सुझाव न प्राप्त होने पर प्रश्नगत उपविधि को अन्तिम रूप से लागू माना जायेगा।
- 6- समस्त नियंत्रक प्राधिकारी/जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 7- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
- 8- अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
- 9- अपर निदेशक,(नियोजन) आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ कि प्रश्नगत उपविधि को सर्व सम्बन्धितों को प्रेषित कराने के साथ-साथ इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के वेबसाइट पर अपलोड भी कराने का कष्ट करें।

आज्ञा सें,

(राम निरंजन)
अनु सचिव

अधिसूचना संख्या : 5899/8-3-09-214विधि/09 का संलग्नक:

संलग्नक-1

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 joists 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.

(राम निरंजन)
अनु सचिव

अधिसूचना संख्या : 5899/8-3-09-214विविध/09 का संलग्नक:

संलग्नक-2

प्री-फैब्रीकेटेड तकनीक से ई.डब्ल्यू.एस. भवन निर्माण हेतु मानक

1. प्रीफैब्रीकेटेड तकनीक से दुर्बल आय वर्ग के भवनों का निर्माण यदि एक मंजिले भवन (रो-हाउसिंग) के रूप में किया जाता है, उस स्थिति में भूखण्ड का क्षेत्रफल लगभग 26 वर्गमीटर होगा तथा इसमें निर्मित क्षेत्रफल लगभग 17 वर्गमीटर होगा, जिसमें एक लिविंग रूम, किचन/पैन्ट्री व शौचालय का प्राविधान होगा। लिविंग रूम का साइज़ लगभग 140 से 150 वर्ग फीट तक होगा, यथासम्भव 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/प्रीस्ट्रेस्ड होंगे, इन्हें अलग कॉस्टिंग यार्ड में कॉस्टिंग करने के उपरान्त क्रेन से उठाकर (लिफ्ट करके) भवनों के ऊपर रख दिया जाएगा। स्लैब की कॉस्टिंग करते समय स्लैब के चारों कोनों पर चार स्टील रिंग्स भी कॉस्ट कर दिए जाएंगे, ताकि प्रीफैब्रीकेटेड स्लैब, क्रेन से सुगमता से उठ सके।
3. एक मंजिला भवनों के निर्माण में स्लैब व लिन्टल के अतिरिक्त, दीवारों का निर्माण कार्य कन्वेन्शनल 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 स्पेसीफिकेशन्स संलग्न हैं, जिनमें विस्तृत विवरण दर्शित है कि भवन में किन-किन सुविधाओं का प्राविधान किया जाएगा।
6. यदि एक मंजिले भवन के स्थान पर क्लैस्टर हाउसिंग/बहुमंजिले भवनों का निर्माण किया जाता है, तो कालम, बीम, लिन्टल व स्लैब, प्रीफैब्रीकेटेड/प्रीस्ट्रेस्ड स्ट्रक्चरर्स के रूप में कॉस्टिंग यार्ड में कॉस्ट करने के उपरान्त प्रयोग की जाएंगी। दीवारें, इत्यादि कन्वेन्शनल निर्माण पद्धति के अनुसार ब्रिकवर्क की निर्मित की जा सकती हैं।
7. क्लैस्टर 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 सकेगी।

संलग्नक: जनरल स्पेसीफिकेशन्स

General Specifications

- Slab:** Slab of Room, Kitchen and Toilet will be prefabricated & pre-stressed
Walls: All the walls will be 9" / 4 1/2" 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 25mm 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) W.C.-: Indian type of 18", ceramic/mosaic
- (b) Two number 1/2" PVC tap of good quality in the toilet.
- (c) One number 1/2" 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 nahani 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.

(राम निरंजन)
अनु सचिव