

महायोजना क्रियान्वयन हेतु निर्धारित मानक

विभिन्न क्षेत्रों हेतु मार्ग, खुले स्थल, सामुदायिक सुविधाएं, पार्किंग एवं सम्बन्धित मानक नये क्षेत्रों में भूखण्डों का उप विभाजन

भूमि का उपविभाजन सामान्यतया 5 उपयोगों हेतु है-

1. आवासीय
2. व्यवसायि/वाणिज्यिक
3. औद्योगिक
4. सामुदायिक सुविधायें तथा
5. पार्क एवं क्रीड़ा स्थल

उपरोक्त उपयोगों में से प्रत्येक का विस्तृत विवरण नीचे दिया गया है-

1. आवासीय

आवासीय मार्गों को उनके उपयोग तथा यातायात की अपेक्षानुसार तीन श्रेणियों में बाँटा जाएगा।

1.1 सर्विस रोड

1.2 कलेक्टर रोड

1.3 महायोजना जोनल विकास योजना में प्रस्तावित अथवा स्थानीय आवश्यकतानुसार अपेक्षित अन्य मार्ग।

उपर्युक्त के नियोजन की आवश्यकता नीचे दर्शाई गई है-

1.1 सर्विस रोड

अ- सर्विस रोड की न्यूनतम चौड़ाई कम से कम 9 मीटर होगी, परन्तु एक सड़क जो पार्क से संलग्न हो अथवा भवन के केवल एक ओर खुले क्षेत्र से संलग्न हो तब उसका न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर तक हो सकती है। 9 मीटर चौड़ा सर्विस मार्ग अधिकतम 500 मीटर लम्बा होगा। इसकी माप एक चौड़े मार्ग से दूसरे चौड़े मार्ग तक की जाएगी। 7.5 मीटर चौड़ा मार्ग अधिकतम 400 मीटर लम्बाई तक के लिए होगा। 9 मीटर चौड़ा मार्ग यदि बन्द होता हो तो अवसान बिन्दु पर वाहन मोड़ने हेतु पर्याप्त चौड़ाई होनी चाहिए। इस मोड़ की चौड़ाई एवं गहराई 15 मीटर होगी इसके क्षेत्रफल के समान होगा। यदि इस मार्ग से लाभान्वित भूखण्डों की संख्या तीन से कम है तब मोड़ आवश्यक नहीं है।

ब- मार्ग जो 300 मीटर से लम्बी हो अथवा इससे 100 भूखण्डों/भवन लाभान्वित हों या नये क्षेत्रों की ओर बढ़ने वाला हो तो इसकी न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी। ऐसा मार्ग 500 मीटर तक लम्बा हो सकता है।

स- सर्विस रोड के सभी जंक्शन पर्याप्त वीविंग स्पेस वाले होंगे जो किसी भी दशा में फुटपाथ की चौड़ाई को छोड़कर मार्ग के वास्तविक किनारे से 4.5 मीटर व्यास के चौथाई वृत्त से कम नहीं होगा तथा भूखण्ड के किनारे से 2.7 मीटर के व्यास के चौथाई वृत्त से कम नहीं होगी।

1.2 कलेक्टर रोड

ये वे मार्ग हैं जिनका प्रयोग छोटी ट्रिप हेतु किया जाता है तथा मार्ग से लगे भूखण्डों के साथ-साथ सर्विस रोड तथा बन्द सड़कों तक आने-जाने में किया जाता है। इन मार्गों से 200 भूखण्डों, जिनका क्षेत्रफल अधिकतम 4 हेक्टेयर होगा, लाभान्वित होंगे। इन मार्गों की चौड़ाई 18 मीटर होगी। इन मार्गों का सीमांकन जोनल प्लान में किया जाएगा अन्यथा प्राधिकारण इनका निर्धारण करेगा।

1.3 अन्य मार्ग

महायोजना में प्रदर्शित मार्ग की चौड़ाई प्रस्तावानुसार होगी।

अ- सर्विस लेन

पंक्तिबद्ध आवासीय क्षेत्र तथा वे क्षेत्र जहाँ भूमिगत मल निस्तारण प्रणाली न हो वहाँ पर 3.5 मीटर चौड़ी सर्विस लेन का प्राविधान किया जाएगा जिसकी लम्बाई 300 मीटर से अधिक न होगी। सर्विस लेन का प्राविधान इस ढंग से किया जाय कि थो ट्रैफिक द्वारा उसका उपयोग किया जा सके।

ब- भूखण्डों का ले-आउट

आवासीय क्षेत्रों में भूखण्डों का तलपट मानचित्र निम्नांकित आधार पर तैयार किया जाएगा-

भूखण्ड आकार	न्यूनतम अग्रभाग (मीटर में)	विकास योजन
124 वर्गमीटर तक	4.5 से 8.0	पंक्तिबद्ध आवास
125 से 250 वर्गमीटर	8.0 से 12.0	अर्ध पृथक भवन
251 वर्ग मी. से ऊपर	12.0 से अधिक	पृथक भवन

1. 25 हेक्टेयर या अधिक के भूखण्ड हेतु कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्र समूह आवास के रूप में उपयोग किया जाएगा।
2. कुल क्षेत्र के 80 प्रतिशत क्षेत्र में 200 वर्ग मीटर के आकार तक के भूखण्ड होंगे तथा शेष 20 प्रतिशत अधिक अनुमन्य होगा।

2. व्यवसायिक, वाणिज्यिक तथा औद्योगिक

अ- गैर आवासीय क्षेत्रों में मार्गों के विभिन्न वर्गीकरण हेतु अधिकतम अनुमन्य लम्बाई निम्नांकित आधार पर होगी। इन क्षेत्रों में कोई भी मार्ग 12 मीटर से कम चौड़ा नहीं होगा।

मार्ग का वर्ग	चौड़ाई	अनुमन्य अधिकतम लम्बाई
1.	12 मीटर	200 मीटर
2.	18 मीटर	600 मीटर
3.	24 मीटर	600 मीटर के ऊपर

महायोजना में प्रदर्शित सभी मार्गों की चौड़ाई प्रस्तावनानुसार होगी।

ब- संकीर्ण गलियाँ

जहाँ प्राधिकरण द्वारा छूट दी गई हो या आवागमन हेतु आफ स्ट्रीट माल लादने/उतारने तथा वाहनों को खड़ा करने हेतु प्राविधान किया गया हो, जो उपबन्धित उपयोग हेतु प्राविधान किया गया हो, जो उपबन्धित उपयोग हेतु पर्याप्त हो ऐसी दशा को छोड़कर सकरी गलियों का प्राविधान वाणिज्यिक एवं औद्योगिक क्षेत्रों में किया जाएगा। इन गलियों की चौड़ाई 6 मीटर से कम नहीं होगी तथा जब तक मोड़ने के लिए पर्याप्त स्थान न हो, बन्द गली अनुमन्य नहीं होगी।

स- जंक्शन

मार्गों के जंक्शन इस प्रकार से डिजाइन किये जायेंगे कि विभिन्न मार्ग एक दूसरे से समकोण अवस्था में मिलें। यदि यातायात हेतु पर्याप्त वीविंग स्थान उपलब्ध न हो, तो किसी भी मार्ग को दूसरे मार्ग से मिलाने 30 अंश के कोण से कम पर अनुमन्य नहीं होगा।

3. खुले स्थल

अ- आवासीय क्षेत्र

आवासीय क्षेत्रों में खुले स्थलों का प्राविधान जनसंख्या के घनत्व के अनुपात में होगा। मनोरंजन हेतु खुले स्थल की आवश्यकता का आंकलन उस क्षेत्र की प्रस्तावित जनसंख्या के आधार पर किया जाएगा। खुले स्थल की आवश्यकता का अभिप्राय यथा टाट-लाट, पार्क, क्रीड़ा मैदान आदि के अनुसार विभाजन किया जाएगा। खुले स्थलों का प्राविधान प्रति 1000 जनसंख्या पर 0.3 हेक्टेयर होगा। महायोजना के प्रस्तावित भू-उपयोगों में उल्लिखित खुले स्थल इनके अतिरिक्त होंगे तथा जनसंख्या के अनुसार उनकी गणना नहीं की जाएगी।

ब- औद्योगिक/व्यवसायिक क्षेत्र

औद्योगिक क्षेत्र क तलपट/भू-विन्यास के सम्बन्ध में पर्यावरण संतुलन हेतु पार्क तथा हरित पट्टिका के लिए खुला क्षेत्रा निम्नांकित मापदण्ड के अनुसार होगा।

क्रम संख्या	भूखण्ड का आकार	खुला स्थल □(प्रतिशत में)
1.	550 वर्ग मीटर तक	5
2.	550-2000 वर्गमीटर	4
3.	2000-8000 वर्गमीटर	3
4.	8000 वर्गमीटर से ऊपर	2

नोट : यह स्थल सामुदायिक सुविधाओं हेतु उपलब्ध स्थल के अतिरिक्त है।

4. सामुदायिक सुविधायें

- अ- जनसंख्या के आधार पर उपलब्ध कराई जाने वाली सामुदायिक सुविधाओं का विवरण परिशिष्ट सं.-3 के अनुसार होगी।
- ब- किसी क्षेत्र की वास्तविक जनसंख्या का अनुमान महायोजना में प्रस्तावित जनसंख्या घनत्व के (समूह आवास को छोड़कर) आधार पर किया जाएगा।

क. निर्मित क्षेत्रों में भूखण्डों के उपविभाजन हेतु उप नियम

- वर्तमान निर्मित क्षेत्रों में जिनका अधिकांश भाग वाणिज्यिक, औद्योगिक या आवासीय क्षेत्र के रूप में विकसित हो गया हो तथा उनमें सम्पूर्ण महत्वपूर्ण सुविधायें यथा मार्ग, जलापूर्ति, सीवरेज, विद्युत आदि उपलब्ध हो भूखण्डों के उपविभाजन में उपनियम (1 से 3) में प्रतिपादित सिद्धान्त लागू नहीं होगा। किसी क्षेत्र का निर्मित क्षेत्र सुनिश्चित करने का अभिप्राय से वर्तमान या नव विकसित होने वाली तथा उनमें मिली भूमि/कालोनियों को सम्मिलित नहीं किया जाएगा।
- यदि उपविभाजन किया जाने वाला क्षेत्र 0.4 हेक्टेयर से कम है तब मार्गों एवं भीतरी विकास के पहुंच मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई न्यूनतम 6 मीटर होगी। जब भूखण्ड का मुख्य भाग 6 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर पड़ता हो उस दशा में भूखण्ड की सीमा मार्ग के मध्य से 3 मीटर से कम न हो।
- यदि उपविभाजन किया जाने वाला क्षेत्र 0.4 हेक्टेयर से अधिक है तब मार्गों एवं भीरी विकास के पहुंच मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 7 मीटर होगी तथा उप नियम (1) के प्राविधानों की शर्त भी होगी। उस दशा में, जब भूखण्ड का अग्रभाग 7 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर पड़ता है, भूखण्ड की सामने की सीमा पीछे हटाई जाएगी ताकि मार्ग के मध्य से भूखण्ड की नयी सीमा के बीच की दूरी 3.5 मीटर से कम चौड़ी न हो। यदि गली मार्ग 3.5 मीटर से कम चौड़ा है तब मार्ग से भूखण्ड की नयी सीमा के बीच की दूरी 1.75 मीटर होगी। इसके अतिरिक्त भवन का निर्माण 1 मीटर पीछे हटा कर किया जाएगा।

ख. ऐतिहासिक भवनों/क्षेत्रों हेतु नियम

1. वास्तुकला सम्बन्धी नियंत्रण

महत्वपूर्ण क्षेत्रों के भवनों या मुख्य मार्गों पर अभिमुख भवनों या महत्वपूर्ण स्मारक भवनों या ऐतिहासिक महत्व के भवनों के समीपस्थ भवनों हेतु निर्माण योजना का वास्तुकला/ललित कला की दृष्टि से अनुमोदन आवश्यक होगा। प्राधिकरण को उपर्युक्त निर्देशों को निर्गत करने का अधिकार होगा ताकि सम्बन्धित विभाग उपयोक्त को सुनिश्चित करे तथा प्राधिकरण या सम्बन्धित विभाग द्वारा समय-समय पर लगाये गये वास्तु कला को भी अपनाये।

2. नियोजन नियंत्रण

हेरीटेज जोन (जैसा कि मानचित्र में प्रदर्शित है) तथा ऐतिहासिक स्मारकों/भवनों के सम्बन्ध में निम्नांकित नियंत्रण लागू होंगे :-

अ- हेरीटेज जोन

- हुसैनाबाद काम्प्लेक्स
- कैसरबाग काम्प्लेक्स
- लामार्टिनियर्स काम्प्लेक्स

- स्मारक से 50 मीटर की दूरी के अन्तर्गत किसी प्रकार के निर्माण की स्वीकृति नहीं दी जायेगी।
- स्मारक से 50 मीटर से 150 मीटर की दूरी के मध्य केवल एक मंजिले आवासीय भवनों (अधिकतम ऊंचाई 3.8 मीटर) से अधिक के निर्माण की स्वीकृति नहीं दी जायेगी।
- स्मारक से 150 मीटर से 50 मीटर की दूरी के मध्य दो मंजिले (अधिकतम अनुमन्य ऊंचाई 7.6 मीटर) से अधिक के निर्माण की स्वीकृति नहीं दी जायेगी।

ग. नगर के निर्मित क्षेत्रों में स्थित अन्य महत्वपूर्ण भवन एवं स्मारक

- स्मारक/भवन से 15 मीटर की दूरी तक कोई भी निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- स्मारक से 15 मीटर से 50 मीटर की दूरी के मध्य केवल एक मंजिले आवासीय भवनों (अधिकतम ऊंचाई 3.8 मीटर) की स्वीकृति प्रदान की जायेगी।
- स्मारक से 50 मीटर से 100 मीटर की दूरी के मध्य दो मंजिले (अधिकतम ऊंचाई 7.6 मीटर) से अधिक के निर्माण की स्वीकृति नहीं प्रदान की जायेगी।

घ. भूखण्ड का न्यूनतम आकार एवं आवश्यकता

1. किसी ऐसे भूखण्ड पर आवासीय भवन के निर्माण की स्वीकृति नहीं दी जायेगी जिसका क्षेत्रफल 90 वर्गमीटर से कम है या 6 मीटर से उसकी चौड़ाई कम है या 12 मीटर से उसकी गहराई कम है। परन्तु किसी भवन के गिर जाने पर अथवा गिराये जाने पर उसके पुनर्निर्माण के मामले में नगर में मुख्य वाणिज्यिक तथा व्यावसायिक केन्द्रों एवं सघन बस्ती वाले क्षेत्रों में पड़ने वाले भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल 55 वर्गमीटर से कम न हो, या जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर सुनिश्चित किया गया हो पर भवन निर्माण की स्वीकृति प्रदान की जायेगी।
2. जब निर्माण किसी राजकीय/अर्द्धराजकीय अभिकरण द्वारा किया जायेगा। दुर्बल आय वर्ग हेतु भूखण्ड न्यूनतम आकार 25 वर्ग मीटर से कम न होगा।
3. जब प्राइवेट बिल्डर्स/डेवलपर्स द्वारा किसी राजकीय/अर्द्धराजकीय अभिकरणों के निमित्त निर्माण कार्य किया जायेगा तब भी दुर्बल आय वर्ग हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 25 वर्गमीटर से कम न होगा एवं 60: क्षेत्र में दुर्बल आय वर्ग (25 वर्गमीटर से 40 वर्गमीटर) तथा अल्प आय वर्ग (41 से 60 वर्गमीटर विकसित किया जाना आवश्यक होगा।
4. लखनऊ विकास प्राधिकरण को भूखण्ड के आकार में छूट देने का अधिकार होगा।
5. औद्योगिक क्षेत्र में भूखण्ड का न्यूनतम आकार 550 वर्गमीटर होगा। सेवा/हल्के उद्योगों के मामले का न्यूनतम आकार वह होगा जिसका मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक की सहमति के उपरान्त प्राधिकरण निर्धारण करेगा। परन्तु किसी भी अवस्था में भूखण्ड का आकार 150 वर्गमीटर से कम नहीं होगा इसकी चौड़ाई 9 मीटर से कम नहीं होगी।
6. निर्मित क्षेत्र में सभा भवन यथा सिनेमाघर के भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई 30 मीटर होगी तथा इसके सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 13 मीटर होगी। नव विकसित क्षेत्रों, जो निर्मित क्षेत्रों के बाहर स्थित हैं, में इस प्रकार के सभा भवनों हेतु भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई 45 मीटर होगी तथा इसके सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होगी।

5. सेट बैक

तालिका संख्या - 4
आवासीय भवनों हेतु सेट बैक

भूखण्ड का आकार	सेट बैक मीटर में		बगल	
	सामने	पीछे	1	2
30 वर्गमीटर तक	1.0	-	-	-
31.69 वर्ग मीटर	1.0	1.5	-	-
70-124 वर्गमीटर	1.5	2.5	-	-
125-250 वर्गमीटर	3.0	3.5	1.5	-
251-450 वर्गमीटर	4.5	3.5	3.0	1.8
451-600 वर्गमीटर	6.0	4.5	3.0	1.8
600 वर्गमीटर से अधिक	6.0	6.0	3.0	3.0

- 125 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखण्डों में पृष्ठ सेट बैक को आच्छादित किये जाने की स्वीकृति नहीं दी जायेगी तथा इस पर अवैध रूप से किये गये निर्माण कार्य का शमन भी अनुमन्य नहीं होगा।
- किसी भी आकर के भूखण्ड के अग्र सेट बैक में अवैध निर्माण का शमन अनुमन्य नहीं होगा।
- आर्थिक दृष्टि से दुर्बल वर्ग में किनारे के भूखण्ड में मार्ग की ओर बगल में सेट बैक की चौड़ाई एक मीटर से कम नहीं होगी तथा अन्य श्रेणियों में यह चौड़ाई 3.0 मीटर से कम नहीं होगी।
- पीछे के सेट बैक का 40 प्रतिशत आच्छादित किया जा सकता है परन्तु भवन की ऊंचाई 6 मीटर से अधिक नहीं होगी।
- निर्मित क्षेत्र में यदि भवन या उसके भाग का निर्माण ऐसे भूखण्ड पर किया जाना है जो 4 मीटर से कम चौड़ी सड़क से लगा है तब भू-स्वामी मार्ग के मध्य से दो मीटर के मध्य पड़ने वाले भू-भाग पर निर्माण नहीं करेगा। इसके अतिरिक्त भवन या उस भूमि के सामने 1.5 मीटर चौड़ा सेट बैक और छोड़ना आवश्यक होगा तथा भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 65 प्रतिशत क्षेत्र आच्छादित किया जा सकता है।
- किनारे के भूखण्डों में बगल का सेट बैक दोनों भागों में से कम चौड़े मार्ग की ओर छोड़ा जायेगा यदि मार्ग समान चौड़ाई के हैं तब भूखण्ड की लम्बाई में बगल का सेट बैक दिया जायेगा।

2. बहु-खण्डीय भवनों हेतु खुले स्थल के मानक

उपनियम से संदर्भित खुले स्थल 10 मीटर की ऊंचाई तक के भवन के लिए होंगे। 10 मीटर से अधिक की ऊंचाई वाले भवनों हेतु खुले स्थल निम्न प्रकार होंगे।

भवनों की ऊंचाई (मीटर में)	भवनों के चारों ओर छोड़ा जाने वाला खुला क्षेत्र (मीटर में)
10	3
15	5
18	6
21	7
24	8
27	9
30	10

3. सेट बैक में छूट

खुले स्थलों में निम्नलिखित छूट अनुमन्य होगी :-

1. प्रत्येक खुला स्थल चाहे वह भीतरी व बाहरी भाग में हो उस पर किसी भी प्रकार का निर्माण नहीं होगा तथा वह खुला रहेगा एवं 0.75 मीटर से अधिक चौड़ा कोई छज्जा या मौसमी छाजन जो खुले स्थल की अपेक्षित न्यूनतम चौड़ाई को कम करे नहीं बनाया जायेगा।
2. भवन के बगल के सेट बैक में प्रवेश के ऊपर 2-3 खम्भे जिनका आकार 0.23 x 0.35 मीटर से अधिक न हो पर आश्रितत 2.4 मीटर चौड़ा तथा 4.5 मीटर लम्बर पोर्टिको या कैंटीलीवर अनुमन्य हो सकता है। 0.9 मीटर ऊंची रेलिंग अनुमन्य हो सकती है परन्तु किसी प्रकार का आच्छादन अनुमन्य नहीं होगा।
3. पीछे के खुले स्थल में एक गैरेज जिसकी गणना कुल निर्मित क्षेत्र में की जायेगी, अनुमन्य हो सकता है।
4. वर्तमान निर्मित क्षेत्र में 4 मीटर से कम चौड़े मार्ग पर भवन का निर्माण/पुनर्निर्माण, परिवर्तन करते समय नवीन भूखण्ड सीमा को मार्ग के मध्य से 2 मीटर छोड़कर निर्धारित किया जायेगा तथा सामने का खुला क्षेत्र वर्तमान प्राविधानों के अनुसार होगा परन्तु 1.5 मीटर के प्रतिबन्ध के साथ।

बेसमेन्ट/सेमी बेसमेन्ट एवं डबल बेसमेन्ट हेतु मानक

1. महायोजना प्रस्तावों के अनुसार थोक/व्यवसायिक क्षेत्र में बेसमेन्ट की अनुमति पार्किंग/भण्डारण व सेवाओं हेतु देय है जो कि भूतल आच्छादन के बराबर होगा एवं इसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं होगी।

इसी अनुक्रम में व्यवसायिक/कार्यालय भवन क्षेत्र में डबल बेसमेन्ट की अनुमति निम्नलिखित प्रतिबन्ध के साथ देय होगी। :-

- (क) बेसमेन्ट का 80 प्रतिशत क्षेत्र पार्किंग के लिए ही प्रयोग किया जायेगा तथा शेष 20 प्रतिशत का प्रयोग सेवाओं हेतु किया जायेगा तथा इस बेसमेन्ट की गणना एफ.ए.आर. में नहीं होगी,
 - (ख) सेमी बेसमेन्ट (लोवर ग्राउन्ड फ्लोर) का उपयोग भण्डारण व थोक फुटकर दुकानों के लिए ही होगा इसकी गणना एफ.ए.आर. में की जायेगी।
 - (ग) उपरोक्त उपयोगों के अतिरिक्त यदि अन्य किसी उपयोग में अनधिकृत रूप से परिवर्तन किया जाता है तो उसे शमन नहीं किया जायेगा।
 - (घ) बेसमेन्ट/सेमीबेसमेन्ट की ऊंचाई बीम से फर्श तक 2.4 मीटर में अथवा सीलिंग से फर्श तक 2.5 मीटर अधिकतम अनुमन्य होगा।
2. आवासीय क्षेत्र में समूह आवास के अतिरिक्त भूतल आच्छादन का 50 प्रतिशत बेसमेन्ट के रूप में अनुमन्य होगा किन्तु उसकी गणना क्षेत्रानुपात में की जायेगी।

औद्योगिक भवन

औद्योगिक भवनों हेतु खुले क्षेत्र निम्नांकित तालिका के अनुसार होंगे :-

तालिका संख्या - 5

औद्योगिक भवनों हेतु खुले स्थल

क्रम सं.	भूखण्ड का आकार	सामने	पीछे	बगल (मीटर में)	
				बाया	दाहिना
1	2	3	4	5	6
1.	150 वर्गमीटर तक	3.0	1.5	-	1.5
2.	150-200 वर्गमीटर	3.0	2.0	-	2.0
3.	200-250 वर्गमीटर	3.5	2.0	-	2.5
4.	250-300 वर्गमीटर	3.5	2.5	1.5	2.5
5.	300-350 वर्गमीटर	4.	2.5	2.0	2.5
6.	350-400 वर्गमीटर	5.0	3.0	2.5	2.5
7.	400-450 वर्गमीटर	5.0	3.0	2.5	2.5
8.	450-500 वर्गमीटर	5.0	3.0	2.5	3.0
9.	500-550 वर्गमीटर	5.5	3.0	2.5	3.0
10.	550-1000 वर्गमीटर	6.0	4.5	4.5	4.5
11.	1000-5000 वर्गमीटर	9.0	4.5	4.5	4.5
12.	5000-30,000 वर्गमीटर	9.0	9.0	4.5	4.5
13.	30,000 वर्गमीटर से ऊपर	15.0	15.0	15.0	15.0

नोट : इसके साथ ही महायोजना में एक जोन हेतु निहित खुले स्थल के प्राविधान भी लागू होंगे :-

4. अन्य भवन

(अ) विपणन केन्द्र हेतु वाणिज्यिक क्षेत्रों के संबंध में सामने न्यूनतम 4.5 मीटर खुला स्थान होगा। यदि वाणिज्यिक क्षेत्रों को पंक्तिबद्ध भवन के रूप में विकसित किया गया है तब बगल में खुला स्थान छोड़ना आवश्यक नहीं है, किन्तु उपनियम 3 (ब) में निर्दिष्ट प्राविधानों के अतिरिक्त प्रकाश तथा गवाक्ष भीतरी खुले स्थल से उपलब्ध होंगे। विपणन केन्द्रों में आरकेड को कवर करके ऊपरी मंजिल में निर्माण अनुमन्य नहीं होगा तथा ऐसे क्षेत्र की गणना तल क्षेत्रानुपातों में की जायेगी।

□ब) शैक्षणिक भवन

शैक्षणिक भवनों में किसी भी मंजिल पर कुल निर्मित क्षेत्र भूखण्ड के क्षेत्रफल के 35 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। शेष भू-भाग को क्रीड़ा स्थल एवं मनोरंजन उपयोग में उपलब्ध कराया जायेगा।

5. क्षेत्रफल एवं ऊंचाई सीमाएं

1. तल क्षेत्रानुपात

विभिन्न उपयोग हेतु तल क्षेत्रानुपात (एफ.ए.आर) तालिका संख्या-6 के अनुसार होगा।

2. ऊंचाई सीमाएं

भवन की ऊंचाई, एफ,ए,आर, की परिमितता, भूखण्ड के सामने के खुले स्थल तथा मार्ग के द्वारा नियंत्रित होगी, जिसका विवरण निम्नलिखित है :-

- अ. भवन की कुल ऊंचाई भूखण्ड से मिली सड़क तथा भूखण्डों के सामने के खुले स्थल की चौड़ाई के 1.5 गुना से अधिक नहीं होगी।
- ब. यदि भवन विभिन्न चौड़ाई के दो या अधिक मार्गों से मिलता है तो ऐसी दशा में भवन का सामना अधिक चौड़े मार्ग पर माना जायेगा तथा भवन की ऊंचाई उस मार्ग की चौड़ाई के आधार पर विनियमित होगी तथा कम चौड़ी सड़क पर 24 मीटर की गहराई तक वही ऊंचाई अपनाई जा सकती है।
- स. हवाई अड्डा के क्षेत्र में भवन की ऊंचाई भारत सरकार के उड्डयन मंत्रालय द्वारा समय-समय पर निर्गत आदेशों के अनुसार होगी।
- द. ऊंचाई के अनवाद

भवन से संबंधित निम्नलिखित निर्माण यथा छत के ऊपर टंकियां तथा उसके अवलम्ब गवाक्ष, वातानुकूलन, पेण्ट हाउस के अतिरिक्त चिमनियां, छत की चहारदीवारी तथा वास्तुकला सम्बन्धी निर्माण जिसकी ऊंचाई 3.0 मीटर से अधिक न हो को भवन की ऊंचाई में तब तक सम्मिलित नहीं किया जायेगा जब तक की पेण्ट हाउस को मिलाकर ऐसे निर्माणों का क्षेत्रफल उस भवन की छत जिस पर ऐसे निर्माण हैं, के एक तिहाई क्षेत्रफल से अधिक न हो।

तालिका संख्या 6
विभिन्न उपयोगों हेतु भू-आच्छादन

क्रम सं०	उपयोग समूह	एफ.ए.आर. / भू-आच्छादन		टिप्पणी
1	2	3	4	5
1.	आवासीय	450 वर्गमीटर तक भूखण्ड क्षेत्रफल-3 मंजिला 450 वर्गमीटर से अधिक		तालिका सं 4 में निर्धारित सेट बैक मंजिलों की सं- 25 मात्र होगी फिर भी तीन मंजिल की स्वीकृति दी जा सकती है परन्तु कुल तल क्षेत्रफल वही अनुमन्य होगा जो दा मंजिला निर्माण में हो।
2.	वाणिज्यिक	एफ.ए.आर	भू-आच्छादन □ प्रतिशत में)	
		1.5	40	वाणिज्यिक/ आवासीय
		1.0	75	कान्वीनियंट शाप □400 व्यक्तियों हेतु एक दुकान तथा एक स्थान पर अधिकतम 15 दुकानें)
		1.2	40	बाजार स्ट्रीट
		1.2	40	सेक्टरल विपणन केन्द्र □200 व्यक्तियों हेतु एक दुकान)
		1.5	35	उपनगर केन्द्र □100 व्यक्तियों हेतु एक दुकान)
		3.0	25	नगर केन्द्र □100 व्यक्तियों हेतु एक दुकान)
		2.0	30	केन्द्रीय वाणिज्यिक क्षेत्र
		1.0	60	थोक व्यापार
		1.5	60	वेयरहाउसिंग/स्टोरेज डिपो
3.	कार्यालय	2.0	30	मानचित्र पर चिन्हित जी- 1
		1.0	40	क्षेत्र
		1.2	40	मानचित्र पर चिन्हित जी- 2 क्षेत्र मानचित्र पर चिन्हित जी- 3 क्षेत्र
4.	शैक्षणिक	0.8	40	प्राथमिक तथा नर्सरी स्कूल
		1.0	35	हाईस्कूल/ इण्टरमीडिएट कालेज
		1.2	30	महाविद्यालय/ तकनीकी संस्थानें
5.	संस्थागत तथा सामुदायिक सुविधायें	1.5	33	
6.	सभा भवन	0.8	35	
7.	औद्योगिक	0.60		250 वर्गमीटर तक
		0.55		250 वर्गमीटर-300 वर्गमीटर

0.50	300 वर्गमीटर-0.2 हेक्टेयर
0.45	0.2-1.2 हेक्टेयर
0.40	1.2-2.8 हेक्टेयर
0.30	2.8 हेक्टेयर के ऊपर

समूह आवास, पार्किंग, सामुदायिक सुविधाओं एवं सेवाओं आदि से संबंधित मानक परिशिष्ट संख्या- 1,2,3 के अनुसार होंगे।

हजरतगंज क्षेत्र हेतु उप नियम

ये उपनियम निम्नांकित सीमा के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्रों में प्रभावी होंगे :

पूरब में इलाहाबाद बैंक चौराहा (अशोक मार्ग), पश्चिम में बेगम हजरत महल पार्क, उत्तर में नवल किशोर मार्ग तथा दक्षिण में त्रिलोक नाथ मार्ग।

इन क्षेत्रों में अनुमन्य भू-उपयोग महायोजना के प्रस्तावानुसार होंगे।

इन क्षेत्रों में भूतल आच्छादन तथा एफ.ए.आर. तालिका संख्या - 6 के अनुसार होगा।

भवनों की अधिकतम ऊंचाई 4 मंजिले भवन की ऊंचाई से अधिक (अधिकतम 45 फुट) नहीं होगी।

भवन के ऐलीवेशन हेतु विशिष्ट वास्तुकला नियंत्रण विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किये जायेंगे।

भवन के बाहरी भाग पर रंगों की प्रणाली विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की जायेगी।

भवन के भीतर जलापूर्ति तथा सेनेटरी का प्राविधान

भवन के भीतर जलापूर्ति तथा सेनेटरी व्यवस्था हेतु भारत की वर्तमान प्रचलित राष्ट्रीय भवन संहिता के प्राविधान लागू होंगे। विभिन्न प्रकार के भवनों हेतु संहिता के समस्त वर्तमान प्रचलित प्राविधान लागू होंगे।

परिशिष्ट संख्या 1

समूह आवास हेतु मानक

महायोजना प्रस्तावों के विभिन्न नियोजन खण्डों में समूह आवास हेतु स्वीकार्य आच्छादन, एफ,ए,आर (तल क्षेत्रानुपात) व अधिकतम ऊंचाई निम्न प्रकार से प्रस्तावित है।

	महायोजना के प्लानिंग जोन	अधिकतम स्वीकार्य आच्छादन प्रतिशत में)	तल क्षेत्र अनुपात	अधिकतम ऊंचाई (मीटर में)
1.	अ. पूर्व 7,8,9,10,11,14,15 अ. पश्चिम 3,4, व 8	35	1.2	13 (चार मंजिले)
	अ. पूर्व 1,2,3,4,5,6,12,13,16, व 18	35	25	30 (दस मंजिल)
	अ. पश्चिम 1,2,5,6,7,9,10,11, 12,13,14,15 व 16			
2.	ब. समस्त जोन	35	2.5	30 (दस मंजिल)
3.	स. समस्त जोन	35	2.5	30 (दस मंजिल)
4.	द. समस्त जोन	35	2.5	30 (दस मंजिल)

नोट : अधिकतम स्वीकार्य ऊंचाई में पैरापेट, मम्टी, वाटर टैंक तथा अन्य स्थल जिनका तात्पर्य सेवा यंत्रों जैसे लिफ्ट से है सम्मिलित नहीं होंगे। भूतल बेसमेंट अथवा सेमी बेसमेंट पर आच्छादित गैराज को जो 2.4 मीटर की अधिकतम ऊंचाई की हो, की भी स्वीकार्य ऊंचाई एवं एफ,ए,आर, के अन्तर्गत गणना नहीं होगी।

ब. लखनऊ नगर की सांस्कृतिक एवं रचनात्मक अभिकल्पना की धरोहर की सुरक्षा एवं विकास की दृष्टि से महत्वपूर्ण हुसैनाबाद काम्प्लेक्स, कैसरबाग काम्प्लेक्स एवं लामार्टीनियर काम्प्लेक्स में समूह, आवास अनुमन्य न होगा।

- 2.1 समूह आवास के अन्तर्गत ऐसे भूखण्डों पर भी विकास अनुमन्य होना चाहिए जो कम से कम 12 मी. चौड़े मार्ग से संलग्न न हो परन्तु या तो न्यूनतम 9 मी0 चौड़े मार्ग से संलग्न हो या कम से कम 12 मी0 चौड़े पहुंच मार्ग स 50 मी0 की दूरी पर स्थित होगी।
- 2.2 सार्वजनिक मार्ग की आर से भवन हेतु प्रवेश बिन्दु के लिए साइट के अन्तर्गत रास्ते एवं पहुंच मार्गों की कम से कम चौड़ाई 4.5 मी. होगी।
3. समूह आवास के अन्तर्गत आवासी एकक में तल क्षेत्र (विशिष्ट क्षेत्र सुपर एरिया से भिन्न एवं सामूहिक रास्ते जीनों एवं लिफ्ट आदि को सम्मिलित न करके) न्यूनतम 20 वर्गमी. व अधिकतम 120 वर्ग मी0 से अधिक न होगा।
4. यदि समूह आवास के अन्तर्गत बेसमेंट का 50 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमी0 जो भी कम हो सामुदायिक हाल हेतु उपयोग में लाया जाता है तो उसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जायेगी।
5. समूह आवास हेतु प्रस्तावित जनसंख्या घनत्व का कोई प्रतिबन्ध न होगा।
6. समूह आवास हेतु प्रस्तावित पार्किंग का प्राविधान परिशिष्ट सं - 2 के अनुसार प्रस्तावित है।

परिशिष्ट संख्या 2

आफ स्ट्रीट पार्किंग हेतु मानक

1. पार्किंग हेतु भवनों के इर्द-गिर्द छोड़े गये खुले स्थलों के 50 प्रतिशत भाग को उपयोग में इस प्रतिबन्ध के साथ लाया जा सकता है कि भवन से 3.6 मी. की दूरी के क्षेत्र में किसी प्रकार की पार्किंग या माल चढ़ाने उतारने का कार्य अनुमन्य नहीं होगा।
2. पार्किंग के लिए एक कार हेतु 13.75 वर्ग.मी. तथा स्कूटर एवं साइकिलों हेतु क्रमशः 1.25 या 1.0 वर्ग मी. क्षेत्र का प्राविधान रखा जायेगा।
3. अ. विभिन्न प्रकार के भवनों हेतु पार्किंग का प्राविधान निम्नानुसार होगा :-

क्र म	विवरण	प्रत्येक के लिए एक कार पार्किंग स्थल
1.	आवासीय (अ) मल्टीफैमली	1. 100 वर्गमी. के कम कारपेट एरिया वाले 2 भवनों हेतु। 2. 100 वर्गमी. कारपेट एरिया या उससे अधिक के भवन हेतु।
	(ब) लाजिंग, पर्यटक आवास गृह तथा आवासीय सुविधा वाले होटल।	चार गेस्ट रूम
2.	शैक्षिक	70 वर्गमी. कारपेट एरिया अथवा इसके भाग पर प्रशासनिक कार्यालयों व सामाजिक स्थलों हेतु।
3.	चिकित्सालय	10 शैया (व्यक्तिगत चिकित्सालय हेतु) 15 शैया (सावर्जनिक हेतु)
4.	(अ) असेम्बली हाल/सिनेमा (ब) रेस्टोरेंट	25 शीट प्रथम 20 शीट हेतु शून्य इसके अतिरिक्त प्रत्येक 20 शीट पर एक।
	(स) मैरिज हाल/सामुदायिक हाल	200 वर्ग मीटर भूखण्ड क्षेत्र।
5.	(अ) निजी व्यापार हेतु व्यापारिक कार्यालय प्रतिष्ठान (ब) राजकीय/अर्द्धराजकीय कार्यालय	100 वर्ग मी. का कारपेट क्षेत्र या उसके भाग हेतु। 200 वर्ग मी. कारपेट क्षेत्र या उसके भाग हेतु।
6.	वाणिज्यिक	100 कारपेट क्षेत्र या उसके भाग हेतु।
7.	औद्योगिक	200 वर्ग मी. कारपेट क्षेत्र।
8.	भण्डार	500 वर्ग मी. फ्लोर एरिया।
	• शैक्षिक भवनों हेतु आडीटोरियम की स्थिति में एक पार्किंग स्थल 80 सीट पर होगा।	
	• 100 वर्ग मी0 तक के भूखण्ड पर दुकानों के निर्माण की स्थिति में पार्किंग पर जोर नहीं दिया जायेगा।	
	• अन्य संस्थाओं, यातायात/कन्स्यूनिकेशन केन्द्रों हेतु पार्किंग की आवश्यकता प्रस्तावित भवन को मूल्यांकित कर निर्धारित की जायेगी।	
	(ब) गैर आवासीय भवनों हे 3 (अ) में निर्धारित क्षेत्र के अतिरिक्त उसका 50 प्रतिशत क्षेत्र अन्य प्रकार वाहनों की पार्किंग हेतु रखा जाना आवश्यक होगा।	
3.	व्यावसायिक, औद्योगिक एवं भण्डारण वाले भवनों के लिए प्रति 1000 वर्ग मी. तल क्षेत्र या उसके अंश हेतु 3.5 न 7.5 मी. क्षेत्र माल चढ़ाने उतारने हेतु रखा जाना आवश्यक होगा।	
4.		

परिशिष्ट संख्या - 3
अधिष्ठान के भवनों हेतु मानक
सुविधाओं एवं सेवाओं हेतु निर्धारित मानक

क्रम सं	वांछित सुविधायें	मानक	अपेक्षित क्षेत्र (प्रति इकाई)
1. शैक्षिक			
(1)	नर्सरी तथा प्राथमिक विद्यालय	4000 जनसंख्या पर एक इकाई	0.5 हेक्टेयर मध्यम घनत्व वाले क्षेत्रों में 0.4 हेक्टेयर प्रति इकाई उच्च घनत्व वाले क्षेत्र में
(2)	हाईस्कूल/इंटरमीडिएट कालेज	15,000 जनसंख्या पर एक इकाई	1.9 हेक्टेयर प्रति इकाई मध्यम घनत्व वाले क्षेत्र में। 1.5 हेक्टेयर प्रति इकाई उच्च घनत्व वाले क्षेत्र में।
(3)	महाविद्यालय	80,000 जनसंख्या पर एक इकाई	4.0 से 6.0 हेक्टेयर क्षेत्र में
2. चिकित्सा			
(1)	स्वास्थ्य केन्द्र	16,000 जनसंख्या पर एक इकाई	1.0 हेक्टेयर क्षेत्र (कर्मचारी आवासों के साथ)
(2)	सामान्य चिकित्सालय	80,000 जनसंख्या पर एक इकाई	200 शैय्याओं हेतु 4.0 हेक्टेयर क्षेत्र (स्टाफ क्वार्टर सहित जिसमें आवश्यक स्टाफ आवास तथा वाच व गार्ड सम्मिलित हैं)
3. व्यवसायिक सुविधायें			
(1)	कन्वीनियन्ट दुकानें	5000-6000 जनसंख्या व्यक्तियों के लिए एक दुकान)	(400 एक स्थल पर 15 दुकानों से अधिक नहीं।)
(2)	स्थानीय केन्द्र/सेक्टरल केन्द्र	विपणन विपणन 150000-200000 जनसंख्या (200 व्यक्तियों के लिए)	
(3)	उप नगर केन्द्र	60000 से 100000 जनसंख्या के लिए	
(4)	नगर केन्द्र	3 लाख से 5 लाख जनसंख्या	

क्रम सं.	सुविधायें	मानक	अपेक्षित क्षेत्र (प्रति इकाई)		
4. संचार सुविधायें तथा आवश्यक सेवारें					
(1)	उप डाकघर	10000 इकाई	जनसंख्या	पर एक	40 वर्गमीटर
(2)	विद्युत उप केन्द्र	प्रत्येक केन्द्र में एक इकाई	सेक्टरल विपणन		144 वर्ग मी. (12 मीटर x 12 मीटर)
(3)	पुलिस थाना (कर्मचारी सहित) आवास	50,000 इकाई	जनसंख्या	पर एक	0.8 हेक्टेयर
(4)	पुलिस चौकी (कर्मचारी सहित) आवासों	20,000 इकाई	जनसंख्या	पर एक	0.4 हेक्टेयर
(5)	अग्निशमन केन्द्र	5 किलोमीटर की दूरी पर एक इकाई	चौतरफा		
5. सामाजिक/सांस्कृतिक सुविधायें					
(1)	धार्मिक भवन	15000 इकाई	जनसंख्या	पर एक	0.8 हेक्टेयर जो सड़क मिलान स्थल पर न हो तथा सड़कों के मिलान बिन्दु से कम से कम 60 मीटर की दूरी पर हो।
(2)	सामुदायिक सभाकक्ष एवं पुस्तकालय	15000 इकाई	जनसंख्या	पर एक	0.3 हेक्टेयर
(3)	चलचित्र गृह	2500 इकाई	जनसंख्या	पर एक	0.3 हेक्टेयर क्षेत्र सेक्टरल विपणन केन्द्र, उपनगर केन्द्र तथा नगर केन्द्र में वाणिज्यिक सुविधाओं के साथ लेकिन आवासीय जोन में नहीं।