

उत्तराखण्ड शासन
आवास अनुभाग-2
संख्या- 707/V-2-आ0-2021-105(आ0)/2013टी.सी.
देहरादून, दिनांक 24 मार्च, 2021

अधिसूचना

पूर्व में एक बार समाधान योजना के क्रियान्वयन में उत्पन्न व्यवहारिक कठिनाईयों का निराकरण करने के लिए पर्यटन गतिविधियों को बढ़ावा देने हेतु एकल आवासीय एवं व्यवसायिक भवन, आवासीय/व्यावसायिक भू-उपयोग में व्यवसायिक दुकान/कार्यालय, आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम/क्लीनिक/ओपीडी/पैथालॉजी लैब/डाइग्नोस्टिक सेंटर/चाईल्ड केयर/नर्सरी स्कूल/क्रेच एवं प्ले ग्रुप स्कूल आदि के संबंध में किये गये अनियमित निर्माण कार्य को शमनीय किया जाना प्रस्तावित है। अतः अब राज्यपाल "एक बार समाधान योजना" प्रख्यापित किये जाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं :-

एक बार समाधान योजना, 2021

1- शमन के लिये अपात्रता :-

निम्नलिखित प्रकृति के अवैध विकास/निर्माण इस योजनान्तर्गत शमन हेतु पात्र नहीं होंगे :-

- 1.1 केन्द्र/राज्य सरकार, विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद्, स्थानीय निकाय तथा अन्य शासकीय एवं शासन के अधीन संस्थाओं/उपक्रमों की भूमि पर एवं उनके द्वारा निर्मित परियोजनान्तर्गत किया गया अवैध निर्माण।
- 1.2 सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं यथा-सडकें, रेलवे लाइन, पार्क एवं खुले स्थल, हरित पट्टी, सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लांट (एस0टी0पी0) इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, वाटर वर्क्स, बस-टर्मिनल तथा समरूप अन्य सुविधाओं से संबंधित भूमि।
- 1.3 किसी मा0 न्यायालय में विवादित भूमि, बन्धक भूमि या कुर्क सम्पत्ति पर किया गया निर्माण।
- 1.4 राजस्व अभिलेखों में दर्ज तालाब/जलाशय, नदी एवं नालों से आच्छादित भूमि पर किया गया निर्माण।
- 1.5 हेरिटेज जोन, संरक्षित स्मारकों, नागरिक उड्डयन क्षेत्र अथवा प्रतिबन्धित ऊँचाई के क्षेत्र में भवन की ऊँचाई के उल्लंघन स्वरूप किया गया निर्माण।
- 1.6 किसी अन्य की भूमि पर अतिक्रमण कर किया गया निर्माण।
- 1.7 Roadside land control Act का उल्लंघन कर किया गया अवैध निर्माण।
- 1.8 स्वीकृत मानचित्र के अन्तर्गत प्राविधानित पार्किंग शमनीय नहीं होगी तथा विद्यमान पार्किंग स्थल भी समाप्त नहीं किया जायेगा।
- 1.9 महायोजना में निर्धारित भू-उपयोग अन्तर्गत अनुमन्य उपयोग के विपरीत किया गया निर्माण।

नोट:- उपरोक्त उल्लिखित प्रकृति के अवैध निर्माणों को छोड़कर शासन द्वारा निर्धारित तिथि तक हुए अन्य निर्माण शमनीय होंगे।

2- प्रस्तावित मानक:-

1- एकल आवासीय एवं व्यवसायिक

क्र० सं०	मानक	पूर्व एक बार समाधान योजना के प्रावधान		नवीन प्रावधान
		एकल आवासीय	व्यवसायिक	
1	पृष्ठ सेट बैक	40 प्रतिशत निर्माण 10 मी० तक की ऊंचाई तक अनुमन्य होगा अर्थात् अतिरिक्त 03 मी० ऊंचाई अनुमन्य होगी। 150 वर्ग मी० तक के भूखण्ड में पृष्ठ सेटबैक 100 प्रतिशत शमनीय होगा।	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत।	पर्वतीय क्षेत्रान्तर्गत 500 वर्ग मी० तक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड व मैदानी क्षेत्रान्तर्गत 300 वर्ग मी० तक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में निर्माण 100 प्रतिशत तक नियमानुसार प्रकाश एवं संवातन की स्थिति में शमनीय होगा। पर्वतीय क्षेत्रान्तर्गत 500 वर्ग मी० से अधिक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में निर्माण 70 प्रतिशत तक शमनीय किया जा सकेगा एवं मैदानी क्षेत्रान्तर्गत 300 वर्गमी० से 500 वर्गमी० तक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में 70 प्रतिशत तक एवं इससे अधिक के भू-खण्ड क्षेत्रफल में निर्माण 60 प्रतिशत तक शमनीय होगा।
2	पार्श्व सेटबैक	सेटबैक 1.20 मी० से कम होने पर शमन किया जायेगा।	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत अनुमन्य।	पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में 500 वर्ग मी० तक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में निर्माण 100 प्रतिशत तक नियमानुसार प्रकाश एवं संवातन की स्थिति में शमनीय किया जा सकेगा। इससे अधिक के भू-खण्ड क्षेत्रफल में निर्माण 60 प्रतिशत तक शमनीय होगा।
3	फ्रन्ट सेटबैक	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत जो की पट्टीनुमा रूप में निर्माण किया गया हो, अनुमन्य होगा।	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत, जो कि पट्टीनुमा रूप में निर्माण किया गया हो, शमन किया जाना अनुमन्य होगा।	पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में विनियमों द्वारा निर्धारित का 40 प्रतिशत तक पट्टीनुमा रूप में निर्माण शमनीय होगा।

		फ्रन्ट सेटबैक में यदि सीढ़ी बनी है तो शमनीय होगी। साथ ही उपरोक्त 10 प्रतिशत शमनीय भाग के उपरान्त मात्र दीवार अशमनीय सीमा में शेष रहती है, तो दीवार शमनीय होगी।		
4	ग्राउण्ड कवरेज (भू-आच्छादन)	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत अनुमन्य।	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत अनुमन्य।	पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में विनियमों द्वारा अनुज्ञेय का 30 प्रतिशत तक शमनीय होगा।
5	एफ0ए0 आर0	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 05 प्रतिशत। Enclosed Staircase F.A.R सम्मिलित नहीं होगी।	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 05 प्रतिशत अनुमन्य।	पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में विनियमों द्वारा अनुज्ञेय का 20 प्रतिशत तक शमनीय होगा।
6	पार्किंग	पार्किंग के प्रावधानों में भवन उपविधि के मानकों के सापेक्ष 50 प्रतिशत पार्किंग अनुमन्य कराना आवश्यक होगा तथा 50 प्रतिशत पार्किंग के एवज में आवेदक द्वारा संबंधित प्राधिकरणों को शुल्क/दण्ड के रूप में धनराशि देय होगी। उक्त धनराशि वर्तमान सर्किल दरों के अनुरूप रहेगी। पर्वतीय क्षेत्र में भूखण्ड तक वाहन मार्ग उपलब्ध न होने पर पार्किंग की एवज में पार्किंग शुल्क देय होगा।		मैदानी एवं पर्वतीय क्षेत्र में स्थल पर पार्किंग व्यवस्था उपलब्ध न होने की दशा में 500 मी0 की परिधि के क्षेत्र में अतिरिक्त रूप से पार्किंग की व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी। यदि उक्त व्यवस्था के अनुसार पार्किंग की व्यवस्था नहीं हो पा रही है तो व्यवसायिक /आवासीय भवनों हेतु 9 मी0 से कम चौड़े मार्ग पर 200 वर्ग मी0 एवं इससे छोटे भूखण्डों हेतु एकल आवासीय भवनों हेतु शत प्रतिशत शमन निर्धारित सर्किल रेट के 100 प्रतिशत तथा व्यवसायिक भवनों हेतु शत प्रतिशत शमन निर्धारित सर्किल दर का 150 प्रतिशत धनराशि जमा किए जाने पर किया जा सकेगा। 200 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय/व्यवसायिक भवनों हेतु 50 प्रतिशत पार्किंग का शमन निर्धारित सर्किल दरों के 150 प्रतिशत के आधार पर प्राक्कलन (Estimate) किया जा

			सकेगा। स्टिल्ट फ्लोर की ऊँचाई उपविधि अनुसार होने पर एफ0ए0आर0 व भवन ऊँचाई में गणना से छूट होगी।
7	मार्ग चौड़ाई	उपविधि के मानकानुसार	पर्वतीय क्षेत्रान्तर्गत एकल आवासीय भवनों हेतु स्थलानुसार व अन्य प्रकरणों में महायोजना मार्गाधिकार छोड़कर एवं विनियमानुसार आवश्यक पहुँच मार्ग के 25 प्रतिशत तक शिथिलता इस आधार पर अनुमन्य होगी कि विनियमानुसार आवश्यक विद्यमान मार्ग से भू-खण्ड को पहुँच मार्ग की लम्बाई 200 मी0 तक हो।
8	भू-खण्ड क्षेत्रफल	उपविधि के मानकानुसार	पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में विनियमानुसार न्यूनतम आवश्यक भू-खण्ड क्षेत्रफल वालों में 25 प्रतिशत तक शिथिलता इस आधार पर अनुमन्य होगी कि अनुमन्य एफ0ए0आर0 अन्तर्गत ही शमनीय प्रस्ताव हो।
9	भवन की ऊँचाई	उपविधि के मानकानुसार	पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में विनियमों द्वारा अनुज्ञप्त ऊँचाई का 15 प्रतिशत तक शमनीय होगा। जिसमें तलों की संख्या में कोई वृद्धि अनुमन्य नहीं होगी।

अतिरिक्त प्राविधान- यदि स्थल को दो पृथक-पृथक न्यूनतम 4.50 मी0 Through मार्गों से पहुंच उपलब्ध होती है तो उन दोनों मार्गों के योग के 90 प्रतिशत को, पहुंच मार्ग मानक की प्रतिपूर्ति हेतु प्राक्कलित किया जा सकता है।

2-आवासीय/व्यवसायिक भू-उपयोग में व्यवसायिक दुकान/कार्यालय

क्र0 सं0	मानक	पूर्व एक बार समाधान योजना के प्रावधान	नवीन प्रावधान
1	न्यूनतम पहुंच मार्ग	मैदानी क्षेत्रों में 6.0 मीटर एवं पर्वतीय क्षेत्रों में 4.5 मीटर	15 प्रतिशत तक शिथिलता अनुमन्य होगी

2	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल 125 वर्ग मी० (वर्तमान में 50 वर्गमीटर)	मैदानी क्षेत्र में 15 वर्ग मी० एवं पर्वतीय क्षेत्रों में 10 वर्ग मी० तथा अधिकतम 200 वर्ग मी०।	पूर्व प्रावधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत 200 वर्गमीटर क्षेत्रफल वाले भूखण्ड अन्तर्गत।
3	सेट बैक पृष्ठ सेटबैक	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत तथा 400 वर्ग मी० तक के भूखण्डों में पृष्ठ सेटबैक 100 प्रतिशत शमनीय।	पर्वतीय क्षेत्रान्तर्गत 500 वर्ग मी० तक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड व मैदानी क्षेत्रान्तर्गत 300 वर्ग मी० तक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में निर्माण 100 प्रतिशत तक नियमानुसार प्रकाश एवं संवातन की स्थिति में शमनीय होगा। पर्वतीय क्षेत्रान्तर्गत 500 वर्ग मी० से अधिक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में निर्माण 70 प्रतिशत तक शमनीय किया जा सकेगा एवं मैदानी क्षेत्रान्तर्गत 300 वर्गमी० से 500 वर्गमी० तक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में 70 प्रतिशत तक एवं इससे अधिक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में निर्माण 60 प्रतिशत तक शमनीय होगा।
	पार्श्व सेटबैक	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत अनुमन्य।	पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में 500 वर्ग मी० तक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में निर्माण 100 प्रतिशत तक नियमानुसार प्रकाश एवं संवातन की स्थिति में शमनीय किया जा सकेगा। इससे अधिक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में निर्माण 60 प्रतिशत तक शमनीय होगा।
	फ्रन्ट सेटबैक	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत, जो कि पट्टीनुमा रूप में निर्माण किया गया हो, शमन किया जाना अनुमन्य होगा। 'फ्रन्ट सेटबैक में यदि सीढ़ी बनी है तो शमनीय होगी। साथ ही उपरोक्त 10 प्रतिशत शमनीय भाग के उपरान्त मात्र दीवार अशमनीय सीमा में शेष रहती है, तो दीवार शमनीय होगी।	पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में विनियमों द्वारा निर्धारित का 40 प्रतिशत तक पट्टीनुमा रूप में निर्माण शमनीय होगा।
4	भू-आच्छादन	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत अनुमन्य।	पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में विनियमों द्वारा अनुज्ञप्त का 30 प्रतिशत तक शमनीय होगा।

 

5	एफ0ए0आर0	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 05 प्रतिशत अनुमन्य।	पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में विनियमों द्वारा अनुज्ञेय का 20 प्रतिशत तक शमनीय होगा।
6	पार्किंग	<ul style="list-style-type: none"> ● 50.0 वर्ग मी0 तक के भूखण्ड क्षेत्रफल पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी। ● 50.0 वर्ग मी0 से अधिक के भूखण्ड क्षेत्रफल पर पार्किंग नियमानुसार प्रचलित भवन उपविधियों के मानकों के सापेक्ष 50 प्रतिशत पार्किंग अनुमन्य कराना आवश्यक होगा तथा 50 प्रतिशत के एवज में संबंधित प्राधिकरण को शुल्क/दण्ड के रूप में निर्धारित धनराशि देय होगी। 	<p>मैदानी एवं पर्वतीय क्षेत्र में स्थल पर पार्किंग व्यवस्था उपलब्ध न होने की दशा में 500 मी0 की परिधि के क्षेत्र में अतिरिक्त रूप से पार्किंग की व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी। यदि उक्त व्यवस्था के अनुसार पार्किंग की व्यवस्था नहीं हो पा रही है तो व्यवसायिक भवनों हेतु 9 मी0 से कम चौड़े मार्ग पर 200 वर्ग मी0 एवं इससे छोटे भूखण्डों हेतु शत प्रतिशत शमन निर्धारित सर्किल दर के 100 प्रतिशत के आधार पर तथा इससे अधिक के क्षेत्रफल के भवनों हेतु 50 प्रतिशत पार्किंग का शमन निर्धारित सर्किल दरों के 150 प्रतिशत के आधार पर प्राक्कलन किया जा सकेगा।</p> <p>भू-खण्डों में स्टिल्ट फ्लोर की ऊँचाई उपविधि अनुसार होने पर एफ0ए0आर0 व भवन ऊँचाई में गणना से छूट होगी।</p>
(1)		ऐसे प्रस्ताव स्वीकृत आवासीय ले-आउट अंतर्गत निर्माणों में अनुमन्य होंगे।	ऐसे प्रस्ताव स्वीकृत आवासीय ले-आउट अंतर्गत निर्माणों में अनुमन्य नहीं होंगे।
(2)		ऐसे निर्माण भूतल पर अथवा एक ही तल में केवल एक दुकान के लिए अनुमन्य होंगे।	यथावत्
(3)		निर्मित क्षेत्र में निर्मित क्षेत्रों हेतु निर्धारित मानक प्रभावी होंगे।	यथावत्
(4)		अनुमन्य उपयोग-खाद्य सामग्री के विक्रय की दुकान, डाक्टर, वकील, वास्तुविद् चार्टर्ड एकाउंटेन्ट, तकनीकी सेवा परामर्शदाता/कार्यालय, क्लीनिक आदि के कवर्ड क्षेत्रफल (50-75 वर्ग मी0), डाक्टर क्लीनिक में Minor operation theatre व अधिकतम 02 बेड्स की अनुमन्यता, डेयरी/बेकरी सामग्री तैयार किए जाने के स्थान तथा प्रिंटिंग प्रेस।	यथावत्

(5)	निषिद्ध उपयोग-वाहन मरम्मत की दुकान/सर्विस स्टेशन/वर्कशाप/स्पेयर पार्ट्स के विक्रय केन्द्र, आटा चक्की/मांस-मदिरा की दुकान/भवन निर्माण सामग्री विक्रय केन्द्र अथवा निकटवर्ती आवासीय स्वरूप पर प्रतिकूल प्रभाव डालते हो, अनुमन्य नहीं होंगे।	यथावत्
(6)	अग्निशमन विभाग व स्ट्रक्चरल सेफ्टी के मानकानुसार अनापत्ति ली जानी आवश्यक होगी।	यथावत्

अतिरिक्त प्राविधान- यदि स्थल को दो पृथक-पृथक न्यूनतम 4.50 मी० Through मार्गों से पहुंच उपलब्ध होती है तो उन दोनों मार्गों के योग के 90 प्रतिशत को, पहुंच मार्ग मानक की प्रतिपूर्ति हेतु प्राक्कलित किया जा सकता है।

3- आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम/क्लीनिक/ओपीडी/पैथोलॉजी लैब/डाइग्नोस्टिक सेंटर/चाइल्ड केयर

क सं	पूर्व एक बार समाधान योजना के प्राविधान						नवीन प्राविधान
	नाम	मानक न्यूनतम भूखण्ड का क्षेत्रफल	मानक न्यूनतम पहुंच मार्ग	मानक पार्किंग	न्यूनतम	अन्य विवरण	
1	क्लीनिक / कलेक्शन सेंटर	50.00 वर्ग मी०	6.0 मी०			-	पूर्व शमनीय योजना में प्रावधानित क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में मैदानी क्षेत्र हेतु अतिरिक्त 25 प्रतिशत एवं पर्वतीय क्षेत्र में उपविधि के मानको में 50 प्रतिशत शिथिलता अनुमन्य होगी। आवश्यक पहुंच मार्ग के 15 प्रतिशत तक शिथिलता इस आधार पर अनुमन्य होगी कि विनियमानुसार आवश्यक विद्यमान चौड़े मार्ग से भूखण्ड को पहुंच मार्ग की लम्बाई 200 मीटर तक हो।
2	लेबोरेट्री	100.00 वर्ग मी०	7.5 मी०	100 वर्ग मी० तल क्षेत्रफल पर 01 ई०सी०एस०		-	तदैव पर्वतीय क्षेत्र में 25 प्रतिशत की छूट।

3	लेबोरेट्री डाई ग्नोस्टिक सहित	200.00 वर्ग मी०	7.5 मी०	100 वर्ग मी० तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई०सी०एस० पर्वतीय क्षेत्र में 25 प्रतिशत की छूट।		तदैव
4	नर्सिंग होम/ चाइल्ड केयर	450.00 वर्ग मी०	9.0 मी०	प्रत्येक 100 वर्ग मी० तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई०सी०एस० पर्वतीय क्षेत्र में 25 प्रतिशत की छूट।	20 बेड तक	तदैव
5	(1) हॉस्पिटल	1000. 00 वर्ग मी०	9.0 मी०	प्रत्येक 100 वर्ग मी० तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई०सी०एस० पर्वतीय क्षेत्र में 25 प्रतिशत की छूट।	50 बेड तक	तदैव
	(2) हॉस्पिटल	2000. 00 वर्ग मी०	12.0 मी०	प्रत्येक 100 वर्ग मी० तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई०सी०एस० पर्वतीय क्षेत्र में 25 प्रतिशत की छूट।	100 बेड तक	तदैव
	(3) हॉस्पिटल	5000. 00 वर्ग मी०	15.0 मी०	प्रत्येक 100 वर्ग मी० तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई०सी०एस० पर्वतीय क्षेत्र में 25 प्रतिशत की छूट।	200 बेड तक	तदैव
(1)	यदि स्थल को दो पृथक-पृथक न्यूनतम 4.50 मी० Through मार्गों से पहुंच उपलब्ध होती है तो उन दोनों मार्गों के योग के 80 प्रतिशत को, पहुंच मार्ग मानक की प्रतिपूर्ति हेतु आंकलित किया जा सकता है।			यदि स्थल को दो पृथक-पृथक न्यूनतम 4.50 मी० Through मार्गों से पहुंच उपलब्ध होती है तो उन दोनों मार्गों के योग के 90 प्रतिशत को, पहुंच मार्ग मानक की प्रतिपूर्ति हेतु प्राक्कलन (Estimate) किया जा सकता है।		
(2)	उपरोक्त बायलॉज दिनांक 01.12.2018 से पूर्व संचालित नर्सिंग होम/ क्लीनिक/ओ०पी०डी०/पैथोलॉजी लैब/डाइग्नोस्टिक सेंटर/चाइल्ड केयर के शमन के लिए लागू होंगे।			उपरोक्त उपविधि दिनांक 31.12.2020 से पूर्व संचालित नर्सिंग होम/क्लीनिक/ ओ०पी०डी०/पैथोलॉजी लैब डाइग्नोस्टिक सेंटर/चाइल्ड केयर के शमन के लिए लागू होंगे।		

(3)	भवन के सेटबैक भवन उपविधि 2015 के अध्याय 5.2 में वर्णित प्राविधानों के अनुसार पूर्व स्वीकृत मानचित्र के सेटबैक अनुमन्य होंगे एवं यदि निर्माण बिना भवन मानचित्र स्वीकृति के निर्मित है तो भूखण्ड क्षेत्रफल के अनुसार आवासीय उपयोग के सेटबैक अनुमन्य होंगे।	-
(4)	फ्रन्ट सेटबैक को छोड़ते हुए अन्य सेटबैकों में मानचित्र में स्वीकृत सेटबैक के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भाग तक अधिक शमनीय होगा।	20 प्रतिशत
(5)	ऐसे प्रस्ताव स्वीकृत आवासीय ले-आउट अंतर्गत अनुमन्य होंगे।	ऐसे प्रस्ताव स्वीकृत आवासीय ले-आउट के अंतर्गत अनुमन्य नहीं होंगे।
(6)	1000.00 वर्ग मी० से अधिक भूखण्ड पर निर्मित अस्पतालों का शमन अन्य मानक पूर्ण होने पर अनुकूल भू-उपयोग के अंतर्गत किया जायेगा।	यथावत्
(7)	अग्निशमन विभाग एवं प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड (PCB) की अनापत्ति एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी का अनापत्ति/डिजाइन एवं गणना आवश्यक होगी।	यथावत्
(8)	किस वर्ष से नर्सिंग होम संचालित हैं, इसके लिए निम्न में किसी एक अभिलेखों के अनुसार निर्माण वर्ष की पुष्टि की जाएगी। (क) आई०टी०आर। (ख) बिजली/पानी का कॉमर्शियल बिल। (ग) नगर निगम का एसेसमेन्ट। (घ) Clinical Establishment Act के अंतर्गत रजिस्ट्रेशन।	यथावत्
(9)	निर्धारित मानकों के अनुसार पार्किंग व्यवस्था होगी।	यथावत्

(10)	<p>स्थल पर पार्किंग व्यवस्था उपलब्ध न होने की दशा में 200.00 मी० की परिधि के क्षेत्र में अतिरिक्त रूप से पार्किंग की व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी, यदि उक्त व्यवस्था के अनुसार पार्किंग की व्यवस्था नहीं हो पा रही है, तो 50 प्रतिशत पार्किंग अनुमन्य कराया जाना आवश्यक होगा तथा 50 प्रतिशत पार्किंग के एवज में संबंधित प्राधिकरण को शुल्क दण्ड के रूप में निर्धारित धनराशि देय होगी।</p>	<p>मैदानी एवं पर्वतीय क्षेत्र में स्थल पर पार्किंग व्यवस्था उपलब्ध न होने की दशा में 200 मी० की परिधि के क्षेत्र में अतिरिक्त रूप से पार्किंग की व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी। यदि उक्तानुसार पार्किंग की व्यवस्था नहीं हो पा रही है तो उक्त भवनों हेतु 9 मी० से कम चौड़े मार्ग पर 200 वर्ग मी० एवं इससे छोटे भूखण्डों हेतु शत प्रतिशत शमन निर्धारित सर्किल दर के 100 प्रतिशत तथा इससे अधिक क्षेत्रफल के भवनों हेतु 50 प्रतिशत पार्किंग का शमन निर्धारित सर्किल दर के 150 प्रतिशत के आधार पर प्राक्कलन किया जायेगा। स्ट्रिक्ट फ्लोर की ऊँचाई उपविधि अनुसार होने पर एफ०ए०आर० व भवन ऊँचाई में गणना से छूट होगी।</p>
(11)	-	<p>उक्त प्रावधान व्यवसायिक भू-उपयोग के अर्न्तगत भी प्रभावी होंगे।</p>

4- नर्सरी स्कूल, क्रेच एवं प्ले ग्रुप स्कूल

क्र० सं०	मानक	पूर्व एक बार समाधान योजना के प्राविधान	नवीन प्रावधान
1	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल	300.00 वर्ग मीटर	एक बार समाधान योजना में प्रावधानित क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड एवं न्यूनतम पहुँच मार्ग में मैदानी क्षेत्र हेतु 10 प्रतिशत एवं पर्वतीय क्षेत्र हेतु 50 प्रतिशत तक शिथिलता अनुमन्य होगी।
2	न्यूनतम पहुँच मार्ग	7.5 मी०	पहुँच मार्ग में मैदानी क्षेत्र हेतु 25 प्रतिशत एवं पर्वतीय क्षेत्र हेतु 30 प्रतिशत तक शिथिलता अनुमन्य होगी।
3	सेटबैक	भवन उपविधि-2015 के अध्याय 5.2 में वर्णित प्राविधानों के अनुसार अथवा पूर्व मानचित्र के सेटबैक अनुमन्य होंगे। यदि निर्माण बिना भवन मानचित्र स्वीकृति के निर्मित है तो वर्तमान अनुमन्य भू-उपयोग के अनुसार व भूखण्ड क्षेत्रफल के अनुसार सेटबैक अनुमन्य होंगे।	<p>पृष्ठ सेटबैक पर्वतीय क्षेत्रान्तर्गत 500 वर्ग मी० तक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड व मैदानी क्षेत्रान्तर्गत 300 वर्ग मी० तक के भू-खण्ड क्षेत्रफल में निर्माण 100 प्रतिशत तक नियमानुसार प्रकाश एवं संवातन की स्थिति में शमनीय होगा। पर्वतीय क्षेत्रान्तर्गत 500 वर्ग मी० से अधिक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में निर्माण 70 प्रतिशत तक शमनीय</p>

			<p>किया जा सकेगा एवं मैदानी क्षेत्रान्तर्गत 300 वर्गमी० से 500 वर्गमी० तक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में 70 प्रतिशत तक एवं इससे अधिक के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में निर्माण 60 प्रतिशत तक शमनीय होगा।</p>
			<p>पार्श्व सेटबैक पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में 500 वर्ग मी० के क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड में निर्माण 100 प्रतिशत तक नियमानुसार प्रकाश एवं संवातन की स्थिति में शमनीय होगा। इससे अधिक के भू-खण्ड क्षेत्रफल में निर्माण 60 प्रतिशत तक शमनीय होगा।</p>
			<p>फ्रन्ट सेटबैक पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में विनियमों द्वारा निर्धारित का 40 प्रतिशत तक पट्टीनुमा रूप में निर्माण शमनीय होगा।</p>
4	ग्राउण्ड कवरेज (भू-आच्छादन)	50 प्रतिशत	पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में विनियमों द्वारा अनुज्ञप्त का 30 प्रतिशत तक शमनीय होगा।
5	पार्किंग	भवन उपविधि के अनुसार 50 प्रतिशत पार्किंग अनुमन्य करानी होगी तथा 50 प्रतिशत पार्किंग के एवज में संबंधित प्राधिकरण को शुल्क दण्ड के रूप में निर्धारित धनराशि देय होगी।	पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में स्थल पर पार्किंग व्यवस्था उपलब्ध न होने की दशा में 200 मी० की परिधि के क्षेत्र में अतिरिक्त रूप से पार्किंग की व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी, उपरोक्त वैकल्पिक पार्किंग हेतु भूमि प्राधिकरण के नाम बन्धक रखी जायेगी, यदि उक्तानुसार पार्किंग की व्यवस्था नहीं हो पा रही है तो उक्त भवनों के अन्तर्गत न्यूनतम 50 प्रतिशत पार्किंग व शेष पार्किंग हेतु शमन निर्धारित सर्किल दरों का 150 प्रतिशत के आधार पर प्राक्कलन किया जायेगा। स्टिल्ट फ्लोर की ऊँचाई उपविधि अनुसार होने पर एफ०ए०आर० व भवन ऊँचाई में गणना से छूट होगी।

अतिरिक्त प्रावधान- यदि स्थल को दो पृथक-पृथक न्यूनतम 4.50 मी० Through मार्गों से पहुंच उपलब्ध होती है तो उन दोनों मार्गों के योग के 90 प्रतिशत को, पहुंच मार्ग मानक की प्रतिपूर्ति हेतु प्राक्कलित किया जा सकता है।

(Handwritten signature)

3- एक बार समाधान योजना लाभ प्राप्त किये जाने हेतु शर्तें एवं आवेदन की प्रक्रिया:-

(1) आवेदन शुल्क- आवेदन द्वारा सम्बन्धित प्राधिकरण को आवेदन शुल्क के रूप में निम्नलिखित धनराशि देय होगी-

1- आवासीय भवन हेतु पर्वतीय क्षेत्रों हेतु रू0 2500.00 मैदानी क्षेत्रों हेतु 5,000.00

2- गैर आवासीय भवन पर्वतीय क्षेत्र हेतु 5,000.00 तथा मैदानी क्षेत्रों हेतु 10,000.00

नोट:- आवेदन निरस्त होने की स्थिति में केवल आवेदन शुल्क वापस नहीं किया जायेगा।

(2) एक बार समाधान योजना अन्तर्गत शमन हेतु तत्समय के सम्बन्ध में साक्ष्य हेतु निम्नलिखित में से कोई एक अभिलेख प्रस्तुत करना आवश्यक होगा :-

1- आवासीय भवनों हेतु तत्समय विद्युत बिल/पानी का बिल।

2- व्यवसायिक भवनों हेतु तत्समय व्यवसायिक प्रयोजनार्थ सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त अनुज्ञप्ति/पंजीकरण अथवा विद्युत बिल/पानी का बिल।

(3) यदि किसी क्षेत्र विशेष हेतु मा0 उच्चतम न्यायालय, मा0 उच्च न्यायालय या मा0 हरित न्यायाधिकरण अथवा किसी अन्य सक्षम मा0 न्यायालय द्वारा कोई आदेश पारित किया गया हो, तो उक्त क्षेत्र विशेष में प्रशमन की कार्यवाही सम्बन्धित मा0 न्यायालय में पारित निर्णय के अनुसार ही होगी।

(4) यह योजना 31-12-2020 तक निर्मित भवनों/निर्माणों पर लागू होगी। एक बार समाधान योजना के तहत वर्ष 2012 के सर्किल दर पर शमन शुल्क की गणना की जायेगी। शमन शुल्क की दर शमन विषयक उपविधि, 1998 के अनुसार होगी तथा अंकित दरों में शमन शुल्क की गणना करते समय भूमि मूल्य एक बार लिया जायेगा न कि प्रत्येक अनुवर्ती तलों का।

(5) Multiple Units में यदि स्वीकृति से अधिक यूनिट तैयार कर दी गयी हो तो अनुमन्य इकाईयों का 25 प्रतिशत अतिरिक्त Units, 1,00,000.00 प्रति यूनिट अधिक देयता के साथ शमनीय होगी

(6) बेसमेंट की स्थिति में आस-पास की सम्पत्ति एवं संरचना की सुरक्षा के सम्बन्ध में Structural Engineer का अतिरिक्त प्रमाण पत्र लिया जायेगा।

(7) प्राधिकरण द्वारा शमन किये जाने वाले प्रकरणों में आवश्यकतानुसार संबंधित विभागों से अनापत्ति प्राप्त करते हुए शमन की कार्यवाही की जायेगी। यदि किसी प्रकरण में प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड/पर्यावरण विभाग की अनापत्ति की आवश्यकता हो तो आवेदक द्वारा तदनुसार प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।

(8) अनधिकृत भू-विन्यास अन्तर्गत 33 प्रतिशत भवन निर्मित होने/विक्रय पत्र निष्पादित होने एवं अनुमन्य भू-उपयोग के अन्तर्गत तथा अवस्थापनीय सुविधाएं उपलब्ध होने पर एकल आवासीय निर्माण प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार 05 प्रतिशत भू-उपविभाजन शुल्क लेते हुए शमन किया जायेगा।

(9) उक्त योजना शासनादेश निर्गत होने के 6 माह तक लागू रहेगी।

(10) पार्किंग के शमन से प्राप्त समस्त धनराशि का उपयोग स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा सृजित पार्किंग फण्ड में किया जायेगा तथा उपरोक्त एकल समाधान योजना से प्राप्त समस्त धनराशि का आधा भाग पार्किंग फण्ड में जमा किया

जायेगा। पार्किंग फण्ड से प्राप्त धनराशि का उपयोग प्राधिकरण द्वारा केवल सार्वजनिक पार्किंग के निर्माण हेतु ही किया जायेगा।

- (11) "एक बार समाधान योजना" से प्राप्त धनराशि का ब्यौरा प्राधिकरण द्वारा पृथक से रखा जायेगा।
- (12) "एक बार समाधान योजना" के अन्तर्गत मैदानी क्षेत्र के प्राधिकरणों को प्राप्त होने वाली धनराशि का 15 प्रतिशत धनराशि उत्तराखण्ड नगर एवं आवास विकास प्राधिकरण द्वारा पर्वतीय जिलों के प्राधिकरणों को आवंटित की जायेगी।
- (13) उक्त योजना का प्रचार-प्रसार प्राधिकरण द्वारा विभिन्न संचार माध्यमों से किया जाना आवश्यक होगा।
- (14) उक्त योजना के क्रियान्वयन की अद्यतन स्थिति से समय समय पर संबंधित प्राधिकरण सचिव, आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन को अवगत करायेगें।
- (15) उपरोक्त शमनीय प्रावधानों के अतिरिक्त या अन्य कोई छूट हेतु विशेष प्रकरणों के संबंध में प्राप्त औचित्यपूर्ण प्रस्तावों पर शासन स्तर पर गठित समिति द्वारा कार्यवाही की जायेगी।
- (16) "एक बार समाधान योजना" के उक्त प्रावधान तत्काल प्रभाव से लागू होंगे, यद्यपि उपरोक्त उपविधि पर विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करा लिया जाये।
- (17) भू-खण्डों के आकार, सैट बैक, एफ0ए0आर0 इत्यादि का निर्धारण उपविधि अनुसार होगा तथापि ऐसे उपयोग जिनके सम्बन्ध में मानक अथवा जोनिंग रेगुलेशन स्पष्ट नहीं है व अन्य अस्पष्ट प्रकरणों पर विचार मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक की संस्तुति प्राप्त करते हुए किया जायेगा।
- (18) कुम्भ मेला क्षेत्रान्तर्गत आवासीय सुविधाओं में वृद्धि किये जाने हेतु भवन सुरक्षित होने की स्थिति में गेस्ट-हाउस/धर्मशाला/वेलनेस सेन्टर/आश्रम हेतु न्यूनतम भू-खण्ड क्षेत्रफल व मार्ग चौड़ाई में 50 प्रतिशत तक शमन हेतु शिथिलता अनुमन्य होगी।


(शैलेश बगौली)
सचिव