मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण

ट्रांसपोर्ट नगर, सहारनपुर रोड़, देहरादून।

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम-2011

(संशोधन 2015-2019)

उत्तराखण्ड

नोट : भवन उपविधि को समय-समय पर शासन द्वारा निर्गत संशोधित शासनादेश के अनुसार संकलित कर तैयार किया गया है, तथापि कोई ड्राफ्टिंग त्रुटि होने पर शासनादेश प्रभावी रहेगा।

खण्ड– 1

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम–2011

(संशोधन 2015–2019)

खण्ड– 2

हैबिटाट परियोजनाओं पर अनुज्ञा की प्रकिया

खण्ड– 3

परिशिष्ट

खण्ड– 4

प्रपत्र

खण्ड– 1

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम

CHAPTER – I

TITLE AND COMMENCEMENT

उपविधि/ विनियम प्रसार

1.1 संक्षिप्त नाम एवं प्रसार

1.1.1 प्रचलित समस्त भवन निर्माण एवं विकास सम्बन्धी उपविधि/ विनियम को अवक्रमित करते हुये यह उपविधि/ विनियम उत्तराखण्ड राज्य के भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम, 2011 (संशोधन 2019) कहलायेगी।

1.1.2 यह उपविधि/ विनियम प्रदेश के अन्तर्गत स्थित समस्त विनियमित क्षेत्र, विकास क्षेत्र एवं विशेष विकास क्षेत्र तथा इनके बाहर स्थित समस्त राज्य क्षेत्र में प्रभावी होगी।

1.1.3 यह उपविधि/ विनियम राज्य में एक मॉडल उपविधि/ विनियम के रूप में प्रख्यापित की गई है। उत्तराखण्ड अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश, 2006 अर्न्तगत निम्न अधिनियमों के प्राविधानों के अनुसार यह उपविधि/ विनियम लागू किये जायेंगे।

(1) उत्तर प्रदेश (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम 1958 की धारा–5

(2) उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम 1973 (संशोधित अधिनियम 2013) की धारा– 57

(3) उत्तर प्रदेश विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम 1986 की धारा– 50

1.1.4 राज्य के समस्त विनियमित क्षेत्रों में यह मॉडल उपविधि तत्काल प्रभाव से तथा राज्य के सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों द्वारा इसका स्थानीय परिवेश में यथावश्यक संशोधन करते हुये प्राधिकरण बोर्ड में अनुमोदनोपरान्त लागू होगी।

1.2 उपविधि/ विनियमों की प्रयोज्यता

1.2.1 यह उपविधि/ विनियम किसी भू–खण्ड के विकास, पुनर्विकास, उप–विभाजन अथवा भवन के निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तन किए जाने पर यथास्थिति समस्त भवन अथवा स्वसम्पन्न भाग को गिराने के बाद अवशेष भाग पर तथा भू–उपयोग परिवर्तन की स्थिति में प्रभावित भवन के समस्त भाग के लिये प्रयोज्य होंगी।

1.2.2 विकास एवं निर्माण सम्बन्धी ऐसी अपेक्षाएं/प्राविधान जो इस उपविधि/ विनियम में नही हैं, के सम्बन्ध में नेशनल बिल्डिंग कोड (NBC)/ UDPFI/URDPFI/Model Building Byelaws तथा आई.एस./बी.आई.एस. के समय–समय पर प्रभावी अद्यावधिक प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा।

1.2.3 ***इन प्राविधानों में कोई भी शिथिलिता प्रदान किये जाने का अधिकार शासन में निहित रहेगा। इस हेतु प्राधिकरण क्षेत्रों में सम्बन्धित प्राधिकरण बोर्ड से स्पष्ट अभिमत प्राप्त करना आवश्यक होगा (परिशिष्ट–8) ।**

1.2.4 राज्य/ केन्द्र सरकार की प्रोत्साहन नीति अर्न्तगत घोषित योजनाओं/ परियोजनाओं से आच्छादित प्रकरणों में विशेष परिस्थितियों में तथा सांस्कृतिक एवं तीर्थ महत्व के नगरों में आश्रम, धर्मशाला आदि में न्यूनतम आवश्यक भूखण्ड क्षेत्रफल एवं पहुँच मार्ग चौड़ाई उपलब्ध न होने की दशा में उक्त में अधिकतम 25 प्रतिशत की शिथिलता प्राधिकरण बोर्ड/ नियंत्रक प्राधिकारी/ आवास विभाग के अनुमोदन उपरान्त अनुमन्य होगी।

1.2.5 प्राधिकरण क्षेत्रों में विशिष्ट भौतिक स्वरूप के दृष्टिगत ऐसे क्षेत्रों को सीमांकित करते हुये इनमें भवनों हेतु निर्धारित मानकों को आवश्यक्तानुसार बोर्ड बैठक की संस्तुति अनुसार सीमा बद्ध (restrict) किया जा सकता है।

***शा0देश संख्या 467/V–2/24(आ0)/2019 दिनांक 27 अगस्त, 2019 में निर्धारित प्रकिया अनुसार (परिशिष्ट–8)**

CHAPTER – II

DEFINITIONS

परिभाषाएं

2.1 Act (अधिनियम)का तात्पर्य उत्तराखण्ड (उ0प्र0 निर्माण कार्य विनियमन अधिनियम, 1958), उत्तराखण्ड(उत्तर प्रदेश नगरयोजना और विकास अधिनियम,1973) एवं उत्तराखण्ड (उ0प्र0 विशेषक्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986), अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश, 2006 से है।

2.2 Addition/Alteration **(परिवर्तन/ परिवर्द्धन)** का अभिप्राय वर्तमान अधिकृत भवन में कोई बदलाव या एक उपयोग से दूसरे उपयोग में बदलाव, या कोई संरचनात्मक बदलाव यथा क्षेत्रफल या ऊँचाई में परिवर्धन, या किसी भवन के किसी हिस्से को हटाना, या संरचना में कोई परिवर्तन यथा किसी संरचनात्मक दीवार अथवा किसी संरचनात्मक दीवार, स्तंभ, धरन, कड़ी, मध्य तल सहित फर्श अथवा अन्य आलंब के हिस्से का निर्माण अथवा उसमें कटाई या उसे हटाना है।

2.3 Areas, Hill **(पर्वतीय क्षेत्र)** :राजस्व अभिलेखों के अनुसार पर्वतीय ग्राम

(1) पिथौरागढ़, अल्मोड़ा, बागेश्वर, चमोली, उत्तरकाशी, टिहरी ***(ऋषिकेश महायोजना क्षेत्र को छोडकर)** तथा रूद्रप्रयाग जनपदों के अन्तर्गत आने वाला सम्पूर्ण क्षेत्र

(2) देहरादून जनपद की पुरानी चकराता तहसील व मसूरी सब–डिवीजन

(3) नैनीताल जनपद की नैनीताल तहसील, कोशिया कटौली तहसील तथा धारी तहसील

(4) टनकपुर नगरपालिका क्षेत्र को छोड़कर जनपद चम्पावत का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा कोटद्वार नगरपालिका को छोड़कर जनपद पौड़ी ***(ऋषिकेश महायोजना क्षेत्र को छोडकर)** का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा रामनगर नगरपालिका सीमा की उत्तरी सीमा से उत्तर की ओर रामनगर तहसील का सम्पूर्ण क्षेत्र।

****2.3(1) फुटहिल क्षेत्र– देहरादून, नैनीताल, अल्मोड़ा, पौड़ी, टिहरी तथा चम्पावत जनपदों में मैदानी व पवर्तीय क्षेत्रों के मध्य फुटहिल क्षेत्र का निर्धारण किया जाता है।**

अभियुक्ति/टिप्पणी –Areas, Hills (पर्वतीय क्षेत्र) तथा Areas, Plain (मैदानी क्षेत्र) के मध्य के ऐसे क्षेत्र जो अधिकांशतः पर्वतीय भू–भाग की प्रकृति लिये होते हैं किन्तु ऐसे क्षेत्रों में भवन निर्माण हेतु भवन उपविधि में मैदानी क्षेत्रों हेतु निर्धारित मानकों का प्रयोग किया जाता है जिससे भू–भाग की प्रकृति के विपरीत अव्यवहारिक निर्माण कार्य प्रोत्साहित हो रहे है। अतः देहरादून, नैनीताल, अल्मोड़ा, टिहरी, पौड़ी तथा चम्पावत जनपदों के मैदानी तथा पर्वतीय क्षेत्रों के मध्य के क्षेत्र को "फुटहिल" के रूप में परिभाषित किया जाना है "फुटहिल" क्षेत्रों का निर्धारण सम्बन्धित स्थानीय विकास प्राधिकरण के बोर्ड द्वारा किया जाना है किन्तु बोर्ड द्वारा एक बार निर्धारण किये जाने के पश्चात, दूसरी बार "फुटहिल" क्षेत्रों के निर्धारण/संशोधन राज्य सरकार की सहमति के पश्चात किया जायेगा। फुटहिल क्षेत्रों हेतु निम्नलिखित मानक होंगे,

I- फुटहिल क्षेत्रों में अधिकतम भवन ऊँचाई 21 मी0 अनुमन्य होगी(विद्यमान मार्ग चौड़ाई के अनुसार)

II- फुटहिल क्षेत्रों में पहुँच मार्ग की चौड़ाई, भवन उपविधि में मैदानी क्षेत्रों हेतु निर्धारित पहुँच मार्ग की चौड़ाई से 25 प्रतिशत कम होगी अर्थात मैदानी क्षेत्रों में यदि पहुँच मार्ग की चौड़ाई 9 मी0 निर्धारित है तो वह फुटहिल क्षेत्रों में 6.75 मी0 होगी।

III- फुटहिल क्षेत्रों में भवन उपविधि के शेष प्राविधान मैदानी क्षेत्रों के समान होगें।

* शा0देश संख्या–2013, दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित । **शा0देश संख्या–39, दिनांक 05.02.2019 द्वारा संशोधित ।

2.4 Areas, Plain **(मैदानी क्षेत्र)** : उपरोक्त वर्णित पर्वतीय क्षेत्र व फुटहिल क्षेत्र के अतिरिक्त राज्य का अवशेष क्षेत्र।

2.5 Area, Built Up **(निर्मित क्षेत्र)** से तात्पर्य ऐसे सघन आबादी क्षेत्र से है जिसका व्यवसायिक, औद्योगिक या निवास क्षेत्र मिश्रित रूप से क्षेतिजिय (Horizontal/Spatial) तथा उर्द्धधाकार (Vertical) रूप में विकसित है तथा आवश्यक सुविधाओं से युक्त है एवं महायोजनान्तर्गत निर्मित/ विकसित क्षेत्र के रुप में परिभाषित किया गया है अथवा प्राधिकरण बोर्ड/ सक्षम प्राधिकारी द्वारा इस रूप में सीमांकित किया गया है। **(इस प्रस्तर में सक्षम प्राधिकारी का आशय नियंत्रक प्राधिकारी से है)**[1]

जिन नगरों की महायोजना नहीं है अथवा उनमें निर्मित क्षेत्र परिभाषित नहीं है, में इस उप क्षेत्र अथवा प्रश्नगत भूखण्ड का उक्त क्षेत्रान्तर्गत स्थित होने का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जायेगा। इन क्षेत्रों में संकुचित मार्गाधिकार, अनुपलब्ध/ नगण्य सेट बैक एवं व्यवस्थित/ अव्यवस्थित रूप में खुले स्थलों के अभाव के सापेक्ष भवनों के अपेक्षाकृत अत्याधिक घनत्व (Highly Dense "Built upMass"/Urban Form) के आधार पर निम्न मानक (Parameter) को आधार लिया जा सकता है।

प्रश्नगत भूखण्ड/ भवन के निकटवर्ती (चारों ओर विद्यमान औसतन 10 भवनों की संख्या) क्षेत्र में विद्यमान भवनों में –

- अग्र, पार्श्व एवं पृष्ठ सेट बैक का अभाव
- अग्र सेट बैक अधिकतम 1.2 मीटर (4 फीट)
- छोटे आकार के भूखण्ड (औसत क्षेत्रफल अधिकतम 200 वर्गमीटर)
- विद्यमान भू–आच्छादन 75 प्रतिशत अथवा इससे अधिक
- भूखण्डों/ भवनों के समक्ष विद्यमान मार्ग की अधिकतम/ औसत चौड़ाई 6.0 मीटर व पर्वतीय क्षेत्र में 2.0 मीटर
- भवनों का मिश्रित प्रयोजन (भूतल व्यवसायिक/ भण्डारण/ औद्योगिक, प्रथम व अग्रेत्तर तल व्यवसायिक/ आवासीय)
- औसतन ऊँचाई भूतल एवं अगेत्तर दो तल।

नोट :– निर्मित क्षेत्र में नियोजित रूप से विकसित कालोनी/ क्षेत्र अर्न्तगत उपक्षेत्र/भूखण्ड सम्मिलित नहीं होंगे ।

2.6 Area, Developed**(विकसित क्षेत्र)** का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जहॉ आन्तरिक एवं बाह्य विकास से सम्बन्धित अवस्थापना सुविधाएं यथा–सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, जल–मल निकास, विद्युत–आपूर्ति तथा पार्क एवं खुले क्षेत्र, आदि उपलब्ध हैं।

2.7 Area, Un-Developed **(नए/ अविकसित क्षेत्र)** का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जहॉ प्राधिकरण/ सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित कट–आफॅ–डेट को किसी भी एजेन्सी/ संस्था/ विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत से अधिक विकास/ निर्माण कार्य न हुआ हो। उक्त मापदण्ड के आधार पर सक्षम स्तर पर नए/ अविकसित क्षेत्रों को चिन्हीकृत करते हुए घोषित किया जाएगा।

उक्त क्षेत्रों के निर्धारण में कदाचित कठिनाई आती हो तो व्यवहारिकता की दृष्टि से नगर निकाय सीमान्तर्गत के क्षेत्र को विकसित क्षेत्र तथा इसके बाहर के क्षेत्र को नये/ अविकसित क्षेत्र माना जा सकता है एवं आवश्यकतानुसार नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग की राय प्राप्त की जा सकती हैं।

2.8 Atrium **(एट्रियम)** का तात्पर्य किसी भवन के आन्तरिक आंगन (Court)/प्रवेश हाल (Entrance Hall) से है, जो स्काईलाइटेड (Sky lighted) हो अथवा टेरेस फ्लोर पर पारदर्शी स्थाई संरचना से ढका हुआ हो। **उक्त की गणना भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 में नहीं की जाएगी परन्तु पार्किंग हेतु इसकी गणना की जायेगी।**[2]

1. शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

2– शा0देश संख्या–39, दिनांक 05.02.2019 द्वारा संशोधित।

2.8 Authority, Sanction **(स्वीकृति प्राधिकारी)** का तात्पर्य ऐसे प्राधिकारी से है जिसके द्वारा मानचित्र स्वीकृत किया गया हो।

Authority, Supervision **(पर्यावेक्षण प्राधिकारी)** का तात्पर्य ऐसे प्राधिकारी से है जिसके द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार कार्य का मौके पर सत्यापन किया जाय।

2.9 Balcony- A horizontal projection, cantilevered or otherwise including a parapet, handrail or leadrail or balustrade to serve as a passage or sit out.

2.10 Basement **(बेसमेन्ट)** का तात्पर्य ऐसे **निर्माण से है जिसकी** ऊँचाई का **न्यूनतम 50 प्रतिशत भाग, स्थल के Lowest ground level के नीचे हो। विशिष्ट स्थलाकृति के अनुसार इसका निर्धारण प्राधिकरण द्वारा एन0बी0सी0–2005 में परिभाषित अनुसार भी किया जा सकता है। बेसमेंट का उपयोग पार्किंग, स्टोरेज तथा यूटिलिटी हेतु हो।**

2.11 "Building" shall mean any structure for whatsoever purpose and of whatsoever materials constructed and every part thereof, whether used as human habitation or not including foundation, plinth, walls, floors, roofs, chimneys, plumbing and building services, fixed platforms, veranda, balcony, cornice or projection, part of a building or anything affixed thereto,

"Temporary building" shall mean a building built of un-burnt bricks, burnt bricks without mortar, corrugated iron, bamboo, thatch, wood boarding or plywood but shall not include a building built of burnt bricks, cement blocks or stones laid in mortar;

2.12 Building Envelope **(बिल्डिंग इन्वेलप)** का तात्पर्य किसी भूखण्ड हेतु निर्धारित सेट–बैक छोड़ने के उपरान्त अवशेष क्षेत्र से है, जिसके अन्तर्गत नियमानुसार निर्माण अनुमन्य है।

2.13 Building Height **(भवन की ऊँचाई)** भवनों की ऊँचाई सम्बन्धित ब्लॉक के प्लिन्थ लेवल से आंकलित की जायेगी।भवन ऊँचाई की गणना में भवन के आर्किटेक्चरल फीचर्स, जो सिर्फ सजावट के उद्देश्य से हों, को भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं किया जायेगा। भूतल पर स्टिल्ट फ्लोर का पार्किंग एवं आवश्यक सेवाओं हेतु प्रयुक्त होने पर भूतल पर Stilt Floor की ऊँचाई भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं होगी।

2.14 Building Multi-story/ High Rise **(भवन बहुमंजिला)** का तात्पर्य भूतल एवं ऊपरी तीन मंजिल से अधिक भवन अथवा 12.0 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन से है। 12.0 मीटर से अधिक ऊँचे भवन इस श्रेणी के अन्तर्गत परिभाषित होंगे।

2.15 Convenient Shops **(सुविधाजनक दुकाने)** का तात्पर्य ऐसे दुकान से है जहाँ जन समुदाय के लिए दैनिक उपयोग की आवश्यक वस्तुएं उपलब्ध हो।

2.16 Covered Area (आच्छादित क्षेत्रफल) का तात्पर्य कुर्सी तल के ऊपर आच्छादित तल क्षेत्र से है जिसके ऊपर भवन निर्माण हो। निम्नलिखित संरचनाएं आच्छादित क्षेत्रफल के अन्तर्गत सम्मिलित नहीं होंगी :–

(1) बाग, राकरी, कुंआ एवं कुएं से सम्बन्धित कोई संरचना, प्लान्ट नर्सरी, वाटरपूल, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, पेड़ के चारों ओर प्लेटफार्म, टेंक, फाउन्टेशन, बैंच, खुला चबूतरा।

(2) ड्रेनेज कल्वर्ट, कैच–पिट, गलीपिट, चैम्बर, गटर आदि।

(3) चहारदीवारी, प्रवेश द्वार, मंजिल रहित पोर्च एवं पोर्टिको, कैनोपी, स्लाइड, झूला, अनाच्छादित सीढ़ी, अनाच्छादित रैम्प आदि।

(4) वाचमैन बूथ, पम्प–हाउस, गारबेज शाफ्ट, विद्युत केबिन/ सब–स्टेशन, जेनरेटर रूम एवं विभिन्न सेवाओं से सम्बन्धित ऐसे अन्य 'यूटीलिटीज स्ट्रक्चरर्स।

2.17 Development **(विकास)** का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूप भेदों सहित भूमि में, उस पर, उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, इंजीनियरिंग, खनन या अन्य क्रियाएं अथवा किसी भवन या भूमि में कोई महत्वपूर्ण परिवर्तन करने से अभिप्रेत है और इसके अन्तर्गत पुनर्विकास भी शामिल है।

2.18 Development, External **(बाह्य विकास)** का तात्पर्य ऐसे विकास कार्यों से है जो परियोजना स्थलान्तर्गत प्रस्तावित भूमि/ अवस्थापना कार्यों के विकास कार्यों के विकास एवं इनके क्रियान्वयन हेतु परियोजना क्षेत्र के सन्निकट के बाह्य क्षेत्रों में विद्यमान नगरीय अवस्थापनाओं, सुविधाओं यथा– पहुँच मार्ग, विद्युतापूर्ति, जलापूर्ति, जलमल निस्तारण हेतु ड्रेनेज आदि के उच्चीकरण अथवा नवीन रूप से इनकी आवश्यकतानुसार स्थापना हेतु आवश्यक हों।

2.19 Development, Internal **(आन्तरिक विकास)** का तात्पर्य ऐसे विकास कार्यों से है जो परियोजना स्थलान्तर्गत प्रस्तावित विभिन्न नगरीय क्रियाकलापों हेतु आवश्यक हों यथा– आन्तरिक मार्ग, पैदल पथ, नाली, जलापूर्ति, जलमल निस्तारण, विद्युतापूर्ति, पार्क व व्यवस्थित हरित क्षेत्र आदि तथा जिनके क्रियान्वयन हेतु बाह्य व सन्निकट के क्षेत्रों में विद्यमान/ विकसित की जाने वाली अवस्थापना सुविधाओं से सम्बद्धता सुनिश्चित की जायेगी।

2.20 Dharamshala **(धर्मशाला)**/ Ashram **(आश्रम)** का तात्पर्य ऐसे भवन से है जिसका प्रयोजन धार्मिक सभा आयोजन एवं अनुयायी के विश्राम गृह, ऐसा स्थल जिसमें धर्मार्थ कार्यों हेतु समुदाय विशेष के अल्प अवधि हेतु निशुल्क अथवा अत्याधिक न्यून शुल्क दान के रूप में देने पर ठहरने की व्यवस्था होगी। ऐसे भवनों/भू–खण्ड का स्वामित्व एवं इसमें अनुमन्य गतिविधियों का संचालन अनिवार्य रूप से पंजीकृत धर्मार्थ/सेवार्थ /चैरीटेबल संस्था का होगा। ऐसे भवनों के डिजाईन में कक्षों हेतु प्रस्तावित एफ0ए0आर0 का अधिकतम 25 प्रतिशत एफ0ए0आर0 अन्तर्गत एकल कक्ष का प्रस्ताव दिया जा सकता है तथा शेष क्षेत्र में डॉरमिटरी कक्षों (सार्वजनिक कक्ष व प्रसाधन सहित) के रूप में दिया जाना होगा।

2.21 DOH , Department Of Housing का तात्पर्य आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन से है।

2.22 "Dwelling Unit" shall mean an independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitary requirements.

2.23 Floor Area **(तल क्षेत्रफल/ फ्लोर एरिया)** का तात्पर्य भवन के किसी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल से है।

2.24 Floor Area Ratio (FAR) (तल क्षेत्रफल अनुपात) का तात्पर्य किसी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है।

2.25 Floor Area Ratio, Compensator **(प्रतिपूरक एफ.ए.आर)** का तात्पर्य राईट–आफ–वे/ सड़क विस्तारीकरण अथवा जनसुविधाओं हेतु भू–स्वामी द्वारा निजी भूखण्ड से प्राधिकरण/ सक्षम प्राधिकारी को निःशुल्क हस्तान्तरित की जानी वाली भूमि की क्षतिपूर्ति हेतु अवशेष भूखण्ड पर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए. आर. से है।

2.26 Floor Area Ratio, Purchasable **(क्रय–योग्य एफ.ए.आर)** का तात्पर्य महायोजना/ परिक्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम में अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है, जो आवेदक द्वारा विहित शुल्क का भुगतान करने पर क्रय किया जा सके।

2.27 Guest house, Lodging, Inn, Motels :– का तात्पर्य ऐसे पर्यटक आवास से है, जिसमें 5 से 20 कमरों के साथ–साथ डॉरमेटरी, डायनिंग हॉल व किचन उपलब्ध कराने की क्षमता हों। गेस्ट हाउस में किसी भी प्रकार की सामूहिक गतिविधि हेतु बैंकट हाल, सेमिनार हाल, बारात घर, अन्य मल्टीपरपज हॉल आदि अनुमन्य नहीं होंगे।

3–शा0देश संख्या– 1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा विलोपित।

2.28 Habitat **(हैबिटाट)** आवासीय/ पर्यटन एवं तत्सम्बन्धी परियोजनाओं, जिनमें वृहद आकार के भूखण्ड अन्तर्गत नियोजित रूप से भूखण्डों का उप विभाजन तथा उपविभाजित भूखण्ड/ निर्मित भवनों/ तलों अथवा वृहद मूल भूखण्ड में एक से अधिक पृथक–पृथक मल्टीफ्लोर भवनों का व एकीकृत भवन समूह विकसित करना सम्मिलित हो तथा/ अथवा जिनमें अनिवार्य रूप से उपविभाजित भूखण्ड/ निर्मित पृथक तलों का, विक्रय के आधार पर स्वामित्व, लीज के आधार पर Lessee व Time sharing के आधार पर मैम्बरशिप का प्राविधान है।

2.29 Habitat –Category **(हैबिटाट श्रेणी)** Habitat विकास हेतु विभिन्न भू–विकासकर्ता द्वारा विकसित की जाने वाली परियोजनाओं को उनके क्षेत्रफल के आधार पर वर्गीकृत किया गया है।

2.30 Habitable Room **(निवास योग्य कमरे)** का तात्पर्य अधिभोग के लिए अध्यासित अथवा अभिकल्पित कमरे से है, चाहे यह अध्ययन रहने, शयन, खाने हेतु हो, किन्तु इसमें रसोईघर, स्नानगृह, शौचालय, बर्तन/ कपड़े साफ करने व रखने की जगह (Wash Area) और स्टोर रूम, कारीडोर, बेसमेन्ट, बरसाती (अटिक) तथा अन्य स्थान जो प्रायः रहने हेतु प्रयुक्त नहीं किए जाते हैं, सम्मिलित नहीं होंगे।

2.31 Hotels :–होटल का तात्पर्य ऐसे पर्यटक आवास से है, जिसमें 20 से अधिक कमरे उपलब्ध कराने की क्षमता के साथ खान–पान एवं सार्वजनिक कार्यक्रमों के आयोजन हेतु बहुउद्देशीय हॉल यथा– कान्फ्रेन्स/ प्रदर्शनी हॉल की व्यवस्था की जा सकती है।

2.32 Housing, **EWS (दुर्बल आय वर्ग)**का तात्पर्य दुर्बल आय वर्ग हेतु बनाये गये भवन/ग्रुप हाउसिंग से है। इसमें प्लिन्थ 25–35 वर्गमीटर होगा। EWS प्लाट हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल 30–45 वर्गमीटर होगा व भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर हो।

2.33 Housing, **LIG (निम्न आय वर्ग)** का तात्पर्य निम्न आय वर्ग हेतु बनाये गये भवन/ग्रुप हाउसिंग से है। इसमें प्लिन्थ 36–45 वर्गमीटर होगा। LIG प्लाट हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल 46–60 वर्गमीटर होगा व भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3.6 मीटर हो।

2.34 Housing, **LMIG (निम्न मध्यम आय वर्ग)**का तात्पर्य निम्न मध्यम आय वर्ग हेतु बनाये गये भवन/ ग्रुप हाउसिंग से है। इसमें प्लिन्थ 46–55 वर्गमीटर होगा। एल0 एम0 आई0 जी0 प्लाट हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल 61–75 वर्गमीटर होगा व भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर हो।

2.35 Loft **(लाफ्ट)**का तात्पर्य दो तलों के बीच मध्यवर्ती ऐसे तल या किसी ढ़ालदार छत (पिच्ड रूफ) के बचे हुए स्थान से है जो साधारणतया भूतल से ऊपर हो और जिसे भण्डारण के प्रयोजनार्थ बनवाया गया हो। पर्वतीय क्षेत्रों में ढ़ालदार छत की स्थिति में छत के किनारे पर लाफ्ट की ऊँचाई शून्य व मध्य में अधिकतम 1.50 मीटर होगा।

2.36 ***Mezzanine Floor (मेजनाइन तल) का तात्पर्य भूतल के ऊपर किन्ही दो तलों के मध्यवर्ती तल से है जिस पर निचले तल से पहुँचा जा सके। मेजानाईन तल के ऊपर एवं नीचे अवरोधमुक्त न्यूनतम ऊचॉई क्रमशः 2.1 मीटर एंव 2.4 मीटर होगी।**

इस तल का न्यूनतम क्षेत्रफल 6.5 वर्गमीटर एवं अधिकतम क्षेत्रफल मूल कमरे के 50 प्रतिशत से अधिक न हो।
इस तल की गणना एफ0ए0आर0 में की जायेगी।

2.37 Multiplex **(मल्टीप्लेक्स)** का तात्पर्य ऐसे भवन परिसर से है जो न्यूनतम दो सिनेमा हाल के साथ–साथ वाणिज्यिक, सांस्कृतिक एवं मनोरंजनात्मक गतिविधियों के प्रयोजन के लिए अभिप्रेत हो।

2.38 Open Space **(खुले स्थल)** का तात्पर्य ऐसे स्थान से है जो भूखण्ड का अभिन्न भाग हो और आकाश तक खुला हो।

2.39 Operational Buildings: means any building , with a temporary or permanent , which is necessary for the operation, maintenance, development or execution of any of the following services namely- railways, highways, national waterways, airways and

* शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

aerodromes, post & telegraph, telephones, wireless broadcasting and other like forms of communication , regional electricity grid and any other service which the state govt. may, if it is of the opinion that the operation, maintenance, development or execution of such service is essential to the life of the community, by notification , declared to be a service. Construction of New residential buildings,hospitals, clubs, institutions and schools , roads and drains in the railway colonies, and new building, new structure or new installation or any extension therof, in the case of any other service , shall not be deemed to be a construction within the meaning of this definition.

2.40 Owner **(स्वामी)** का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जिसका किसी भूमि या भवन पर विधिक अधिकार हो अथवा किराया प्राप्त करता हो अथवा परिसर किराये पर होने की दशा में किराया प्राप्त करने का हकदार हो एवं इसमें निम्न भी शामिल होंगे :–

(1) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता हो।

(2) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति जो किराया प्राप्त करता हो या जिसे किसी भूमि या भवन का प्रबन्ध सुपुर्द किया गया हो जो धार्मिक या धर्मार्थ प्रयोजन के लिए हो।

(3) किसी सक्षम प्राधिकार युक्त न्यायालय द्वारा नियुक्त कोई रिसीवर या प्रबन्धक जिसे परिसर में स्वामी के अधिकारों का प्रयोग करने का प्रभार/ अधिकार दिया गया है।

2.41 Plinth **(कुर्सी)** से तात्पर्य किसी संरचना के उस भाग से है जो चारों ओर की भूमि की सतह से ठीक ऊपर हो तथा भूतल के फर्श तक हो। प्लिन्थ की ऊँचाई भूमि तल से कुर्सी तल तक न्यूनतम 0.45 मीटर हो। पर्वतीय क्षेत्रों में ऊँचाई का आंकलन संबंधित टेरेस में स्थित भवन ब्लॉक के प्लिंथ से आंकलित होगी जहां यह सुनिश्चित हो कि फर्श तल के नीचे कॉलम के अच्छादित भाग में कोई प्रयोग न हो तथा इस हेतु आवश्यक्ता होने पर इसका भराव किया गया हो।

2.42 Plinth Area **(कुर्सी का क्षेत्रफल)** से तात्पर्य वह निर्मित क्षेत्रफल है जो बेसमेंट, भूतल अथवा किसी मंजिल के फर्श पर नापा जाए।

2.43 Plot **(भूखण्ड)** का तात्पर्य भूमि के उस भाग से है जो चारों ओर निश्चित सीमाओं से घिरा हो। प्रत्येक प्रयोजन के भूखण्ड (अधिकतम 2000 व0मी0) के फ्रन्टेज तथा गहराई के मध्य अनुपात अधिकतम **1:3.5** हो जो भूखण्ड से वांछित मार्गाधिकार छोड़ने पश्चात होगा। उक्त अनुपात से अधिक अनुपात होने की दशा में भू–खण्ड के notional **1:3.5** अनुपात पर ही मानचित्र स्वीकृत होगा व शेष क्षेत्र खुला हो।

2.44 Plot-Area **(भूखण्ड क्षेत्रफल)** का तात्पर्य भूखण्ड से वांछित मार्गाधिकार छोड़ने पश्चात् अवशेष नेट प्लॉट एरिया से है।

2.45 Plot-Corner **(कोने का भूखण्ड)** का तात्पर्य उस भूखण्ड से है जो दो या अधिक परस्पर काटने/ मिलने वाली सड़कों पर स्थित हो तथा उससे भवन को अथवा इसके किसी भी तल को प्रत्यक्ष पहुँच उपलब्ध हो।

2.46 Registered Habitat Developer **(पंजीकृत भू–विकासकर्ता)** ऐसे भू–विकासकर्ता जो आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन द्वारा समय–समय पर जारी निर्देशों के कम में उनके निर्धारित नेटवर्थ एवं टर्नओवर अथवा शासन द्वारा निर्धारित मानकों के आधार पर राज्य में हैबिटाट परियोजनाओं के विकास हेतु पंजीकृत होंगे।

2.47 Registered Professional/ Technical Person **अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति** का तात्पर्य ऐसे 'प्रोफेशनल कर्मी से है जो अधिनियम की संगत धाराओं के अधीन भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम के अधीन पंजीकृत हो अथवा किसी अधिनियम के अधीन गठित किसी निकाय जिसके अधीन उक्त प्रोफेशन अधिशासित है अथवा आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन द्वारा एम्पेनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर से है।

2.48 Road/Street **(सड़क/स्ट्रीट)** का तात्पर्य–स्ट्रीट, गली, लेन, पाथ–वे, संकरी गली (ऐले), रास्ते (पैसेज), कैरियर–वे, पगडण्डी (फुट–वे), स्कवायर, खुले पुल, चाहे वह सार्वजनिक मार्ग हों या न हों, या जिसके ऊपर जनसाधारण को विकास कार्य के पूरा होने के बाद बिना किसी रोक–टोक के चलने, गुजरने का या आने–जाने का

अधिकार हो, चाहे वह किसी योजना में विद्यमान हो या प्रस्तावित हो, उसमें सब प्रकार के बन्धे, स्टार्म वाटर ड्रेन, वर्षा जल के नाले, पुलिया, साइड वाल, ट्रैफिक आईलैण्ड, रिटेनिंग वाल, बैरियर एवं रेलिंग, जो 'राइट–आफ–वे के भीतर हों, सम्मिलित होंगे।

2.49 Road, Internal **(आन्तिरक मार्ग)** का तात्पर्य ऐसे मार्ग/पैसेज से है जिससे किसी कॉलोनी/परियोजना स्थल के आन्तिरक भागों को पहुँच उपलब्ध हो।

2.50 Road Line **(सड़क रेखा)** से तात्पर्य वह रेखा है जिसकी ओर किसी सड़क की पार्श्व सीमाएं निर्धारित होती है।

2.51 Road Width, Approach **(पहुँच मार्ग की चौड़ाई)** का तात्पर्य पहुँच मार्ग की उपलब्ध कुल चौड़ाई / अधीकृत चौड़ाई / महायोजना में निर्धारित 'राइट–आफ–वे से है।

***2.52 (अ) Road Width, Authorized (अधिकृत चौड़ाई) का आशय ऐसे मार्गो से है, जिनका निर्माण/ विस्तार किसी राजकीय/ अन्य संस्था द्वारा किया गया हो अथवा प्रस्तावित हो, अथवा इस हेतु बजट आवंटन हुआ हो, के निर्माण/ विस्तार उपरान्त उपलब्ध होने वाली मार्ग की चौड़ाई से है।**

ऐसे मार्ग जिनमें उक्त अधिकृत चौड़ाई सम्पूर्ण मार्ग हेतु एक समान नही है, में सम्बन्धित मार्ग से दो चौडे मार्ग के जंक्शन के मध्य की अधिकृत औसतन चौड़ाई मान्य होगी।

2.52 Service Lane **(सर्विस लेन)** से तात्पर्य ऐसी गली से है जो भूखण्ड के पीछे या पार्श्व में सर्विस के प्रयोजन के लिए हो।

2.53 Set Back Line **(सैट–बैक लाइन)** का तात्पर्य भूखण्ड/भवन की सीमाओं के समानान्तर रेखा से है जो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम में निर्दिष्ट की गई हो और जिसके बाहर भूखण्ड की सीमाओं की ओर कोई निर्माण करना अनुमन्य न हो।

2.54 Stilt Floor **(स्टिल्ट फ्लोर)** का तात्पर्य प्लिन्थ से खम्भों (पिलर्स) पर बनी हुई संरचना, जो न्यूनतम तीन तरफ से खुली हो एवं पार्किंग के प्रयोजनार्थ अभिप्रेत हो, से है।

2.55 Storey **(मंजिल)** का तात्पर्य भवन के उस भाग से है, जो किसी तल की सतह और इसके ऊपर के अनुवर्ती तल के बीच हो और यदि इसके ऊपर कोई तल न हो, तो वह स्थान जो तल और इसके ऊपर की छत के मध्य हो।

2.56 Use Group **(उपयोग समूह)** का तात्पर्य अधिभोग के अनुसार भवन के वर्गीकरण के प्रयोजन के लिए मुख्य उपयोग से है, जिसके लिए भवन या भवन का कोई भाग प्रयुक्त किया जाता है या प्रयुक्त किए जाने के लिए अभिप्रेत हो। अधिभोग में अनुषांगिक अधिभोग भी सम्मिलित है। अधिभोगों का वर्गीकरण निम्नानुसार है :–

(I) Residential **(आवासीय)** के अर्न्तगत वे भवन सम्मिलित होंगे जिनमें सामान्यतः आवासीय प्रयोजन के प्राविधान सहित शयन सुविधा के साथ खाना बनाने तथा शौचालय की सुविधा हो। सर्विस अपार्टमेन्ट उक्त प्रयोजन से पृथक व्यवसायिक श्रेणी में माने जायेंगें।

(अ) एकल आवासीय का तात्पर्य एकल आवासीय भवन से है जिसमें रसोई घर की संख्या अधिकतम दो तक हो।

(ब) मल्टीपल इकाईयॉ से तात्पर्य एकल आवासीय भू–खण्ड,में 2 से अधिक आवासीय इकाई हो,से है।

*** शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।**

*(स)**Group Housing**(ग्रुप हाउसिंग फ्लैट्स) का तात्पर्य मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 1000 वर्गमीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 500 वर्गमीटर के भूखण्ड में बहुमंजिले भवन, जिसमें एक से अधिक स्वतन्त्र इकाईयॉ हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन के रास्ते की भागीदारी एवं सह–स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे।

*(द)**Group Housing, Plotted** (प्लॉटेड हाउसिंग) का तात्पर्य मैदानी क्षेत्रों व पर्वतीय क्षेत्रों में न्यूनतम 500 वर्गमीटर के भूखण्डों में विकसित ऐसी आवासीय परियोजनओं से है, जिसमें भू–खण्ड को प्लॉट के रूप में उपविभाजन कर, इकाई आवास निर्माण के प्रायोजन हेतु विकसित किया गया हो तथा भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन हेतु रास्ते, भागीदार एवं सह–स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे।

(II) **'Public And Semi-Public Building'** means a building used or intended to be used either ordinarily or occasionally by the public such as offices of State or Central Government, Public sector undertakings or Local authorities, a church, temple, chapel, mosque or any place of public worship, dharmashala/ashram , college, school, library, theatre for cultural activities, public concert room, public hall, hospital run by public institutions, public exhibition hall, lecture room or any other place of public assembly. Such buildings shall ordinarily include Assembly building, Educational building, Health building, Institutional building.

(अ) Assembly Building **(सभा भवन)** के अन्तर्गत वे भवन या भवन का वह भाग सम्मिलित होगा जो जन समुदाय के लिए आमोद–प्रमोद, मनोरंजन, सामाजिक, धार्मिक, देशभक्ति, सिविल, ट्रैवल, तथा तत्सम्बन्धी प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त होता हो – उदाहरणस्वरूप नाट्यशाला, सामुदायिकद भवन, प्रेक्षागृह, प्रदर्शनी भवन, पूजा स्थल, संग्रहालय, नृत्य गृह,मेडीटेशन सेन्टर, योगा सेन्टर,, म्यूजिक डान्स ड्रामा सेन्टर, धर्मशाला/आश्रम, अन्य सार्वजनिक भवन, यात्री स्टेशन, वायु, थल अथवा अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाओं के टर्मिनल्स, मनोरंजन पार्क, क्रीड़ा–स्थल, व अन्य उपयोग जिनके कियाक्लाप/पृवृत्ति उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हो।

(ब) **Educational Building (शैक्षणिक भवन) के अन्तर्गत वे भवन सम्मिलित होंगे जिनमें स्कूल, कालेज या प्रतिष्ठान जहॉ शिक्षा, प्रशिक्षण या अनुसंधान हेतु लोग एकत्र होते हों एवं शैक्षणिक संस्थान के परिसर अन्तर्गत स्थित होस्टल[4] व अन्य उपयोग जिनके क्रियाक्लाप/प्रवृत्ति, जो स्वीकृत प्राधिकारी के अनुसार उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हो।**

(स) Health Building **(चिकित्सा भवन)** अस्पताल, सैनीटोरियम, स्वास्थ्य केन्द्र या अन्य उपचार या भौतिक, शारीरिक एवं मानसिक रूप से पीड़ित व्यक्तियों की देखभाल या दुर्बल/अनाथ शिशुओं की देखभाल, आरोग्य प्राप्ति के इच्छुक व्यक्तियों /वृद्ध व्यक्तियों के रहने का स्थान(ओल्ड एज होम आदि),नाइट शेल्टर अथवा भी सम्मिलित हो। व अन्य उपयोग जिनके कियाक्लाप/पृवृत्ति, जो स्वीकृत प्राधिकारी के अनुसार उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हो।

(द) Institutional Building **(संस्थागत भवन)** के अन्तर्गत वे सभी राजकीय/अर्ध–राजकीय/ भवन या भवनों के सम्मिलित होंगे, जो ऐसे प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त हों, अभिरक्षा सम्बन्धी संस्थाएं और दण्डात्मक संस्थाएं यथा जेल, कारागार, मानसिक–चिकित्सालय, सुधार गृह, अनुसंधान संस्थाएं एवं अन्य उच्च स्तरीय एवं विशिष्ट संस्थाएं भी सम्मिलित होंगी। दण्डात्मक रूप में या सुधार हेतु निरूद्ध व्यक्तियों के रहने का स्थान व अन्य उपयोग जिनके क्रियाकलाप/प्रवृत्ति, जो स्वीकृत प्राधिकारी के अनुसार उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हो।

* शा0देश संख्या–1037, दिनांक 26.08.2019 द्वारा संशोधित। 4 शा0देश संख्या–2013, दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित ।
5 . शा0देश संख्या–2013, दिनांक 08.12.2015 द्वारा विलोपित ।

(III) **Commercial Building** (व्यवसायिक/वाणिज्यिक भवन) means a building or part of a building, which is used as shop, and/or market for display and sale of merchandise either wholesale or retail, building used for transaction of business or the keeping of accounts, records for similar purpose; professional service facilities, corporate offices, software services, offices of commercial undertakings and companies, Habitat Centre petrol pump, restaurant, lodge, **Stand Alone Private Hostel,**[6] guest house, hotel, resort, cinema, theatre, multiplex, mall, wedding point, banquet hall, bank, gymnasium. Storage and service facilities incidental to the sale of merchandise and located in the same building shall be included under this.group, except where exempted. And any other use which in the opinion of sanctioning authority is of similar nature as mentioned in the above activities.

Commercial Building **की परिभाषा में अन्य गतिविधियों के साथ मल्टीलेवल कार पार्किगं व मोटल भी सम्मिलित होगी ।**[7]

(IV) Office Building **(कार्यालय भवन)** के अन्तर्गत वह भवन या भवन का कोई भाग सम्मिलित होगा जो किसी अभिकरण, संस्था, एवं प्रतिष्ठान के प्रशासनिक कार्यो के सम्पादन तथा लेखों एवं अभिलेखों के अनुरक्षण के लिए प्रयुक्त होता हो।

(V) Industrial Building **(औद्योगिक भवन)** के अन्तर्गत वह भवन या भवन का वह भाग या संरचना सम्मिलित होंगे जिनमें किसी प्रकार के उत्पाद या सामग्री बनाई जाती हो, संयोजन किए जाते हों या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) किए जाते हों।

(VI) Storage Building, **(संग्रहगार भवन)** के अन्तर्गत ऐसे भवन या भवन के वह भाग सम्मिलित होंगे जो मुख्यतः माल के संग्रहण या भण्डारण हेतु प्रयोग में आते हों, उदाहरणार्थ; वेयरहाउस, शीतगृह, फ्रेट (Freight) डिपो, ट्रान्जिट शेड्स, स्टोर हाउस, हेंगर, ग्रेनएलीवेटर, धान्यागार (बार्न) और अस्तबल, आदि।

(VII) Hazardous Building **(संकटमय भवन)** के अन्तर्गत भवन या भवन के वह भाग सम्मिलित होंगे जिनमें अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक सामग्री या उत्पाद का संग्रहण, वितरण, उत्पादन या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) का कार्य होता हो या जो अत्याधिक ज्वलनशील हो या जो ज्वलनशील भाप या विस्फोटक पैदा करता हो या जो अत्यधिक कोरोसिव, जहरीली या खतरनाक क्षार, तेजाब हो या अन्य द्रव्य पदार्थ, रासायनिक पदार्थ जिनमें ज्वाला, भाप पैदा होती हो, विस्फोटक जहरीले इरीटेन्ट या कारोसिव गैसें पैदा होती हों या जिनमें धूल के विस्फोटक मिश्रण पैदा करने वाली सामग्री या जिनके परिणाम स्वरूप ठोस पदार्थ छोटे–छोटे कणों में विभाजित हो जाता हो और जिनमें तत्काल ज्वलन प्रक्रिया प्रारम्भ हो जाती हो, के संग्रहण, वितरण या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) के लिए प्रयुक्त किया जाता हो।

 # 2.58 ऐसे सभी क्षेत्र जो कि आवास विभाग द्वारा सुरक्षा की दृष्टि से निषिद्ध किये जायेगें उक्त क्षेत्रों के भवनों के 200 मी0 की परिधि मे किसी प्रकार के बहुमंजिली भवन जिनकी ऊँचाई 12 मी0 से अधिक हो, का निर्माण अनुमन्य न किया जाये।

 # 2.59 पर्यटन गतिविधियॉ– होटल में FAR व्यवसायिक श्रेणी के अनुरूप होगें तथा इसके अतिरिक्त चेन होटल के यदि कोई डिजाइन सम्बन्धित मानक हो तो स्वतः ही प्रभावी होगें।

 # 2.60 High Rise Building Zone- स्थानीय विकास प्राधिकरण में चिहिन्त ऐसे क्षेत्र जहॉ 30 मी0 से अधिक ऊँचे भवनों का निर्माण किया जायेगा ताकि High Rise Building को प्रोत्साहित किया जा सके।

<u>अभियुक्ति/ टिप्पणी–</u> प्रत्येक स्थानीय विकास प्राधिकरण, अपने विकास क्षेत्र में ऐसे क्षेत्रों का निर्धारण करेगें जिसको "High Rise Building" घोषित किया जा सके तथा विकास प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन के पश्चात मास्टर प्लॉन में ऐसे क्षेत्र को चिन्हित किया जायेगा।

6. शा0देश संख्या–2013, दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित। 7 . शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

बिन्दु–2. 58 से 2.64 तक समस्त संशोधन शासनादेश संख्या–39 दिनांक 05.02.2019 द्वारा।

2.61 पहुँच मार्ग में शिथिलता–

(1) नगर के विकसित क्षेत्रों में ऐसे भू–खण्ड जिनको भवन उपविधि में मैदानी क्षेत्रों हेतु प्राविधानित निर्धारित न्यूनतम मार्ग चौड़ाई के दो पृथक–पृथक मार्गों से पहुँच मिलती हो, में भू–खण्ड हेतु, अधिक चौड़े मार्ग की कुल चौड़ाई तथा कम चौड़े मार्ग की आधी चौड़ाई के कुल योग के अनुसार भवन की ऊँचाई व अन्य प्राविधान भवन उपविधि के मानकों के अनुसार अनुमन्य होगें।

अभियुक्त/ टिप्पणी– बिन्दु 1 हेतु उदाहरण– यदि दो पृथक–पृथक मार्ग की चौड़ाई क्रमशः 9 तथा 10 मीटर हो तो कम मार्ग की चौड़ाई का आधा व अधिक चौड़े मार्ग का योग (4.5+10) 14.5 मी0 चौड़ाई के अनुसार भवन उपविधि में 14.5 मी0 मार्ग हेतु प्राविधानित भवन की ऊँचाई अनुमन्य होगी।

(2) नगर के ऐसे विकसित क्षेत्र जो मुख्य राज्य अथवा राष्ट्रीय राजमार्ग मार्ग से लगे हुये हों तथा ऐसे क्षेत्रों में मुख्य राज्य अथवा राष्ट्रीय राजमार्ग से लगे हुये पहुँच मार्ग के मोहाने पर चौड़ाई न्यूनतम 9 मी0 हो, में सम्बन्धित भू–खण्ड के सम्मुख मार्ग की वर्तमान उपलब्ध चौड़ाई से, मुहाने पर उपलब्ध चौड़ाई का अंतर के आधे को मोहाने की चौड़ाई से जोड़ते हुये प्राप्त योग के अनुसार भवन की ऊँचाई भवन उपविधि के मानकों के अनुसार अनुमन्य होगें।

अभियुक्ति/टिप्पणी– बिन्दु 2 हेतु उदाहरण– यदि पहुँच मार्ग के मोहाने की चौड़ाई न्यूनतम 9 मी0 हो तथा भू–खण्ड के सम्मुख मार्ग की चौड़ाई 12 मी0 हो तो, भवन की ऊँचाई निम्नानुसार निर्धारित होगी।

सम्बन्धित भू–खण्ड के सम्मुख मार्ग की वर्तमान उपलब्ध चौड़ाई से, मुहाने पर उपलब्ध चौड़ाई का अन्तर

12 मी0–9 मी0 = 3 मी0

मुहाने पर उपलब्ध चौड़ाई का अंतर के आधा

3 मी0/2 मी0 = 1.5 मी0

अंतर के आधे को मोहाने की चौड़ाई से जोड़ते हुये प्राप्त योग

1.5 मी0 + 9 मी0 = 10.50 मी0

अतः भवन ऊँचाई की 10.50 मी0 मार्ग चौड़ाई अनुसार निर्धारित होगी।

(3) ऐसे डेड एण्ड मार्ग जिनकी न्यूनतम चौड़ाई 6 मी0 तथा लम्बाई मुख्य वाहनीय मार्ग से अधिकतम 200 मी0 हो, पर स्थित भू–खण्ड हेतु उक्त वाहनीय मार्ग को भू–खण्ड का पहुँच मार्ग माना जायेगा तथा इसी आधार पर उक्त भू–खण्ड में भवन निर्माण मानक निर्धारित होगें।

2.62 मोटल –

मोटल को "motorist hotel" की संज्ञा दी जाती है जो मुख्यातः यात्रियों को मुख्य मार्गों के समीप किफायती दरों में भोजन, आवास तथा वाहनों को पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराये जाने हेतु निर्मित किये जाते है। इनमें समान्यतः एक तल तथा अधिकतम दो तलों निर्माण अनुमन्य होता है तथा अधिकांश स्थान वाहन पार्किंग हेतु प्रयुक्त किया जाता है।

2.63 लिफ्ट के लिये पुर्नस्थापित अन्य बिन्दु–

अग्र सेट बैक व अन्य तीन सेटबेक में सर्कुलेशन क्षेत्र को छोड़ते हेये शेष क्षेत्र में, लिफ्ट का निर्माण अनुमन्य होगा, जिसकी गणना FAR में नहीं की जायेगी। इसके अतिरिक्त ऐट्रियम की गणना FAR तथा भू–आच्छादन में नहीं की जायेगी परन्तु पार्किंग हेतु इसकी गणना की जायेगी।

2.64 पार्किंग के लिये पुर्नस्थापित अन्य बिन्दु–

यदि भवन में आवश्यक वांछित पार्किंग की पूर्ति, मैकेनाइज्ड पार्किंग के प्राविधान किये जाने से पूर्ण की जा सकती है तो, इस स्थिति में भू–खण्ड में अतिरिक्त पार्किंग क्षेत्र उपलब्ध कराये जाने की आवश्यकता नहीं होगी।

बिन्दु–2. 58 से 2.64 तक समस्त संशोधन शासनादेश संख्या–39 दिनांक 05.02.2019 द्वारा।

CHAPTER – III

PROCEDURE FOR SUBMISSION OF BUILDING APPLICATION AND OCCUPATION.

भूमि विकास/भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं

3.1 अनुज्ञा से छूट

सामान्य निर्माण अपेक्षाओं ,संरचना की स्थिरता और नेशनल बिल्डिगं कोड–2005 के भाग–4 के अनुसार अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाओं विषयक उपविधि/ विनियम का उल्लंघन न होने पर निम्नलिखित कार्य के लिए भवन निर्माण अनुज्ञा आवश्यक नहीं होगी, परन्तु विद्यमान भवन का पुनर्निर्माण, परिवर्तन एवं परिवर्धन जिसमें संरचानात्मक परिवर्तन यथा– कालम, बीम का निर्माण, नई लोड बियरिगं दीवार का निर्माण, नई स्लैब डालना, पुरानी लोड बियरिगं दीवार को हटाना आदि निहित हो में नियमानुसार स्वीकृति ली जानी आवश्यक होगी। इस हेतु नेशनल बिल्डिगं कोड –2005 के भाग–4 के अनुसार अग्नि सुरक्षा का पालन अनिवार्य होगा :–

(I) ऐसे खिडकी या दरवाजे या रोशनदान का खोलना अथवा बन्द करना, जो किसी दूसरे की सम्पत्ति की ओर न खुलते हों

(II) आन्तरिक सचांलन हेतु दरवाजों का प्राविधान।

(III) न्यूनतम मापदण्डों का उल्लघंन न होने पर आन्तरिक विभाजन।

(IV) बागवानी।

(V) सफेदी करना।

(VI) रगांई करना।

(VII) पूर्व स्वीकृत आच्छादन पर पुनः टाईल्स लगाना, ग्राउटिंग या छत की मरम्मत करना (परन्तु मेजनाइन तल की छत का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा)।

(VIII) पुनः फर्श निर्माण।

(IX) प्लास्टर करना या प्लास्टर की आंशिक मरम्मत।

(X) अपनी भूमि पर 0.75 मीटर चौड़े सनशेड का निर्माण।

(XI) अपने भूखण्ड के सीमाकंन हेतु सडक़ की मध्य रखा से अधिकतम 1.65 मीटर ऊँची बाउण्ड्री वाल का निर्माण, परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/ले–आउट प्लान में निर्धारित सडक़ की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाली भूमि पर बाउण्ड्री वाल का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(XII) मल–नालियों मुख्य गलियों पाइपों केबिलों या अन्य सयंत्र का निरीक्षण या उसके नवीनीकरण तथा मरम्मत के प्रयोजनार्थ किसी केन्द्र/राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय निकाय द्वारा किन्ही सेवाओं के कियान्वयन किए जाने के लिए निर्माण कार्य।

(XIII) छत/टेरेस, बालकनी/बरामदे में पैरापेट का निर्माण ।

(XIV) भवन उपविधि/ विनियम में प्राविधानित मानकों के अनुसार पोर्टिको/पोर्च का निर्माण।

(XV) सैप्टिक टैकं /सोक पिट का निर्माण।

(XVI) हैण्ड पम्प लगाना।

(XVII) निर्माण कार्य हेतु अस्थाई वाटर टैंक का निर्माण।

(XVIII) प्राकृतिक आपदा के कारण नष्ट हुये भवन को उस सीमा तक जिस सीमा तक नष्ट होने से पूर्व निर्माण था, का पुनर्निर्माण (असुरक्षित क्षेत्रों को छोड़कर) उक्त सीमा तक अनुमन्य होगा, बशर्ते उक्त निर्माण महायोजना क्षेत्र में महायोजना के अनुरूप हो। अनाधिकृत एवं अतिक्रमित भूमि पर निर्मित भवन के सम्बन्ध में सम्बन्धित विभागों से स्वीकृति प्राप्त करने के उपरान्त ही आपदाग्रस्त भवनों का पुनर्निर्माण पूर्व स्वीकृत मानचित्र/पुराने भवन के साक्ष्यों के आधार पर अनुमन्य होगा। व्यावसायिक भवनों के प्रकरणों में नियमानुसार स्वीकृति लिया जाना आवश्यकीय होगा।

(XIX) वर्षा जल के संचयन, संरक्षण एवं हार्वेस्टिंग हेतु आवश्यक संरचनाओं (भूमिगत वाटर टैंक सहित) का निर्माण।

(XX) वैकल्पिक सौर ऊर्जा को प्रोत्साहित करने हेतु छत पर आवश्यक संरचनाओं का निर्माण।

(XXI) नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत असुरक्षित/निषिद्ध क्षेत्रों में आन्तरिक विभाजन, पोर्टिको/पोर्च का निर्माण, भवन का पुनर्निर्माण, अनुज्ञा छूट से आच्छादित नहीं होंगे। विधिवत् स्वीकृत भवनों में ही उक्त प्राविधान अनुमन्य होंगे।

(XXII) # भवन की छत/बालकॉनी पर अस्थायी shed (केवल छत) जो हटाने योग्य Renewable column से निर्मित हो तथा चारो ओर किसी प्रकार की दीवार /Glazing/ जाली आदि से निर्मित न हो, को स्वीकृति की अनुज्ञा में छूट होगी।

3.2 <u>अनुज्ञा हेतु आवेदन</u>

(I) विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र एवं विनियमित क्षेत्र सीमा अन्तर्गत भवन निर्माण के प्रकरणों के आवेदन सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जायेंगे। **इस प्रस्तर में सक्षम प्राधिकारी का आशय स्वीकृति प्राधिकारी से है।**[8]

(II) विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र एवं विनियमित क्षेत्र सीमा के बाहरी क्षेत्रों में एकल आवासीय एवं **हैबिटाट परियोजनाओं***के प्रकरणों को छोड़कर भवन निर्माण के अन्य प्रकरणों में सम्बन्धित भूखण्ड/ परियोजना स्थल को विकास क्षेत्र मानते हुये मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन राज्य विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित निकटतम स्थानीय विकास प्राधिकरण में किया जायेगा। इन प्रकरणों का तकनीकी परीक्षण/ अनापत्ति नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के सम्भागीय नियोजन खण्डों द्वारा दी जायेगी तथा स्वीकृति राज्य विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा दी जायेगी। इन परियोजनाओं का अनुश्रवण व पर्यवेक्षण राज्य विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित परियोजना स्थल के निकटतम स्थित स्थानीय विकास प्राधिकरण के सक्षम अधिकारी द्वारा किया जायेगा। ऐसे परियोजना स्थल के सन्निकटतम विकास प्राधिकरण के सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में बैंक गारंटी अथवा भूमि/ भूखण्ड बन्धक किये जायेंगे तथा आवश्यकतानुसार विकास/ निर्माण कार्य पूर्ण होने पर समय –समय पर अवमुक्त की जायेगी। स्वीकृति से पूर्व परियोजना में प्रस्तावित विकास कार्यों की लागत के 25 प्रतिशत राशि बैंक गारंटी तथा/ अथवा भूखण्डों को बन्धक बनाये जाने हेतु उपाध्यक्ष के पक्ष में बैंक गारंटी अथवा भूमि/ भूखण्ड बन्धक किये जायेंगे। न्यूनतम 40 प्रतिशत कार्य पूर्ण होने पर कार्य के अनुपातिक मूल्य के समकक्ष मूल्य की राशि की बैंक गारंटी अथवा व बन्धक भूखण्ड की प्रथम किस्त अवमुक्त की जायेगी। अन्तिम 15 प्रतिशत राशि की बैंक गारन्टी/ बन्धक प्रोपर्टी परियोजना अधिभोग प्रमाण–पत्र प्राप्त होने के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी।

***हैबिटाट परियोजनाओं के सम्बन्ध में खण्ड–2 के अध्याय–2 में दिये गये प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।**

(III) विकास/निर्माण अनुज्ञा के लिये निर्धारित प्रपत्र–1 पर आवेदन पत्र की दो प्रतियॉं, मानचित्रों के चार सेट/ कम्प्यूटरीकृत ड्राइगं (dwg. अथवा समकक्ष फार्मेट में) सी.डी. में नियत शुल्क अदा करने की रसीद सहित जमा किये जायेंगे।

(IV) जमा किये जाने वाले मानचित्रों के सैट में स्थल के आस पास निर्माण का स्वरूप दर्शाते हुये वस्तृत की प्लान, महायोजना में स्थिति का मानचित्र, साइट प्लान, तलपट मानचित्र, 'सम्मुख सड़क एवं पहाड़ की ढाल के सापेक्ष सैक्शन, 'सर्विसेज प्लान, लैण्ड स्केप प्लान, पार्किंग प्लान, विद्युत, एच0वी0ए0सी0, जलापूर्ति, अग्नि शमन, ठोस अवशिष्ट निस्तारण– जो परियोजना की प्रस्तावित घनत्व पर आधारित होगी, भी सम्मिलित होंगे।

(V) मानचित्र पर अनुज्ञा प्रदत्त हो जाने पर एक सेट कार्यालय,में अभिलेख हेतु रखा जाएगा।

 # शा0देश संख्या–1037, दिनांक 26.08.2019 द्वारा संशोधित।

8– शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

(VI) समस्त मानचित्र अनुज्ञापित व्यक्ति द्वारा तैयार किए जाएंगे और उनके द्वारा नाम, पता, योग्यता और अनुज्ञप्ति सख्या दर्शाते हुए हस्ताक्षर किये जायेंगे। इसके अतिरिक्त मानचित्र में भवन स्वामी के हस्ताक्षर भी होगें।

(VII) भवन निर्माण आवेदन के साथ मानचित्र पर भू–स्वामी, बिल्डर, मानचित्र तैयार करने वाले आर्किटेक्ट/लाईसेन्सी ड्राफ्टसमैन/इंजीनियर एवं भवन की नींव तथा सुपर स्ट्रक्चर की स्ट्रक्चरल डिजाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल इंजीनियर के संयुक्त हस्ताक्षर व इस आशय का प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना होगा कि भवन मानचित्र एवं नींव तथा सुपर स्ट्रक्चर की डिजाइन में भूकम्परोधी सुरक्षा प्राविधानों का **परिशिष्ट–4** में उल्लिखित कोड, गाइड लाईन्स एवं अन्य सुसंगत अभिलेखों के अनुरूप अनुपालन किया जाएगा। इसके अतिरिक्त स्ट्रक्चरल इंजीनियर के हस्ताक्षरयुक्त भवन की नींव, बेसमेन्ट, स्टिल्ट एवं सुपर स्ट्रक्चर की पूर्ण गणनायों के साथ स्ट्रक्चर मानचित्र भी, मानचित्र सम्बन्धी प्रपत्रों के साथ प्रस्तुत करने होगें।

(VIII) मानचित्र निम्न कलर स्कीम के अनुसार होगें।

क0 सं0	मद	साइट प्लान		भवन मानचित्र	
		सफेद प्लान	ब्लू /अमोनिया प्रिन्ट	सफेद प्लान	ब्लू/अमोनिया प्रिन्ट
1	भूखण्ड सीमाए	मोटा काला	मोटा काला	मोटा काला	मोटा काला
2	वर्तमान मार्ग	हरा	हरा	–	–
3	प्रस्तावित मार्ग यदि कोई हो	डॉटेड हरा	डॉटेड हरा	–	–
4	अनुमन्य भवन रेखाए	मोटा डॉटेड काला	मोटा डॉटेड काला	–	–
5	विद्यमान निर्माण	काला(आउट लाइन)	काला (आउट लाइन)	काला(आउटलाइ)	काला(आउट लाइन)
6	खुले स्थल	कोई रंग नही	कोई रंग नही	कोई रंग नही	कोई रंग नही
7	प्रस्तावित शमनीय निर्माण	हैच्ड पीला	हैच्ड पीला	हैच्ड पीला	हैच्ड पीला
8	प्रस्तावित ध्वस्तीकरण	हैच्ड लाल	हैच्ड लाल	हैच्ड लाल	हैच्ड लाल
9	**प्रस्तावित कार्य***	लाल (फिल्ड)	लाल	लाल	लाल
10	ड्रेन एवं सीवर	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल
11	जलापूर्ति लाइन	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटड	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटेड

टिप्पणी (1) * नए निर्माण हेतु यह आवश्यक नही होगा, विद्यमान निर्माण के विस्तारीकरण में यह लागू होगा।

(2) भू–विकास, सब–डिवीजन, ले–आउट हेतु यथोचित कलरिंग स्कीम प्रयोग में लाई जाएगी जिसके लिए इन्डेक्स दर्शाया जायेगा।

3.3 सूचनाएं एवं दस्तावेज

आवेदन पत्र, यथास्थिति निम्नलिखित सूचनाएं एवं दस्तावेज के साथ जमा किये जायेगें :–

(I) आवेदक के स्वामित्व समर्थक दस्तावेज की प्रति या रजिस्ट्रीकृत विलेख। अद्यावधिक नकल खतौनी मूल रूप में।

(II) साइट प्लान (जिसमें भू–खण्ड सख्या और क्षेत्रफल/भवन की सख्या, गॉव, मोहल्ला का नाम, आदि का उल्लेख होगा) के साथ 'की–प्लान जिसमें उत्तर दिशा–सूचक और पैमाना तथा प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाया गया हो।

(III) नजूल अथवा इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट की भूमि होने की दशा में सम्बन्धित विभाग से फ्री–होल्ड डीड अथवा अनापत्ति प्रमाण–पत्र।

(IV) अनुज्ञा हेतु आवेदन–पत्र के साथ 'की–प्लान जिसमें उत्तर दिशा–सूचक और पैमाना (जो 1:10,000 से कम न हो) तथा उप–विभाजन हेतु प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाया गया हो।

(V) उप–विभाजन/ परियोजना/भवन निर्माण हेतु आवेदक के स्वामित्व की भूमि के सजरा सख्या सहित सीमावर्ती भूमि के विवरण दिए जाएंगे। सीमावर्ती भूमि आवेदक के स्वामित्व में होने पर तथा पूर्व में उप–विभाजन स्वीकृत होने पर उसमें उपलब्ध सुविधाओं और प्रस्तावित स्थल हेतु विद्यमान पहुँच मार्गों का भी उल्लेख होगा।

(अ) प्रस्तावित उप–विभाजन/ परियोजना में स्थल से मुख्य सड़क या मार्ग तक पहुँचने की वर्तमान दूरी, सडक़ का नाम एवं चौड़ाई के उल्लेख सहित दर्शाए जाएंगे।

(ब) समस्त विद्यमान संरचनाओं और 'फीचर्स' की स्थिति जैसे हाईटेंशन लाइन, टेलीफोन/बिजली के खम्भे, अण्डर ग्राउण्ड पाइप लाइनें,पेड़ , भवन, रेलवे लाइन, आदि जो स्थल की सीमा से 30.0 मीटर के अन्तर्गत हों, दर्शाई जाएगी।

(स) भूखण्ड की समस्त मुख्य भौतिक विशेषताएं जिनके अन्तर्गत किसी जलाशय की स्थिति और लगभग आकार, बाढ क्षेत्र और स्थल का ढ़ाल दर्शाई जाएगी।

(द) महायोजना/जोनल प्लान में स्थल की स्थिति।

(य) प्रयुक्त पैमाना और उत्तर दिशा–सूचक।

(VI) तकनीकी अनापत्ति उपरान्त आवेदक द्वारा भू–उच्चीकरण शुल्क एवं बाह्य विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरान्त मानचित्र स्वीकृत किया जायेगाः–

*** ऐसे क्षेत्र जिनमें महायोजना लागू नही है, में भू–उच्चीकरण शुल्क निम्नानुसार देय होगाः–**

1– चूँकि नगर निकाय सीमा के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र बाहुल्य रूप से निर्मित क्षेत्र स्वरूपीय होता है, अतः भू–उच्चीकरण शुल्क नगर निकाय सीमा के अन्तर्गत देय नही होगा।

2– नगर निकाय सीमा के बाहर के क्षेत्रों में 2000 वर्गमीटर एंव इससे अधिक क्षेत्रफल के भू–खण्डों को कृषि/अविकसित/बंजर मानते हुए सम्बन्धित भू–खण्ड में प्रस्तावित गैर सार्वजनिक/ अर्द्ध–सार्वजनिक गतिविधि तथा उच्च तकनीकी संस्थाओं हेतु भू–उच्चीकरण शुल्क देय होगा।

3– भू–उच्चीकरण शुल्क कृषि से प्रस्तावित गतिविधि हेतु निर्धारित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का आधा होगा।

जिन क्षेत्रों की महायोजना स्वीकृत है, में सम्बन्धित भू–उपयोग में अनुमन्य निर्माण गतिविधियों का तकनीकी परीक्षण उपरान्त तथा स्वीकृति से पूर्व सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाह्य विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा।

3.4 <u>विकास अनुज्ञा हेतु अनुबन्ध</u>

विकास अनुज्ञा जारी करने से पूर्व निर्धारित शर्तों के अनुसार आवेदक के साथ विकास अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा।

3.5 <u>विकास अनुज्ञा–पत्र की वैधता</u>

(I)हैबिटाट परियोजनाओं को छोड़कर, शेष सभी प्रकार के भवन निर्माण व भू–विकास प्रकरणों में एक बार दी गई अनुज्ञा अधिकतम पॉचं वर्ष के लिए वैध होगी। उक्त अवधि में आवेदक द्वारा पूर्णता सम्बन्धी प्रमाण–पत्र सक्षम प्राधिकारी से निर्धारित प्रक्रियानुसार प्राप्त किया जाएगा। हैबिटाट के प्रकरण में खण्ड दो में उल्लिखित अनुज्ञा अवधि प्रभावी होगी।

(II)प्रार्थी के आवेदन पर उक्त अवधि में निर्धारित शुल्क लेकर एक–एक वर्ष की अवधि हेतु अधिकतम तीन बार वृद्धि दी जा सकती है।

*** शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।**

3.6 विकास/भवन निर्माण के प्रारम्भ की सूचना

अनुज्ञा के अधीन विकास/भवन निर्माण प्रारम्भ करने पर आवेदक द्वारा उसकी सूचना प्रपत्र संख्या–6 द्वारा दी जाएगी।

3.7 विकास/भवन निर्माण के समय विचलन

विकास/भवन निर्माण के दौरान यदि स्वीकृत प्लान में कोई विचलन है या विचलन किया जाना अभिप्रेत है, तो प्रस्तावित विचलन निष्पादित करने के पूर्व अनुज्ञा प्राप्त की जाएगी।

3.8 भवन निर्माण प्रगति की सूचना

(I) प्रगति प्रमाणपत्र अभिलिखित करने और जांच करने के चरण:–

(अ)कुर्सी स्तर, बेसमेन्ट के मामले में बेसमेन्ट स्लैब ढालने से पहले।

(ब) प्रथम तल।

(स) 15.0मी0 से अधिक ऊंची इमारत के मामले में मध्य तल।

(द) अंतिम तल।

(II) उपर्युक्त प्रत्येक चरण में स्वामी/डेवलेपर/बिल्डर द्वारा दिए गए फॉर्मेटों में (प्रपत्र सं. 7–10) सक्षम प्राधिकरण के नामित अधिकारी को एक प्रगति प्रमाणपत्र प्रस्तुत करेगा। प्रगति प्रमाणत्र पर स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षर कर प्रमाणित किया जाएगा कि सम्बन्धित चरण तक किया गया निर्माण स्ट्रक्चर मानचित्र /गणना के अनुसार किया गया है।

3.9 पूर्णता प्रमाण–पत्र

तीन एवं तीन से अधिक मंजिले भवनों पर स्ट्रक्चर/ पर्यवेक्षण इंजीनियर का निर्धारित प्रपत्र पर पूर्णता प्रमाण पत्र लिया जायेगा तथा एकल आवासीय एंव तीन मंजिल से कम के भवनों पर पूर्णता प्रमाण पत्र दिया जायेगा। संख्या–11 (स) विलोपित किया गया व प्रपत्रों में भी प्रपत्र–11 (स) समाप्त किया गया । [8] भवन का निर्माण स्वीकृत मानचित्र, निर्धारित विशिष्टियों, गुणवत्ता तथा उल्लिखित भारतीय मानक संस्थान के कोड, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं सुसंगत गाईड लाइन्स पर आधारित समस्त स्ट्रक्चरल डिजाइन एवं भूकम्परोधी समस्त प्राविधानों के साथ किया गया है तथा भवन उपयोग हेतु हर प्रकार से सुरक्षित है। और उसके साथ मानचित्र की प्रति/कम्प्यूटरीकृत ड्राइगं (dwg या समकक्ष फार्मेट में) सी.डी. में जमा करेगा। साथ ही भवन के अधिभोग हेतु फार्म–D में Application for permission to occupy जमा करेगा।

पूर्णता प्रमाण पत्र देने वाले अधिकारी का यह दायित्व होगा कि पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत करने से पहले सुनिश्चित करेगा कि प्राकृतिक जोखिम से संरक्षा की दृष्टि से निम्नलिखित का अनुपालन किया गया है ***तथा परिशिष्ट–3 में प्राविधानित शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधाओं के मानकों का पूर्ण अनुपालन सुनिश्चित किया जाये।**

(I) लिफ्ट की संतोषजनक संस्थापना के संबंध में, स्वामी द्वारा लिफ्ट निरीक्षक का प्रमाणपत्र प्राप्त और प्रस्तुत किया गया है।

(II) फायर इस्केप स्टेयरकेस की संतोषजनक संस्थापना की गई है।

(III) इन विनियमों में उपबंधित के अनुसार पूरा होने पर अग्नि अपेक्षाओं के लिए सक्षम प्राधिरकण/अग्नि विभाग का **पूर्णता प्रमाण पत्र** स्वामी द्वारा प्राप्त और प्रस्तुत किया गया है, जो प्रस्तर 6.1(III).अनुसार होगा।

* शा0देश संख्या–2013, दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित।

8– शा0देश संख्या–1283, दिनांक 17.09.2019 द्वारा संशोधित।

3.9.1* उपरोक्त प्रावधान के अतिरिक्त यदि विकासकर्ता द्वारा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण से अनुमोदित परियोजना (ग्रुप हाउसिंग) में एक से अधिक बहुमंजिली ईमारतें यथा–दो से अधिक का अनुमोदन प्राप्त किया गया हो तथा 50 प्रतिशत निर्माण कार्य (कुल प्रस्तावित टावर/ फ्लैट्स के सापेक्ष) पूर्ण कर लिया गया हो तो, निर्माणकर्ता द्वारा किये गये अनुरोध पर प्राधिकरण द्वारा निम्नवत् शर्तो/ प्रावधानों के अन्तर्गत जिस टावर/ फ्लैट्स का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया हो, उसका पार्ट कम्पलीशन सर्टिफिकेट निर्गत किया जा सकता है।

(1) विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत बहु–बहुमंजिली भवनों में उक्त भवन (Tower)/फ्लैट्स पूर्ण करने पर प्रपत्र संख्या–11, 11(अ), 11(ब) तथा 6.1(III) में उल्लिखित प्रारूप पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त भवन का अनुमोदन प्राप्त करना आवश्यक होगा।

(2) जिन परियोजनाओ में Multiple Towers की स्वीकृति हो, तो विकासकर्ता द्वारा प्रत्येक टावर को पूर्ण करने पर सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा उस टावर हेतु Partial कम्पलीशन सर्टिफिकेट प्रदान किया जायेगा।

(3) विकासकर्ता द्वारा मूलभूत सुविधाओं के अतिरिक्त पूर्ण रूप से निर्मित टावरों के अध्यासियों का RWA (रेजिडेंट वेलफेयर एसोसियेशन) का गठन किया जायेगा।

उपोरक्त पार्ट कम्पलीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने से पूर्व संबधित प्राधिकरण से अनुमोदित परियोजना के अन्तर्गत अवस्थापना सुविधा यथा सीवर ट्रीटमेंट प्लांट, पार्क, सड़क आदि आधारभूत सुविधाएं विकासकर्ता द्वारा पूर्ण कर ली गयी है तथा चालू हालत में हो। उक्त का प्रमाण पत्र दिया जाना आवश्यक होगा।

3.10 <u>भवन के स्वीकृत उपयोग का परिवर्तन</u>

भवन निर्माण/पुनर्निर्माण की अनुमति जिस उपयोग हेतु प्रदान की जायेगी उसमें किसी भी दशा में परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा। स्वीकृत भवन का उपयोग स्वीकृति के विपरीत अन्यथा किये जाने पर सक्षम प्राधिकारी को अधिकार होगा कि वह उक्त स्वीकृति को निरस्त कर दे तथा ऐसी स्थिति में निर्मित भवन अनाधिकृत श्रेणी का माना जायेगा एवं तद्नुसार अधिनियम के सुसंगत प्राविधानों के तहत कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र होगा।

3.11 **शासनादेश संख्या–1197/V–2/127(आ0)15टी0सी0/2019 दिनांक 04 सितम्बर, 2019 द्वारा ऐसे भवन जिनमें जोखिम की सम्भावना कम है, में Empanelled Architect द्वारा स्वप्रमाणित (Self Certification) किये जाने का प्राविधान किया गया है (परिशिष्ट– 9)।

3.12 *** EoDB अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृति की प्रकिया के सरलीकरण के सम्बन्ध में (परिशिष्ट– 10)

3.13 **** Amendments in order of EoDB (खण्ड–5)

3.14 # राज्य के समस्त सरकारी भवनों का मानचित्र सम्बन्धित प्राधिकरण से स्वीकृत कराया जायेगा। सम्बन्धित प्राधिकरण में शासकीय विभाग के द्वारा मानचित्र स्वीकृत कराने के आवेदन करने की तिथि से 15 दिन के अन्दर मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की जायेगी। सम्बन्धित प्राधिकरण के द्वारा यदि 15 दिन के अन्दर सरकारी भवन के मानचित्र की स्वीकृति प्रदान नहीं की जाती है, तो उसे डीम्ड स्वीकृत मान लिया जायेगा। सरकारी भवनों के निर्माण हेतु उत्तराखण्ड स्थानीय वास्तुकला का समावेश किया जायेगा।

* शा0देश संख्या–1271, दिनांक 13.09.2019 द्वारा संशोधित।

** शा0देश संख्या–1197 दिनांक 04.09. 2019 द्वारा संशोधित।

*** शा0देश संख्या–1744 दिनांक 30.10.2019 द्वारा संशोधित।

****शा0देश संख्या–837 दिनांक 03.06.2016 द्वारा संशोधित।

\# शासनादेश संख्या–39 दिनांक 05.02.2019 द्वारा।

CHAPTER – IV

SITE DEVELOPMENT PARAMETERS FOR BUILDINGS AND GENERAL BUILDING REQUIREMENTS

4.1 APPROACH ROAD- MINIMUM EXISTING AUTHORIZED WIDTH/ WIDTH AS PER MASTER PLAN

पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम अधिकृत [9] चौड़ाई / महायोजना में निर्धारित चौड़ाई

S.No	Types of Buildings/projects	Minimum right of way in metres		Remarks
		PLAINS	HILLS	
(I)	**RESIDENTIAL**			
	Single residential plot	**7.5**	**2.0**	ऐसे एकल आवासीय भूखण्ड, जो भवनों से घिरे हुये **(enclosed)** है तथा जिनके सम्मुख स्थित मार्ग चौड़ाई 9.0 मीटर से कम है, में भूखण्ड में सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम निर्धारित 9.0 मीटर चौड़ाई सुनिश्चित करने हेतु भू–खण्ड से वांछित मार्गाधिकार छोडते हुये मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जायेगी। मार्गाधिकार अन्तर्गत आने वाले भू–भाग में चाहरदिवारी व अन्य किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। [9]
	multiple units on Single residential plot	9.0	6.0	
	Residential – Plotted development	9.0	6.0	-
	Residential- Group Housing	**9.0-12.0 ***	**6.0***	-
	Affordable Housing	**9.0-12.0 ***	6.0	In case of hardship , the Competent Authority may reduce it by 1 meter
	EWS & rehabilitation housing schemes (Flatted Unit site 25-35 sqm)	**9.0-12.0 ***	6.0	In case of hardship , the Competent Authority may reduce it by 1.5 meter
(II)	**COMMERCIAL ***			
	Commercial/ office spaces Single commercial Unit/ Single commercial office (minimum area 25sqm) — As Approved	Plains	Hills	
	>25-100	-	2 (Pedestrian Path)	
	<50-100	9	N.A.	
	>100-200	9	4.50	
	>200-2000	12	6	In case of hardship , the Competent Authority may reduce it by 1 meter with 100 % parking within the plot
	≥2000	15	7.5	Parking Provision shall be made within the plot
	>2500	18	7.5	
	Mall with single Screen	N.P.	6	
	Mall with multiplex	18	7.5	
	Serviced apartments	15	6	

9 शासनादेश संख्या–1798 दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित। * शासनादेश संख्या–39 दिनांक 05.02.2019 द्वारा संशोधित।

	Wedding points		18	6	
	Hotel	5 stars deluxe rating hotels	15	7.5	
		5 star rating hotels	15	6	
		4 star rating hotels	15	6	
		others hotels	12	6	
	Motel		18	7.5	
	Resorts		18	7.5	
	Eco Resorts		18	4.5	
	Guest house		15	4.5	
	Hostel	Hostel Up to 50 Beds	15	6	
		Hostel Up to 50-100 Beds	15	6	
(III)	**PUBLIC / SEMI PUBLIC**				
	EDUCATIONAL				
	Nursery/Primary School upto 4000 sqmt		9.0	4.5	For nursery/ crèche-Road width-7.5m in Plains and 4.0Sm in Hills.
	Middle and Senior Secondary		12.0	6.0	In case of hardship, the Competent Authority may reduce it by 1 meter with 100% parking within the plot.
	Colleges and university		18.0	7.5	In case of hardship, the Competent Authority may reduce it by 3 meter with 100% parking within the plot.
	HEALTH				
	Laboratory/Clinics not exceeding 750 sqmt*		**9.0***	**6.0***	
	Laboratory/Clinics exceeding 750 sqmt*		**12.0***	**7.50***	
	Maternity homes and child care centre/ Nursing Homes/ Dispensary		12.0	7.5	In case of hardship, the Competent Authority may reduce it by 1 meter with 100% parking within the plot.
	Hospital upto 50 beds		15.0	7.5	In case of hardship, the Competent Authority may reduce it by 1 meter with 100% parking within the plot.
	More than 50-200 beds		18.0	9.0	
	City/zonal/regional level Hospital more than 200		**21.0****	12.0	
	ASSEMBLY (except place of worship)		15.0	9.0	
	INSTITUTIONAL		12.0	7.5	
(IV)	**INDUSTRIAL**				
	Household / service units		12.0	7.5	In case of hardship, the Competent Authority may reduce it by 1 meter with 100% parking within the plot.
	Industrial units		15.0	9.0	
	Industrial estates more than 6ha.		18.0	12.0	

* शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित। ** शा0देश संख्या–2013, दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित।

टिप्पणी :

(i) ***मैदानी क्षेत्रों में एकल आवासीय भूखण्ड को निजी मार्ग द्वारा पहुँच उपलब्ध होने की स्थिति में 60.0 मी0 की लम्बाई तक उक्त मार्ग की चौडाई स्वामित्व के अनुसार न्यूनतम 3.0 मी0 अनुमन्य होगी। 60.0 मी0 के उपरान्त 100 मी0 तक उक्त निजी मार्ग की चौड़ाई 6.0 मी0 अनुमन्य होगी। उक्त निजी मार्ग से किसी अन्य भू–खण्ड को पहुँच नहीं दी जायेगी। 100.0 मी0 से अधिक लम्बाई के निजी मार्गो की चौडाई उपविधि में सार्वजनिक मार्गो की चौडाई के अनुरूप होगी।**

(ii) ***एकल आवासीय भवनों के संबंध में इस प्रावधान को समाप्त किया जाता है। 200 वर्गमीटर से कम व्यवसायिक भूखण्ड हेतु प्रावधान यथावत् रहेंगें। यथा–200 वर्गमी0 से कम व्यवसायिक भू–खण्ड हेतु न्यूनतम अपेक्षित मार्ग चौड़ाई में 25 प्रतिशत कम चौड़ाई उपलब्ध होने के स्थिति में मार्ग मध्य से अपेक्षित मार्गाधिकार सम्बन्धित भू–खण्ड से छोड़ते हुये भवन निर्माण अनुमन्य होगा।**

(iii) एकल आवास के प्रकरणों में पहुँच मार्ग, जो डेड एण्ड मार्ग के रूप में सम्बन्धित भूखण्ड पर समाप्त होता है, में मार्ग की वांछित चौड़ाई भूखण्ड से छोड़े जाने का औचित्य नहीं है। उक्त के दृष्टिगत इन प्रकरणों में गुण–दोष के आधार पर स्वीकृति प्राधिकारी मार्ग चौड़ाई के सम्बन्ध में निर्णय लेंगे।

(iv) महायोजना अथवा Road Side Land Control Act में निर्धारित मार्गाधिकार में से जो भी अधिक हो, को मार्ग का भाग माना जायेगा तथा इसमें किसी प्रकार का विकास एवं निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। इन मार्गों के समक्ष स्थित भूखण्डों में उक्तानुसार निर्धारित मार्गाधिकार छोड़ने के पश्चात् मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जायेगी।

(v) सडक संरचना इन्डियन रोड कांग्रेस के प्राविधानो अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा।

(vi) सडक़ की लम्बाई की गणना प्रश्नगत मार्ग से अधिक चौडे मार्ग के मिलन बिन्दु से की जाएगी।

(vii) ***2000 वर्गमीटर से अधिक व्यवसायिक भवन अन्तर्गत व्यवसायिक गतिविधि के साथ साथ मिश्रित रूप में अधिकतम दो बहुंउद्देशीय ऑडीटोरियम/हॉल अनुमन्य होंगे जिसमें प्रदर्शिनी, कान्फरेन्स, मिनी थियेटर/सिनेमा(अधिकतम आसन क्षमता प्रत्येक हॉल 100 सीट)व इसके अनुसांगिक अन्य मनोरंजन कियाकलाप आदि अनुमन्य होंगे।

(viii) ***राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राज्य मार्ग पर स्थित 2500 वर्गमीटर एवं इससे अधिक के भूखण्डों में व्यवसायिक गतिविधियों के भवनों हेतु मार्ग के समानान्तर 6.00 मीटर चौड़ी पट्टी वाहनीय आवागमन हेतु सर्विस लेने के रूप में प्राविधानित की जानी आवश्यक होगी, जिसके उपरान्त ही बाउण्ड्री वॉल का निर्माण अनुमन्य होगा। सर्विस लेन सम्बन्धित भू–स्वामी के भू–खण्ड का भाग होगा। सर्विस लेन छोडने के उपरान्त सैट बैक की गणना की जायेगी। सर्विस लेन अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र की गणना पार्किगं हेतु नहीं की जायेगी, परन्तु एफ0ए0आर0की गणना में सर्विस लेन अन्तर्गत आने वाले भाग को सम्मिलित किया जायेगा।**

(ix) ***मैदानी क्षेत्रों में बारातघर हेतु ऐसे भू–खण्ड, जो न्यूनतम अनुमन्य चौड़ाई के मार्ग से 60 मीटर की दूरी तक स्थित हो तथा जिनकों न्यूनतम 9.0 मीटर चौड़े लिंक मार्ग से पहुँच उपलब्ध होती हो, में बारातघर अनुमन्य होगा, परन्तु भवन की ऊचॉई भू–खण्ड के समक्ष स्थित मार्ग की विद्यमान चौड़ाई के अनुसार निर्धारित होगी**

* शा0देश संख्या–2013, दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित।

4.2 MINIMUM PLOT AREA

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल

S.No	Types of Buildings/projects		MINIMUM PLOT SIZE IN SQMT.	
			PLAINS	HILLS
(I)	**RESIDENTIAL**			
	Residential – Plotted		30	30
	Residential- Multiple units		500	250
	Residential- Group Housing-Flatted#		**1000#**	**500#**
	Residential- Group Housing-Plotted#		**500#**	**500#**
	Affordable Housing		4000	**2000***
	EWS & rehabilitation housing schemes (Flatted unit size 25-35sqm)		**2000***	**1000***
(II)	**COMMERCIAL**			
	Conveninent shops/kiosks		15	10
	Commercial/ office spaces Single commercial Unit/ Single commercial office (minimum area 25sqm)		**Less than 50-100***	**>25-100***
			>100-200	>100-200
			>200-500 #	NP
			>500-2000	>200-2000
			≥ 2000	>2000
			>2500	>2500
	Mall with Single screen		NP	**750***
	Mall with multiplex		**1500***	**1000***
	Serviced apartments		**750***	**500***
	Wedding points		**1500***	**500***
	Hotels	**5 stars deluxe rating hotels**	**2000***	**1500***
		5 stars rating hotels	**1500***	**1000***
		4 stars rating hotels	**1000***	**1000***
		Others Hotel	**650***	**400***
	Motel		4000	**1000***
	Resorts		4000	2500
	Eco resorts		**4000***	**750***
	Guest house		**500***	**250***
	Hostel	**Hostel Up to 50 Beds**	750	500
		Hostel Up to 50- 100 Beds	**1000***	**750***
(III)	**PUBLIC / SEMI PUBLIC**			
	EDUCATIONAL			
	Nursery/ Creche		**400***	**200***
	Primary Schools		**2000***	**1000***
	Middle school		**4000***	**2000***
	High school/Intermediate		**15000***	**6000***
	Colleges/ technical institutes / Professional colleges/ Research institutes		20000	10000
	University		**75000***	**20000***
	HEALTH			
	Laboratory/Clinics/ **Diagnostic centre**		**300***	**150***

* समस्त संशोधन शासनादेश संख्या–39 दिनांक 05.02.2019 द्वारा संशोधित।

\# शासनादेश संख्या–1037 दिनांक 26.08.2019 द्वारा संशोधित।

	Maternity homes and child care centre/ Nursing Homes/ Dispensary	**750***	**500***
	Hospital upto 50 beds	**2000***	**1500***
	Hospital 51-100 Beds*	**5000***	**4000***
	Hospital 101-200 Beds*	**8000***	**7000***
	City/zonal/regional level hospital more than 200	**10000***	**9000***
	Other related buildings /activities	750	500
	ASSEMBLY(except place of worship)	1000	750
	INSTITUTIONAL		
(IV)	**INDUSTRIAL**		
	Household / service units	200	175
	Industrial units	450	300
	Industrial estates	1,00,000	60,000

टिप्पणी :–

(I) संस्थागत, शैक्षिक एवं चिकित्सा श्रेणियों में सक्षम संस्थाओं से सम्बद्धता होने की स्थिति में सक्षम संस्थाओं द्वारा जो मानक निर्धारित है, मान्य होगें।

** **(II) महायोजना/ जोनल प्लान में निर्धारित मार्गाधिकार (Right to way) से आच्छादित क्षेत्र अथवा अन्य आवश्यक जनसुविधाओं से प्रभावी क्षेत्र हेतु भू–स्वामी द्वारा उक्त क्षेत्र को निःशुल्क हस्तान्तरित किये जाने पर समस्त प्रयोजन हेतु न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल के निर्धारित मानकों में अधिकतम 20 प्रतिशत की कमी मान्य होगी। बशर्ते क्षेत्रफल मानक में कमी केवल उक्त वर्णित हस्तान्तरण के फलस्वरूप हो ।**

4.3 <u>MIXED USE</u> मिश्रित उपयोग की परियोजनाऐं–

मिश्रित उपयोग की परियोजनाओं अर्न्तगत vertical and horizontal mix of uses निम्न अपेक्षाओं अनुसार अनुमन्य होंगे:–

** **मिश्रित परियोजनाओं में अधिक सकिय उपयोग हेतु निर्धारित सैट बैक व एफ0ए0आर0 के आधार पर सम्पूर्ण परियोजना का सैट बैक व एफ0ए0आर0 का निर्धारण किया जायेगा तथा सम्बन्धित प्रयोजन अनसार पार्किगं के मानकों की पृथक–पृथक गणना की जायेगी।**

* समस्त संशोधन शासनादेश संख्या–39 दिनांक 05.02.2019 द्वारा संशोधित।

**शा0देश संख्या–2013, दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित।

4.4 SITE LOCATION- OTHER PARAMETERS

भूखण्ड हेतु अन्य अपेक्षायें

(I) Road Side Land Control Act 1945

ऐसे भूखण्ड जो ऐसे मुख्य मार्ग पर स्थित हों जहां Road Side Land Control Act 1945 प्रभावी होता है, पर निर्माण की स्वीकृति से पूर्व सम्बन्धित विभाग से अन्नापत्ति आवश्यक होगी।

(II) इलैक्ट्रिक लाइन से दूरी :

इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी रूल्स के अनुसार भवन के निर्माण/पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु न्यूनतम दूरी निम्नानुसार होगी:–

(i) लो एण्ड मीडिएम वोल्टेज लाइन तथा सर्विस लाइन पर उर्ध्वाधर 2.5 मीटर तथा क्षैतिज 1.2 मीटर होने पर दी जाएगी।

(ii) हाई वोल्टेज लाइन्स यथा 33,000 वोल्टेज होने पर उर्ध्वाधर 3.7 मीटर तथा क्षैतिज 2.0 मीटर होने पर दी जाएगी।

(iii) 33,000 वोल्टेज से ऊपर अतिरिक्त हाई वोल्टेज लाईन से उर्ध्वाधर 3.7 मीटर के प्रत्येक अतिरिक्त 33,000 वोल्टेज या उसके भाग के लिए 0.3 मीटर तथा क्षैतिज से 2.0 मीटर के प्रत्येक अतिरिक्त 33,000 वोल्टेज या उसके भाग के लिए 0.3 मीटर अनुमन्य होगी।

नोट–विशेष परिस्थितियों में हाई वोल्टेज लाईन के नीचे स्थित भूमि का सार्वजनिक खुले स्थल यथा–टोटलोट्स, पार्क आदि के रूप में प्रयुक्त नहीं किया जायेगा।

(III) जल स्रोत से दूरी :

जल स्रोत से निम्न दूरी उपरान्त भू–खण्ड सीमा का निर्धारण होगा।

(i) नदी के तट से न्यूनतम 30.0–30.0 मीटर व भूगर्भीय जल स्रोतों से न्यूनतम 10.0–10.0 मीटर पर सघन वृक्षारोपण हेतु क्षेत्र छोड़ा जाना अनिवार्य होगा व किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(ii) नालों के तट से न्यूनतम 5–5 मीटर एवं उपविधि के अनुसार आवश्यक सैट बैक में जो अधिक हो, के पश्चात् ही निर्माण अनुमन्य किया जायेगा।

(iii) नैनीताल झील परिक्षेत्र विशेष क्षेत्र एवं उत्तराखण्ड में विद्यमान सभी झीलों के तट/बाउन्ड्री से अथवा प्राकृतिक जलाशयों की अधिकतम निर्धारित सतह में से जो भी अधिक हो, से 30.00 मीटर की परिधि के अन्तर्गत किसी भी प्रकार के निर्माण एवं विकास की अनुमति नहीं देय होगी। सामुदायिक सेवाओं व तत्सम्बन्धी जनहित की अवस्थापना सुविधाओं हेतु विशेष परिस्थिति में सक्षम स्तर पर निर्णयोपरान्त आवश्यक निर्माण/ विकास कार्य कतिपय प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य किया जा सकता है।

(IV) स्थानीय ढाल पर निर्माण:

(i) भूखण्ड की ढाल हेतु मानचित्र में दो मीटर अन्तराल पर भूमि का कन्टूर प्लान एवं सैक्शन प्रदर्शित करना अनिवार्य होगा।

(ii) ऐसे स्थलों पर कोई भवन निर्माण नहीं किया जायेगा जिसमें भू–स्खलन की तीव्रता अत्याधिक व निरंतर संभावित हो अथवा उस स्थल की स्थानीय ढाल 30.0 अंश से अधिक हो।

(iii) जन उपयोगिताओं/ अवस्थापना सुविधायें से सम्बन्धित निर्माण एवं ऐसे उपयोग जो क्षेत्र के विकास हेतु आवश्यक हों, को स्थानीय ढ़ाल 30.0 अंश से अधिक होने की दशा में स्थल की सुरक्षा उपयुक्तता व भू–गर्भीय स्थिरता सम्बन्धी प्रमाण पत्र भू–वैज्ञानिक से प्राप्त करने के बाद मानचित्र की स्वीकृति पर शासन स्तर पर विचार किया जायेगा।

(iv) नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत भूमि जिसकी ढ़ाल 0 से 26.5 डिग्री तक हो, अन्तर्गत ही निर्माण अनुमन्य होगा। उक्त से अधिक ढ़ाल पर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। भूखण्ड की ढाल हेतु मानचित्र में दो मीटर अन्तराल पर भूमि का कन्टूर प्लान एवं सैक्शन प्रदर्शित करना अनिवार्य होगा।

(V) <u>स्थल योजना की अपेक्षा</u>

(v) पर्वतीय भूभागों में, स्थल योजना में परीक्षण द्वारा ज्ञात हुए उस स्थल पर या उसके निकट भूस्खलन प्रवृत्त क्षेत्रों, यदि कोई हो, की अवस्थिति शामिल होनी चाहिए। ऐसे मामले में प्राधिकरण/सक्षम स्तर यह सुनिश्चित करने के लिए कार्रवाई करेगा कि सम्बन्धित स्थल ऐसे भूस्खलन प्रवृत्त क्षेत्रों से दूर हो।

(vi) ढलान वाले स्थल पर स्थल योजना में भवन के उर्ध्व आकाश की ओर से आने वाले जल के प्राकृतिक प्रवाह का नींव से अन्यत्र, जल मार्गपरिवर्तन के प्रस्ताव भी शामिल होने चाहिए।

*4.4(E) Conservation of Heritage Sites including Heritage Buildings, Heritage precincts and natural feature areas (**परिशिष्ट**-6).

* शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

CHAPTER -V

GENERAL BUILDING REQUIREMENTS

भवन निर्माण हेतु अन्य अपेक्षायें

5.1 HEIGHT OF THE BUILDING (भवन की ऊँचाई) :

(I) भवनों की अधिकतम ऊँचाई निम्नलिखित प्रतिबन्धों के अन्तर्गत निर्धारित ऊँचाईयों में से न्यूनतम ऊँचाई अनुमन्य होगी:–

(i) भूखण्ड/ भवन के सम्मुख स्थित मार्ग की चौड़ाई तथा अग्र सेट बैक के योग के 1.5 गुणा अथवा पर्वतीय क्षेत्रों में ईब्ज लेबल तक 6.00 मीटर में से जो भी अधिक हो, की ऊँचाई मान्य होगी। एक से अधिक मार्ग पर भवन के अवस्थित होने की दशा में इस हेतु अधिक चौड़े मार्ग से उक्तानुसार चौड़ाई निर्धारित की जायेगी।

(ii) **मैदानी क्षेत्रों में**

क्रम	Housing Scheme		भूखण्ड/ भवन के सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम विद्यमान/ अधिकृत चौड़ाई (मीटर)	**भवनों की अधिकतम ऊँचाई (मीटर)	अधिकतम् तलों की संख्या
	Residential *				
1	**Residential***	**Multiple Units***	9.0	9.0	3
		Group* Housing	**9.0***	**12.0***	**4**
			10.0*	**16.0***	**5**
			11.0*	**20.0***	**6**
			12.0*	**24.0***	**8**
2	**Affordable Housing ***		**9.0***	**12.0***	**4**
			10.0*	**16.0***	**5**
			11.*	**20.0***	**6**
			12.0*	**24.0***	**8**
3	**EWS & Rehabilitation Housing Scheme (Flatted Units Size 25-35 sqm) ***		**9.0***	**12.0***	**4**
			10.0*	**16.0***	**5**
			11.0*	**20.0***	**6**
			12.0*	**24.0***	**8**
Commercial*					
	Commercial / office spaces Single commercial Unit/ Single commercial office (minimum area 25sqm)	**< 50-100 ***	**9***	**6***	**2**
		> 100-200*	**9***	**9****	**3**
		> 200-2000*	**12***	**24****	**8**
		≥ 2000*	**15***	**24****	**8**
		> 2500*	**18***	**30****	**10**
	Mall with multiplex *		**18***	**30****	**10**

	Serviced apartments*		15*	24**	8
	Wedding points*		18*	9*	3
	Hotels*	5 stars deluxe rating hotels	15*	24**	8
		5 stars rating hotels	15*	24**	8
		4 stars rating hotels	15*	24**	8
		Others Hotel	12*	24**	8
	Motel*		18*	1*	
	Resorts*		18*	9*	3
	Eco resorts*		18*	6*	2
	Guest house*		15*	7*	2
	Hostel*	Hostel Up to 50 Beds	15*	12*	4
		Hostel Up to 50- 100 Beds	15*	16*	5

मैदानी क्षेत्रों में अन्य भवनो हेतु

भूखण्ड/ भवन के सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम विद्यमान/ अधिकृत चौड़ाई	भवनों की अधिकतम ऊँचाई (मीटर)	अधिकतम् तलों की संख्या
9.0 मीटर से कम	9.0	अधिकतम् तीन तल
9.0 मीटर व अधिक तथा 12.0 मीटर से कम	12.0	अधिकतम चार तल
12.0 मीटर व अधिक तथा 18.0 मीटर से कम	24.0	अधिकतम आठ तल
18.0 मीटर व इससे अधिक	30.0	अधिकतम दस तल

पर्वतीय क्षेत्रों में [10]

पर्वतीय क्षेत्रों में भवनों की अधिकतम ऊँचाई 12.0 मीटर एव भूतल व अधिकतम् ऊपरी तीन तल।

कम	Category Residential	भूखण्ड/ भवन के सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम विद्यमान/ अधिकृत चौड़ाई	भवनों की अधिकतम ऊँचाई (मीटर)	अधिकतम् तलों की संख्या
	Residential Group Housing	6.0	12.0	4
	Affordable Housing	6.0	12.0	4

* समस्त संशोधन शासनादेश संख्या–39 दिनांक 05–02–2019 द्वारा संशोधन।

** समस्त संशोधन शा0देश संख्या–1037, दिनांक 26.08.2019 द्वारा।

10 - शासनादेश संख्या–39 दिनांक 05–02–2019 द्वारा संशोधन।

	EWS/ Rehabilitation Housing Scheme (Flatted Units size 25-35 Sqm)		6.0	12.0	4
	Commercial / office spaces Single commercial Unit/ Single commercial office (minimum area 25sqm)	> 25-100	2 (Pedestrian Path)	6	2
		> 100-200	4.5	6	2
		> 200-2000	6	12	4
		≥ 2000	7.5	12	4
		> 2500	7.5	Less Than 15	
	Mall with single Screen		6	Less Than 15	
	Mall with multiplex		7.5	Less Than 15	
	Serviced apartments		6	12	4
	Wedding points		6	6	2
	Hotels	5 stars deluxe rating hotels	7.5	Less Than 15	
		5 stars rating hotels	6	12	4
		4 stars rating hotels	6	12	4
		Others Hotel	6	9	3
	Motel		7.5	Less Than 15	
	Resorts		7.5	9	3
	Eco resorts		4.5	3	1
	Guest house		4.5	5	1
	Hostel	Hostel Up to 50 Beds	6	9	3
		Hostel Up to 50- 100 Beds	6	12	4

*1– मसूरी क्षेत्र, नैनीताल नगर पालिका क्षेत्र, बदरीनाथ धाम, केदारनाथ धाम, गंगोत्री धम तथ यमनोत्री धाम के क्षेत्र को छोड़ते हुये अन्य विकास क्षेत्रों में निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) में भवनों के विभिन्न श्रेणियों हेतु संलग्न तालिका के अनुसार भूखण्ड /भवन के सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम विद्यमान /अधिकृत चौड़ाई व भवनों की ऊँचाई संलग्न तालिका अनुसार किया जाना प्राविधानित है।

*2- सभी प्रकार की परियोजनाओं में जिसमें प्रस्तावित FAR 1.8 मी0 से अधिक है , में यदि ग्रीन बिल्डिंग प्रमाणीकरण होता है तो प्रोत्साहन के रूप में अधिकतम 0.5 FAR देय होगा। इसके अतिरिक्त शेष प्रस्तावित FAR कय योग्य होगा। यद्यपि क्षतिपूर्ति FAR उक्त प्रस्तावित समस्त प्रकार से अतिरिक्त देय होगा।

* शा0देश संख्या–39, दिनांक 05.02.2019 द्वारा संशोधित।

***3– सामूहिक आवास, बहुमंजिली आवास तथा मिश्रित परियोजनाओं में 12 मी0 से अधिक मार्ग चौड़ाई होने पर प्रत्येक 1 मी0 मार्ग चौड़ाई की वृद्धि पर भवन की ऊँचाई में समानुपातिक रूप से 1.0 मी0 की वृद्धि अनुमन्य होगी, जो कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित High-Rise Buildings Zone " हेतु निर्धारित ऊँचाई से अधिक नहीं होगी।**

***4– भवन की ऊँचाई 30 मी0 से अधिक होने की स्थिति में आई0आई0टी0 के स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग विभाग एवं भूकम्प इंजीनियरिंग विभाग तथा राष्ट्रीय भूगर्भीय संस्थान से परीक्षण करा अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा। उक्त हेतु जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा आवेदक के व्यय पर अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किय जायेगा।**

* **अभियुक्ति/टिप्पणी– प्रत्येक स्थानीय विकास प्राधिकरण, अपने विकास क्षेत्र में ऐसे क्षेत्रों का निर्धारण करेंगें जिसको High Rise Buildings Zone घोषित किया जा सके तथा विकास प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन के पश्चात मास्टर प्लान में ऐसे क्षेत्र को चिन्हित किया जायेगा।**

** **टिप्पणी:–ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में भू–खण्ड अन्तर्गत ऐसे निजी पहुँच, जो 12.0 मीटर अथवा इससे अधिक चौड़े सार्वजनिक मार्ग से सम्बद्ध हो तथा जिनकी चौड़ाई न्यूनतम 9.0 मीटर तथा उक्त निजी मार्ग से किसी अन्य भू–खण्ड को पहुँच ना हो, द्वारा उपलब्ध होने की स्थिति में भूखण्ड सार्वनजिक मार्ग से पहुँच उपलब्ध होना माना जायेगा**

(i) संबंधित भवन उपयोग हेतु निर्धारित एफ0ए0आर0 की सीमा तक ।

NOTE:- For buildings within the landing and take off zones of air craft in the vicinity of aerodrome/ airport, the maximum height of the building shall be regulated by the rules for the construction of buildings in the vicinity of aerodromes by the competent Aerodrome/ airport Authority.

(II) **ऊँचाई संबंधी अन्य प्रावधान** :

(i) मसूरी के माल रोड पर गॉधी चौक से क्लेयरेन्स हाऊस तक दूनघाटी या खड्ड की ओर स्थित किसी भी भवन का शिखर मार्ग तल से 03 मीटर नीचे तक ही अनुमन्य होगा।

(ii) मसूरी क्षेत्र में भवनों की अधिकतम ऊँचाई 11.0 मीटर या भूतल व ऊपरी तीन तल **सम्मिलित** में से जो भी कम हो, अनुमन्य होगा। यह अनुमन्यता मसूरी क्षेत्र मेंवन व पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा समय–समय पर दिये गये निर्देश व निहित प्रक्रिया के अनुसार होगा।

चार धाम के नगरों में भवनों की अधिकतम ऊँचाई (stilt सम्मिलित) 6.50 मी0 एवं दो तल होगी। ऐसे प्रकरण, जिनमें टैरेस पार्किंग का प्राविधान हो, को छोड़कर अन्य प्रकरणों में ऊपरी छत अनिवार्य रूप से ढालदार होगी।[11]

(iii) नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत मात्र दो मंजिले एकल आवासीय निर्माण की अनुमन्यता ढ़ालदार छत की दशा में रिज लेवल तक अधिकतम 7.50 मी0 अनुमन्य होगी तथा ढ़ालदार छत की ढ़ाल 1 : 3 होगी। यह अनुमन्यता माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दिये गये निर्देश व निहित प्रक्रिया के अनुसार होगा। नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रानतर्गत परिशिष्ट–1 में वर्णित प्राविधानों का अनुपालन आवश्यकीय होगा।

(iv) चारधाम तीर्थ स्थल यथा बद्रीनाथ, केदारनाथ, गंगोत्री व यमुनोत्री में रिज लेवल तक अधिकतम 6.50 मीटर या भूतल एवं ऊपरी एक तल, इनमें से जिसकी भी ऊँचाई कम हो, अनुमन्य होगी।

(III) भवनों की ऊँचाई प्लिन्थ लेवल से ही आंकलित की जायेगी। इस हेतु भूतल से न्यूनतम प्लिन्थ लेवल 0.45 मीटर ही अनुमन्य होगा। प्लिन्थ 0.45 मीटर से अधिक होने की स्थिति में ऊँचाई का आंकलन भूमि तल से 0.45 मीटर की ऊँचाई के उपरान्त से किया जायेगा। जबकि बेसमेन्ट निर्माण की स्थिति में ऊँचाई की गणना भूमि तल से 1.20 मीटर की ऊँचाई के उपरान्त से किया जायेगा। स्टिल्ट का पार्किंग तथा आवश्यक

* समस्त संशोधन शा0देश संख्या–39, दिनांक 05.02.2019 द्वारा । ** शा0देश संख्या–2013, दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित।

11. शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित। ।

सेवाओं यथा जनरेटर कक्ष, HVAC आदि हेतु प्रयुक्त होने की स्थिति में भवन की ऊँचाई की गणना में स्टिल्ट की ऊँचाई सम्मिलत नहीं होगी। पर्वतीय क्षेत्रों में ऊँचाई का आंकलन संबंधित टेरेस में स्थित भवन ब्लॉक के प्लिंथ से आंकलित होगी।

(IV) *** पर्वतीय क्षेत्रों में अनुमन्य अधिकतम ऊँचाई इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगी कि प्रस्तावित ऊँचाई से प्रमुख स्थलों यथा–झील, पर्वत श्रृंखलाओं, घाटी आदि का दृश्यावलोकन बाधित न हो। मुख्य महायोजना मार्गों/राष्ट्रीय राजमार्गों / प्रान्तीय मार्गों/ जनपदीय मार्गो (MDR/ODR) पर स्थित भूखण्ड की दशा में भवन का शिखर तल (ridge of sloping roof / terrace) किसी भी दशा में सड़क सतह से 1.20 मी0 से अधिक ऊँचा नहीं होगा तथा ऐसे मार्गों में यह व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी की भवन उक्त वाहनीय सड़क से 4.50 मी0 की दूरी पर होने पर सड़क सतह से अधिकतम एक मंजिला (ढालदार छत सहित अधिकातम 4.5 मी0) एवं भवन के अग्रेतर तल की अनुमन्यता तभी अनुमन्य होगी जहाँ सड़क के किनारे से भवन की दूरी 4.50 मी0 तथा प्रस्तावित अतिरिक्त तल की ऊँचाई के बराबर दूरी उपलब्ध हो।**

(V) **ऊँचाई में छूट :–**

(अ) ढ़ालदार छत की स्थिति में नियमानुसार अनुमन्य ऊँचाई के अतिरिक्त अधिकतम 1.5 मीटर का रिज लेवल अनुमन्य होगा।

(ब) वास्तुकलात्मक फीचर, पैरापिट वॉल, रूफ– टॉप वाटर टैंक, डिस्क एण्टिना, चिमनी (अधिकतम 1.5 मीटर ऊँचाई तक) एयर कन्डीशनिंग एक्यूपमेन्ट, लिफ्ट–मशीन रूम भवन में लिफ्ट होने पर (अधिकतम 4.20 मीटर ऊँचाई तक) ममटी 2.40 मीटर तक को मुक्त रखा गया है। औद्योगिक इकाईयों की चिमनियों की ऊँचाई को एतद्संबंधी गणना से मुक्त रखा गया है।

(स) उक्त समस्त निर्माण के अन्तर्गत आच्छादन छत के 20 प्रतिशत क्षेत्रफल के अन्दर ही अनुमन्य होगा। इससे अधिक का आच्छादन पूर्णतः अशमनीय होगा अर्थात ऐसा निर्माण केवल ध्वस्त होगा तथा ऊँचाई में वर्णित सभी छूट सम्बन्धी प्राविधान स्वतः ही समाप्त हो जायेंगे।

****(द) भवन से सम्बन्धित पाईप्स, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु होटल तथ अस्पताल एवं तत्सम्बन्धी व्यवसायिक कियाकलापों के बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 1.80 मीटर (बीम सहित) की ऊँचाई की "सर्विस मंजिल अनुमन्य होगी, जिसकी गणना एफ0ए0आर0 व ऊँचाई में नहीं की जायेगी। एक से अधिक "सर्विस मंजिल की गणना ऊँचाई में की जायेगी।**

(VI) **समस्त भवनों में नियमानुसार अनुमन्य ऊँचाई से अधिकतम 10 प्रतिशत ऊँचाई में वृद्धि अनुमन्य की जा सकेगी बशर्ते तलों की संख्या नियमानुसार अनुमन्य के अनुसार ही हो व अन्य अपेक्षाओं को पूर्ण करता हो ।

5.2 **EXTERIOR OPEN SPACES/SET-BACKS**

(I) **SET-BACKS (सेट बैक)**

12.0 मीटर से 15.0 मीटर तक ऊंचे भवनों के चारों ओर न्यूनतम 5.0 मीटर तत्पश्चात प्रत्येक 3.0 मीटर भवन ऊँचाई अथवा उसके अंश पर सेट बैक में 1.0 मीटर अतिरिक्त अथवा निम्नानुसार निर्धारित सेट बैक में से जो भी अधिक हो, का प्राविधान आवश्यक होगा।

12.0 मीटर तक ऊंचे भवनों हेतु सेट बैक निम्नानुसार होंगे।

*शा0देश संख्या–2013, दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधन।

** शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधन।

(i) **आवासीय भवन**

भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	न्यूनतम आवश्यक सेट बैक (मीटर में)							
	मैदानी				पर्वतीय क्षेत्र			
	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2
30 से 45 तक	1.2	–	–	–	1.2	–	–	–
45 से अधिक व 75 तक	1.5	–	–	–	1.5	–	–	–
75 से अधिक व 150 तक	2.0	1.5	–	–	1.5	1.2	–	–
150 से अधिक व 300 तक	3.0	2.0	–	–	2.0	1.5	–	–
300 से अधिक व 500 तक	4.5	3.0	1.5	–	3.0	2.0	1.5	–
500 से अधिक व 750 तक	5.5	3.5	3.0	2.0	4.0	2.5	2.5	2.0
750 से अधिक व 1000 तक	6.5	4.0	3.5	3.0	5.0	3.5	3.5	3.0
1000 से अधिक	7.5	4.0	4.0	4.0	6.0	4.0	4.0	4.0
ग्रुप /एर्फोडेबल हाउसिंग	8.5	5.0	5.0	5.0	7.0	4.5	4.5	3.0

टिप्पणी–

1. रिटेनिंग वॉल से न्यूनतम 1.2 मीटर मुक्ताकाशी (**Open to Sky**) क्षेत्र का प्राविधान अनिवार्य होगा।
2. कार्नर भूखण्डों में अपेक्षाकृत अधिक चौड़े मार्ग के समक्ष भूखण्ड का अग्र सेट बैक निर्धारित होगा तथा दूसरे मार्ग की ओर का सेट बैक अग्र के आधे अथवा पार्श्व के सेट बैक में से जो भी अधिक हो, निर्धारित होगा। यदि कोने के भूखण्ड में दोनों सड़क बराबर हो तो भवन के डिजाइन अनुसार भवन का फ्रन्ट सेट बैक होगा एवं दूसरी सड़क की ओर साइड सेट बैक होगा।
3. ऐसे भूखण्ड जिसके अग्र एवं पृष्ठ की ओर मार्ग विद्यमान हैं, में अधिक चौड़े/ बराबर होने की स्थिति में उस मार्ग की ओर जहाँ से पहुँच ली जा रही है, की ओर अग्र सेट बैक तथा दूसरी ओर का सेट बैक अग्र के आधे अथवा पृष्ठ सेट बैक में से जो भी अधिक हो, निर्धारित होगा।
4. यदि किसी भूखण्ड के फ्रन्ट के आंशिक भाग में सड़क है अथवा सड़क भूखण्ड पर जाकर समाप्त होती है, ऐसी दशा में फ्रन्ट सेट बैक सड़क की ओर भूखण्ड के पूरे भाग में अनिवार्य होगा।
5. पृष्ठ सेट–बैक के 40 प्रतिशत भाग में अधिकतम 7.0 मीटर की ऊँचाई तक के भवन में निर्माण अनुमन्य होगा, परन्तु कोने के भूखण्ड में उक्त आच्छादन रोड़ साईड में अनुमन्य नहीं होगा तथापि ऐसे कोने के भूखण्ड जिनमें पार्श्व मार्ग उक्त भूखण्ड की लम्बाई तक डेड एन्ड हो, में उक्त आच्छादन रोड़ साईड में अनुमन्य होगा। उक्त आच्छादन में पृष्ठ सेट बैक में तालाबन्द गैराज (अधिकतम क्षेत्रफल 25 वर्गमीटर)/ सर्वेन्ट रूम टॉयलट सहित (अधिकतम क्षेत्रफल 25 वर्गमीटर)/ किचन/ स्टोर अनुमन्य होगा जिसकी गणना एफ0ए0आर0 व भू–आच्छादन में की जायेगी। गैराज को पहुँच हेतु ड्राईव–वे की न्यूनतम चौड़ाई 2.40 मीटर होना आवश्यक है।
6. *** एकल आवासीय प्रकरणों में स्टिल्ट फ्लोर केवल सेमी डिटेच्ड (न्यूननतम दो ओर से खुले यथा– अग्र व पृष्ठ की ओर से खुले, सेट–बैक युक्त भवनों में) भवनों में अनुमन्य होगा, परन्तु ऐसे भवनों में पीछे के सेटबैक में 40 प्रतिशत भाग पर निर्माण अनुमन्य नहीं होगा ।**
7. यदि भूखण्ड के साथ मुख्य मार्ग के अतिरिक्त अन्य प्राईवेट पैसेज् भूखण्ड के साथ स्थित है तो मुख्य मार्ग की ओर निर्धारित फ्रन्ट सेट बैक छोड़ते हुये प्राईवेट पैसेज् की ओर न्यूनतम 1.00 मीटर या पार्श्व/ पृष्ठ सेट बैक में से जो भी अधिक हो, सेट बैक के रुप में छोड़ा जाना अनिवार्य होगा। जिस ओर डेड सेट बैक का प्राविधान हो, की ओर यदि स्वेच्छा से सेट बैक छोड़ा जाता है तो उक्त की न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर आवश्यक होगी।
8. मल्टीपल इकाईयॉ अनिवार्य रूप से **डिटेच्ड** भवन के रूप में निर्मित की जायेंगी। उक्त तालिका में वर्णित सेट बैकस में 1.0 मी0 की वृद्धि के साथ मल्टीपल इकाई हेतु सेटबैक्स निर्धारित होगें।
9. एकल आवासीय प्रकरणों में यदि किसी प्लॉट साइज हेतु प्राविधानित सेट बैक के कारण एफ0ए0आर0 प्राप्त नहीं हो पाता है तो उसमें उससे एक स्तर कम भू–खण्ड क्षेत्रफल श्रेणी हेतु प्राविधानित सेट बैक प्रभावी होंगे।

*** शा0देश संख्या–2013, दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधन।**

(ii) **व्यवसायिक/कार्यालय**

व्यवसायिक/ कार्यालय भूखण्ड का क्षेत्रफल(वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक							
	मैदानी क्षेत्र				पर्वतीय क्षेत्र			
	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2
200 तक	4.5	–	–	–	3.0	–	–	–
400 तक	6.0	2.0	3.0	–	4.0	–	–	–
600 तक	7.5	3.0	3.0	–	5.0	2.0	2.0	–
1000 तक	8.0	3.0	4.0	1.5	6.0	3.0	3.0	1.5
1500 तक	9.0	4.0	4.5	3.0	7.0	4.0	3.5	3.0
3000 तक	10.0	5.0	4.5	4.5	8.0	5.0	4.5	4.5
3000 से अधिक	12.0	6.0	6.0	6.0	9.0	6.0	6.0	6.0
मॉल /मल्टीफ्लेक्स :								
4000 तक	14.0	6.0	6.0	6.0	10.0	6.0	6.0	6.0
4001 से 15000 तक	16.0	7.0	7.0	7.0	12.0	6.0	6.0	6.0
15001 से 50000 तक	18.0	8.0	8.0	8.0	14.0	6.0	6.0	6.0
50000 से अधिक	20.0	9.0	9.0	9.0	18.0	6.0	6.0	6.0

टिप्पणी–

1. भूखण्ड के रिटेनिंग वॉल की ओर भवन निर्माण न्यूनतम 1.2 मीटर खुला छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।
2. व्यवसायिक निर्माण हेतु पार्श्व अथवा पृष्ठ भाग में स्थित सड़क पर कोई ओपनिंग अथवा दुकानें नहीं खोली जायेगीं। यदि कोई ओपनिंग/दुकानें पार्श्व अथवा पृष्ठ सेट बैक की ओर खोली जाती है तो ऐसी दशा में उस ओर फ्रन्ट के बराबर सेट बैक छोड़ा जाना अनिवार्य होगा।
3. भूखण्ड की स्थिति एक से अधिक मार्गो पर होने की दशा में (ऐसे भूखण्ड जिसमें पार्श्व/ पृष्ठ सेट बैक आवश्यक नहीं है) फ्रन्ट सेट बैक अधिक चौड़े मार्ग की ओर होगा एवं दूसरे मार्ग की ओर न्यूनतम 3.0 मीटर सेट बैक आवश्यक होगा।

(स)–शिक्षण संस्थायें/चिकित्सा /सामुदायिक सुविधाएं/सभा भवन

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक							
	मैदानी				पर्वतीय			
	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2
1000 तक	6.0	4.5	3.6	3.6	4.5	3.6	3.6	3.6
1001 से 3000 तक	7.5	4.5	4.5	4.5	5.0	4.5	4.5	3.6
3001 से 8000 तक	9.0	6.0	4.5	4.5	7.5	5.0	4.5	4.5
8001 से 15000 तक	12.0	6.0	6.0	6.0	9.0	6.0	6.0	6.0
15001 से 35000 तक	15.0	6.0	6.0	6.0	12.0	6.0	6.0	6.0
35000 से अधिक	18.0	6.0	6.0	6.0	15.0	6.0	6.0	6.0

* **टिप्पणी:– नव प्रस्तावित स्कूलों में (नर्सरी स्कूल को छोडकर) अग्र सेट बैक की 6.0 मीटर की चौड़ाई को मार्ग की ओर विजिटर पार्किंग हेतु छोडते हुये अग्र बाउण्ड्री वॉल का निर्माण किया जायेगा ।**

* शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

(द)– औद्योगिक भवन

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक							
	मैदानी क्षेत्र				पर्वतीय क्षेत्र			
	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2
300 तक	3.0	2.0	2.5	–	3.0	2.0	1.5	–
301 से 600 तक	4.0	3.0	3.5	–	3.5	3.0	3.0	–
601 से 1200 तक	5.0	3.0	3.5	2.0	4.0	3.0	3.0	2.0
1201 से 2400 तक	7.5	5.5	4.5	3.0	6.0	4.0	4.0	3.0
2401से 5000 तक	9.0	6.5	5.5	5.0	7.5	5.5	5.0	5.0
5001 से 10000 तक	12.0	7.5	6.5	6.5	9.0	6.5	6.0	6.0
10001 से 30000 तक	18.0	9.0	7.5	7.5	12.0	7.5	6.5	6.5
30000 से 6.0 है0 तक	20.0	12.0	9.0	9.0	18.0	9.0	7.5	7.5
6.0 है0 से अधिक	25.0	15.0	12.0	12.0	20.0	12.0	9.0	9.0

(II) **DISTANCE BETWEEN TWO BLOCKS** (भवनों के मध्य परस्पर दूरी)

दो ब्लॉक के मध्य परस्पर दूरी हेतु उच्चतम ब्लॉक की ऊचाई के आधार पर :–

(i) 10.0 मीटर तक ऊँचाई वाले भवनों के लिए दो ब्लॉक के मध्य परस्पर दूरी 3.0 मीटर आवश्यक होगी।

(ii) 12.0 मीटर तक ऊँचाई वाले भवनों के लिए दो ब्लॉक के मध्य परस्पर दूरी 4.0 मीटर आवश्यक होगी।

(iii) 12.0 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवनों के लिए दो ब्लॉक के मध्य की दूरी प्रत्येक 3.0 मीटर ऊँचाई वृद्धि पर 1.0 मीटर अतिरिक्त छोड़नी होगी।

(III) **RELAXATION IN SETBACKS (सेट बैक में छूट)**

भवनों हेतु सैट बैक में निम्नवत छूट प्रदान की जा सकती है:–

(i) भूखण्ड अन्तर्गत सेट बैक/ खुले स्थान में अधिकतम 1.8 मीटर तक की चौड़ाई की बालकोनी, छत/छज्जे का निर्माण सेट बैक में किया जा सकता है। 1.8 मीटर के उपरान्त बढ़े हुये भाग की गणना एफ0ए0आर0 में होगी। यह निर्माण सेट बैक की चौड़ाई के आधे से अधिक नहीं होगा।

(ii) ड्राइव–वे के ऊपर साइड सेट बैक में प्रवेश द्वार के निकट अधिकतम 3.5 मीटर चौड़े और 6.0 मीटर लम्बे व प्रक्षेपित अथवा स्तम्भों पर अवलम्बित पोर्टिको का निर्माण अनुमन्य होगा। पोर्टिको के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(iii) अधिकतम 6.0 वर्ग मीटर क्षेत्र का परगोला, जिसमें खुला भाग न्यूनतम 40 प्रतिशत होगा तथा ऊँचाई न्यूनतम 2.2 मीटर अनुमन्य होगा।बेसमेन्ट तथा भूतल के अधिकतम एक अनुवर्ती तलमें जाने के लिए सैट–बैक के अन्तर्गत रैम्प का निर्माण अग्निशमन सुरक्षा हेतु फायर टेण्डर के सुगम आवागमन के लिए वाछित क्षेत्र को अवरोधमुक्त आरक्षित रखते हुए अनुमन्य होगा।

(iv) पर्वतीय क्षेत्रों में भू–खण्ड की स्थलाकृति के दृष्टिगत विशेष परिस्थितियों में प्रत्येक सेटबैक के 50 प्रतिशत चौड़ाई अन्तर्गत निर्माण इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि निर्धारित भू–आच्छादन व एफ.ए.आर. में कोई वृद्धि न हो।

(v) सैट–बैक क्षेत्रान्तर्गत आन्तिरक मार्ग अनुमन्य होगा।

(vi) *** सेट बैक क्षेत्र के 33 प्रतिशत भाग को खुला क्षेत्र (Green Area) में प्रस्तावित किया जा सकेगा। इस हेतु NBC-2005 में दिये गये प्राविधानों के अनुसार न्यूनतम 7.50 मीटर व न्यूनतम क्षेत्रफल 450 वर्गमीटर आवश्यक होगा।**

(vii) *** एकल आवासीय व मल्टीपल इकाई के प्रकरणों को छोड़कर अन्य सभी प्रकार के प्रकरणों में सेट बैक क्षेत्र में पार्किंग अनुमन्य नहीं होगी एवं ग्रुप हाउसिंग तथा व्यवसायिक भूखण्डों में प्रकरणों में सेट बैक अन्तर्गत 50 प्रतिशत भाग में निर्माण से 3.60 मीटर छोड़ने के उपरान्त तथा अग्निशमन सुरक्षा हेतु फायर टेण्डर के सुगत आवागमन के लिए वांछित क्षेत्र को अवरोध मुक्त आरक्षित रखते हुए पार्किंग अनुमन्य होगी ।**

5.3 <u>OPEN SPACES (खुले स्थान)</u>

(I) आवासीय तलपट मानचित्र में खुले स्थानों हेतु ले–आऊट 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।

(II) अनावासीय क्षेत्र के तलपट मानचित्र में पार्क एवं हरित पट्टिकायें और पारिस्थितिकीय 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।

(III) खुले स्थान के मानक

(i) खुले स्थान की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर होगी।

(ii) ***बिल्डिंग लाईन से न्यूनतम 3.00 मीटर छोडते हुये खुले क्षेत्र प्रस्ताव दिये जाने के प्राविधान को समाप्त किया जाय, परन्तु लैण्ड स्केप प्लान में अग्नि सुरक्षा की दृष्टि से बिल्डिंग लाईन से न्यूनतम 3.00 मीटर का आवागमन क्षेत्र, जिसकी गणना खुले हरित क्षेत्र में की जायेगी, छोड़ा जाना आवश्यक होगा।**

(iii) औद्योगिक विकास मानचित्र के साथ लैण्डस्केपिंग प्लान का अनुमोदन भी आवश्यक होगा जिसमें कुल खुले स्थल के भाग में प्रति हेक्टेयर 125 पेड़ की दर से पेड़ लगाए जाएंगे।

(iv) बड़े उद्योग को आवासीय क्षेत्र से सघन वृक्षारोपण द्वारा पृथक किया जायेगा जो औद्योगिक क्षेत्रफल का 15.0 प्रतिशत होगा।

(v) 2500 वर्गमीटर से अधिक वाणिज्यिक योजना में कुल खुले स्थल के न्यूनतम 10 प्रतिशत भाग पर ग्रीनरी होगी जहॉ प्रति हेक्टेयर न्यूनतम 25 पेड़ की दर से पेड़ लगाये जायेंगे।

(vi) संस्थागत, सामुदायिक सुविधाएं, क्रीड़ा स्थल/खुले क्षेत्रों तथा पार्क के न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग पर ग्रीनरी होगी जहॉ न्यूनतम 125 पेड़ प्रति हेक्टेयर की दर से वृक्षारोपण किया जाएगा।

(vii) आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, मलिन बस्ती सुधार योजना में प्रति 50 परिवार पर न्यूनतम 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के स्थल पर समूह के रूप में पेड़ लगाए जाएंगे।

*** शा0देश संख्या–2013, दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित।**

5.4 **DISTANCE FROM THE TREES** (वृक्षों से निर्माण की दूरी)

स्थल पर वृक्ष होने की दशा में वृक्षों से 3.0 मी0 की न्यूनतम दूरी तक निर्माण की अनुमन्यता नहीं होगी। ऐसे भूखण्डों जहाँ पर तीन या उससे अधिक वृक्ष 10.0 वर्गमीटर घनत्व में स्थित हों, वहां वृक्षाच्छादित क्षेत्र में निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

5.5 **GROUND COVERAGE AND F.A.R** (भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर.)

(I) * विभिन्न भू–उपयोगों हेतु भू–आच्छादन एवं एफ .ए.आर. के मानक निम्नवत् होंगे व नेशनल बिल्डिंग कोड (**NBC**) भाग–3 के प्रस्तर 9 .0 अनुसार देय **FAR** के आधार पर टाईप ऑफ कन्सट्रक्शन स्ट्रक्चरल इंजीनियर/ आर्किटैक्ट द्वारा सुनिश्चित किया जाएगा ।

(i) आवासीय

क0 सं0		उपयोग समूह (भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में)	मैदानी क्षेत्र		पर्वतीय क्षेत्र	
			अधिकतम भू–आच्छादन:	अनुमन्य एफ0ए0आर0	अधिकतम भू–आच्छादन : (% में)	अनुमन्य एफ0ए0आर0
a		प्लाटेड				
	1–	> 75–150 तक	70	1.80	75	1.80
	2–	>150– 250 तक	65	1.70	70	1.60
	3–	>250– 350 तक	60	1.60	65	1.50
	4–	>350– 450 तक	55	1.50	60	1.40
	5–	>450– 550 तक	50	1.40	55	1.30
	6–	>550– 750 तक	50	1.30	50	1.20
	7–	>750– 1000 तक	45	1.20	50	1.10
	8–	1000 से अधिक	40	1.10	45	1.00
b		Multiple Units	50	1.80 #	55	1.65
c		Group Housing	35	1.80 #	40	1.40
d		EWS/ Rehabilitation Housing Scheme (Flatted Unit size - 25-35 SqM)	50	2.00	50	2.00
e		Affordable Housing	50	2.10 #	50	2.00

* शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

\# शा0देश संख्या–964 दिनांक 13.09.2017 द्वारा संशोधित।

* सभी प्रकार की परियोजनाओं में जिसमें प्रस्तावित FAR 1.8 मी0 से अधिक है , में यदि ग्रीन बिल्डिंग प्रमाणीकरण होता है तो प्रोत्साहन के रूप में अधिकतम 0.5 FAR देय होगा। इसके अतिरिक्त शेष प्रस्तावित FAR क्रय योग्य होगा। यद्यपि क्षतिपूर्ति FAR उक्त प्रस्तावित समस्त प्रकार से अतिरिक्त देय होगा।

वास्तुविद द्वारा ग्रीन बिल्डिंग प्राविधान सुनिश्चित किये जाने हेतु प्रमाण पत्र के आधार पर F.A.R. देय होगा। जिसकी पुष्टि कम्पलीशन सर्टिफिकेट में की जायेगी।

उक्त प्राविधान विभिन्न क्षेत्रों में लिए उपविधि निर्धारित भवन की ऊचॉई की सीमान्तर्गत होगा।

ग्रीन बिल्डिंग की रेटिंग का आधार प्रमाणीकृत संस्थाओं के द्वारा निर्धारित रेटिंग के अनुसार होगा।

उक्त शा0दे0 में भू-उच्चीकरण शुल्क से सम्बन्धित प्रस्तर 5.5(I)(i) में आंशिक रूप से संशोधन करते हुये निम्न विवरणानुसार इस शर्त के साथ संशोधित प्राविधान एतद द्वारा प्रतिस्थापित किया जाता है कि ग्रीन बिल्डिंग हेतु अतिरिक्त एफ0ए0आर0 की अनुमति प्रदान होने के उपरान्त बिल्डर द्वारा कम्पलीशन सर्टिफिकेटस में ग्रीन बिल्डिंग मानको का उल्लघंन किया जाता है तो उक्त स्थिति में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 का दो गुना शमन शुल्क लिये जाने का प्रावधान होगा।

(ii) <u>व्यवसायिक / कार्यालय</u>

क्र0 सं0	Category		उपयोग समूह (भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में)	मैदानी क्षेत्र		पर्वतीय क्षेत्र	
				अधिकतम भू-आच्छादन:	अनुमन्य एफ0ए0आर0	अधिकतम भू-आच्छादन:	अनुमन्य एफ0ए0आर0
1	Commercial/ office spaces Single commercial Unit/ Single commercial office (minimum area 25sqm		> 25–100	–	–	70	1.3
			> 50–100	65	1.50	–	–
			> 100–200	65	1.50	70	1.30
			>200.–500**	55**	2.00	–	–
			> 500**–2000	45	2.00	50	1.90
			≥ 2000	45	2.00	50	1.90
			> 2500	40	2.20	45	2.10
2	***Mall With Single Screen**			–	–	40*	1.6*
3	Mall with multiplex			40	2.5	40	2.2
4	**Serviced appartments**			55*	1.8*	60*	1.7*
5	Wedding points			33.3	1	35	0.8
6	***Hotels**	**5 stars deluxe rating hotels**		45*	3.0*	45*	2.0*
		5 stars rating hotels		45*	2.4*	45*	1.8*
		4 stars rating hotels		45*	2.4*	50*	1.8*
		Other Hotels		45*	2.0*	50*	1.8*
7	Motel			25	0.50	30	0.60
8	Resorts			25	0.75	30	0.90
9	Eco resorts			20	0.25	30*	0.25
10	**Guest house**			40	1.60	45	1.35
11	***Hostel**	**Up To 50 beds**		40*	1.60*	45	1.35
		Up To 50-100 beds		40*	2.00*	45*	1.8*
12	होटल	5000 तक		40	2.00	45	1.80
		5000 से अधिक		35	2.10	40	1.60
13	एम्यूजमेंट पार्क			15	0.25	20	0.25
14	भण्डारण / शीत गृह			55	1.80	60	1.50
15	इन्टिग्रेटेड ऑफिस काम्पलेक्स			30	2.00	40	1.50

* शासनादेश संख्या 39 दिनांक 05–02–2019 द्वारा संशोधित ** शासनादेश संख्या 1037 दिनांक 26–08–2019 द्वारा संशोधित।

शा0देश संख्या–964/–2–2017–55 दिनांक 13 सितम्बर, 2017 द्वारा संशोधित।

- 5000 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्रफल तक होटल के एफ0ए0आर0 का अधिकतम 10 प्रतिशत व 5000 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्रफल से अधिक होटल के एफ0ए0आर0 का अधिकतम 20 प्रतिशत को निर्मित रूप में होटल के प्रासंगिक व्यवसायिक कियाकलाप हेतु प्राविधानित किया जा सकता है।
- ***Atrium एट्रियम व्यवसायिक भवनों में बनाया जा सकेगा एवं एट्रियम की गणना एफ0ए0आर0 तथा भू- आच्छादन में नहीं की जाएगी परन्तु पार्किंग हेतु इसकी गणना की जायेगी। एट्रियम के अन्तर्गत स्थायी प्रकृति का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।**

इन्टिग्रेटेड ऑफिस काम्पलेक्स, अनुसंधान केन्द्र/ परिसर अन्तर्गत –

- कार्यरत कार्मिकों हेतु आवास एफ0ए0आर0 का अधिकतम 5 प्रतिशत अनुमन्य होगा (अनुमन्य एफ0ए0आर0 में सम्मिलित)।
- कामर्सियल ऑफिस, बैंक एक्सटेंशन, पोस्ट आफिस, कैण्टीन, कैमिस्ट, स्टेशनरी आदि की रिटेल शॉप्सः– एफ0ए0आर0 का अधिकतम 10 प्रतिशत अनुमन्य (अनुमन्य एफ0ए0आर0 में सम्मिलित)।

(iii) **शैक्षिक, चिकित्सा, संस्थागत / सामुदायिक सुविधायें, सभा भवन**

क0 सं0	उपयोग समूह (भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में)	मैदानी क्षेत्र		पर्वतीय क्षेत्र	
		अधिकतम भू- आच्छादन :	अनुमन्य एफ0ए0आर0	अधिकतम भू- आच्छादन	अनुमन्य एफ0ए0आर0
1	**शैक्षिक**				
	(i) प्राइमरी व नर्सरी स्कूल	35	1.00	40	1.00
	(ii) माध्यमिक विद्यालय	40	1.60	45	1.60
	(iii) हाईस्कूल/ इण्टरमीडिएट	40	1.60	45	1.60
	(iv) स्नातक/स्नातकोत्तर/आई0टी0आई0 /पॉलीटेकनिक/एम0बी0बी0एस0/ इंजीनियरिंग/अन्य ,ोफेशनल/तकनीकी संस्थायें/अनुसंधानसंस्थायें	45	2.10	55	1.90
	(v) विश्वविद्यालय परिसर	33.50	1.50	35	1.10
	(vi) शारीरिक रूप से अक्षम व्यक्तियों सम्बन्धी स्कूल/संस्था	50	1.0	50	1.0
2	**चिकित्सा**				
	Laboratory/ clinics	60	1.80	65	1.80
	Maternity Homes And Child Care Centre/Nursing Homes/ Dispensary	50	1.50	55	1.50
	Hospital upto 50 beds	40	1.50	45	1.40
	more than 50-200 beds hospital	35	2.00	40	1.60
	City/ zonal/ regional level hospital more than 200 beds	30	2.50	40	1.60
	पशु चिकित्सालय	35	1.50	40	1.00
	Other related building use/ activity	50	1.50	55	1.50
3	**संस्थागत / सामुदायिक सुविधायें , सभा भवन**				
	(क) धार्मिक/ आश्रम/धर्मशाला परिसर	45	2.00	50	2.00
	(ख) अन्य सभा भवन	45	1.80	50	1.80
	(ग) हैबिटाट सेन्टर	30	1.50	35	1.50

***शा0देश संख्या–39, दिनांक 05.02.2019 एवं शा0देश संख्या– 2013 दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित ।**

*टिप्पणी:– अस्पताल के एफ0ए0आर का अधिकतम 15 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र कार्यरत कार्मिकों हेतु आवासीय उपयोग में लाया जा सकता है ।

औद्योगिक

भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	मैदानी क्षेत्र			पर्वतीय क्षेत्र		
	अधिकतम भू–आच्छादन:	अनुमन्य एफ0ए0आर0		अधिकतम भू– आच्छादन :	अनुमन्य एफ0ए0आर0	
		नगर निकाय सीमान्तर्गत	नगर निकाय सीमा से बाहर		नगर निकाय सीमान्तर्गत	नगर निकाय सीमा से बाहर
–300 तक	60	1.20	1.50	65	1.30	1.30
301 – 600 तक	55	1.30	1.60	60	1.50	1.50
601 –1200 तक	55	1.50	1.60	60	1.60	1.60
1201 –2400 तक	55	1.60	1.60	60	1.60	1.60
2401 – 5000 तक	50	1.60	1.60	55	1.60	1.60
5001 – 10000 तक	50	1.60	1.60	55	1.60	1.60
10001 –30000 तक	45	1.60	1.60	50	1.60	1.60
30000 से 6.0 है0 तक	45	1.60	1.60	45	1.60	1.60
6.0 है0 से अधिक	40	1.60	1.60	40	1.60	1.60

(II) **भू–आच्छादन में छूट :**

(i) उद्यान, अनाच्छादित स्वीमिगं पूल (अधिकतम 6.0 वर्गमीटर चेजिंग रूम हेतु अनुमन्य), खुला चबूतरा, चहारदीवारी, झूला, स्लाइड, फववारा, अनाच्छादित जीना तथा अनुज्ञेय सीमा तक परगोला, छज्जे बालकनी तथा पोर्च (जिसके ऊपर निर्माण न हो) आच्छादित क्षेत्र के अन्तर्गत सम्मिलित नही हागें।

(ii) 450 वर्गमीटर से अधिक एकल आवासीय प्लॉट में गार्ड रूम अधिकतम 5.0 वर्गमीटर का अनुमन्य होगा, जिसकी अधिकतम ऊँचाई 2.4 मीटर हो, जिसका दरवाजा अनिवार्य रूप से भूखण्ड के अन्दर की ओर होगा। व्यवसायिक, समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग), संस्थागत कियाओं, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओं व तत्सम्बन्धी उपयोग तथा अन्य बहुखण्डीय भवनों एवं 600 वर्गमीटर से अधिक के औद्योगिक भवनों में आच्छादित क्षेत्र का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर तक का अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र प्रवेश द्वार के निकट सेट बैक अन्तर्गत गार्ड रूम, जनरेटर रूम, इलैक्ट्रिक स्वीच रूम, मीटर रूम व ट्यूब वैल के लिए इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि अग्निशमन सुरक्षा की अपक्षाओं का उल्लंघन न हो।

(III) एफ.ए.आर. की गणना में निम्न क्षेत्र सम्मिलित नहीं होंगे।

(The following constructions are excluded from F.A.R computations.)

1. समस्त तलों पर जीने/एस्कलेटर का क्षेत्रफल। (staircase/escalator floor area on all the floors)
2. समस्त तलों पर लिफ्ट का क्षेत्रफल। (lift floor area on all the floors)
3. चिमनी। (chimneys)
4. अग्नि निकास जीना। (fire escape staircase)
5. मीटर कक्ष। (meter room)
6. विद्युत कक्ष। (electric sub-station)
7. गारबेज शाफट/डक्ट। (garbage shaft/ducts)

* शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

8. एयर–कन्डीशिंन्ग प्लान्ट/मशीन रूम।	(air conditioning plant/ machine room)
9. पम्प कक्ष।	(pump room)
10.सर्विस डक्ट/फलोर।	(services ducts/ floor)
11.जरनेटर कक्ष।	(generator room)
12.चौकीदार का कमरा।	(watchman's booth)
13.स्विमिंग पूल किसी भी तल पर।	(swimming pool in any floor)
14.इफ्लूएन्ट/सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट।	(effluent treatment plant)

(IV) <u>क्षतिपूर्ति एफ.ए.आर.</u> (COMPENSATORY F.A.R)

* उत्तर प्रदेश राज्य में दी गयी व्यवस्था अनुसार ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों के निर्माण के सापेक्ष COMPENSATORY F.A.R व शेल्टर फण्ड की गणना हेतु निर्धारित सूत्रानुसार पृथक से प्राविधान शासन के पत्रांक 228, दिनांक 30 जनवरी, 2016 द्वारा दिया गया है।

1. **सड़क विस्तारीकरण (Road widening)

महायोजना/जोनल प्लान/ले–आउट प्लान में निर्धारित मार्गाधिकार (Right of Way) से प्रभावित मार्ग विस्तारीकरण से आच्छादित भूमि अथवा प्रश्नगत क्षेत्र में आवश्यक जन सुविधाओं यथा ग्रीन वर्ज, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलैक्ट्रिक सब–स्टेशन, पोस्ट आफिस, बस स्टैण्ड, आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिए कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि भूस्वामी प्रभावित भूमि प्राधिकरण अथवा सक्षम प्राधिकारी को निःशुल्क हस्तान्तरित करेगा व निर्माण के समय बाउन्ड्री वॉल का निर्माण उक्त प्रभावित भूमि को छोड़ने के उपरान्त करेगा।

कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल का 125 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्रफल बिल्टअप क्षेत्र के रूप में देय होगा। उक्त के फलस्वरूप प्राप्त कम्पनसेटरी एफ0ए0आर0के रूप में प्राप्त अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र को उपयोग करने हेतु भवन ऊँचाई में वृद्धि, भवन उपविधि में अनुमन्य भवन ऊँचाई सीमा तक मान्य होगी।

भवन ऊँचाई की सीमा अनुमन्य सीमा से अधिकतम 30मी0 (मैदानी क्षेत्रों में) व 12 मी0 (पर्वतीय क्षेत्रों में) होने की स्थिति में विकास प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति आवश्यक होगी। भवन की ऊँचाई मैदानी क्षेत्रों में 30मी0 तथा पर्वतीय क्षेत्रों में 12मी0 से अधिक होने की स्थिति में आई0आई0टी0 के स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग विभाग एवं भूकम्प इंजीनियरिंग विभाग राष्ट्रीय भूगर्भीय संस्थान से अनापत्ति ली जानी आवश्यक होगी। उक्त अनापत्ति विकास प्राधिकरणों द्वारा ली जायेगी। जिसका व्यय भार आवेदनकर्ता के द्वारा वहन किया जायेगा।

उक्त संस्थानों से अनापत्ति के आधार पर सम्बन्धित प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्माण की अनुमति प्रदान किये जाने हेतु निर्णय लिया जा सकेगा। प्राधिकरण बोर्ड आवश्यकतानुसार सम्बन्धित भूखण्ड के निकटवर्ती क्षेत्र में यातायात दबाव, पेयजल व अग्निशमन उपायों की उपलब्धता व अन्य प्रभावों के आंकलन से सम्बन्धित आख्या भी सम्बन्धित विभागों से प्राप्त करते हुये विचार करेगा। यदि मार्ग विस्तारीकरण में आने वाला प्रभावित भूमि क्षेत्रफल भू–स्वामी के कुल क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत से अधिक होता है तो ऐसे प्रकरणों में भूमि अधिकरण /लैंड पुलिंग पॉलिसी के अनुसार कार्यवाही प्रस्तावित की जायेगी।

2. **नवीन लिंक मार्ग –

इसके अतिरिक्त जो भू स्वामी, अपने भूखण्ड से महायोजना / महायोजना/जोनल प्लान/ले–आउट प्लान में निर्धारित मार्गाधिकार (Right of Way) से प्रभावित मार्ग विस्तारीकरण से आच्छादित भूमि के अतिरिक्त भूमि लोक प्रयोजन (Public uses) के लिये नवीन संड़क/मार्ग जिनकी मैदानी क्षेत्रों में न्यूनतम चौड़ाई 9मी0 तथा पर्वतीय क्षेत्रों में न्यूनतम 4.5 मी0 (वाहनीय मार्ग) अथवा 3.0 मी0 (पैदल मार्ग) अनुमन्य होगा। इस हेतु भूमि, प्राधिकरण अथवा सक्षम प्राधिकारी को निशुल्क हस्तान्तरित करेगा, वर्शते, ऐसी भूमि, भू–खण्ड के दोनों ओर परिवहनीय मार्ग से Through Road के रूप में जुड़ती हो तथा यातायात के लिये सुगम हो, उपरोक्त कम्पनसेटरी एफ0ए0आर0 के अतिरिक्त, प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल के 1.25 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्रफल, बिल्टअप क्षेत्र के रूप में देय होगा।

* शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित। **शा0देश संख्या–1037, दिनांक 26.08.2019 द्वारा संशोधित।

उपरोक्त बिन्दु 1 व 2 में अतिरिक्त बिल्टअप क्षेत्र के उपयोग हेतु भवन ऊँचाई निम्न तालिका के अनुसार निर्धारित की जायेगी–

महायोजना/जोनल प्लान/ले–आउट प्लान में निर्धारित मार्गाधिकार (Right of Way) से प्रभावित मार्ग विस्तारीकरण से आच्छादित भूमि के अतिरिक्त भूमि लोक प्रयोजन (Public uses) के लिये हस्तान्तरित मार्ग की चौड़ाई	अनुमन्य अतिरिक्त भवन ऊँचाई
1	2
3 मी0 तक	मार्ग की चौड़ाई का ढेड गुना
3 मी0 से अधिक	मार्ग की चौड़ाई का ढेड गुना + 1 मी0

उक्त तालिका के अनुरूप प्राप्त अतिरिक्त भवन की ऊँचाई को आवेदन कर्ता, भवन के अतिरिक्त तल के रूप में अथवा आन्तरिक ऊँचाई बढाये जाने के रूप में भी प्रयोग कर सकता है।

भवन ऊँचाई की सीमा अनुमन्य से अधिकतम 30 मी0 मैदानी क्षेत्रों में, 12 मी0 पर्वतीय क्षेत्रों में होने की स्थिति में विकास प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति आवश्यक होगी। भवन की ऊँचाई मैदानी क्षेत्रों में 30 मी0 तथा पर्वतीय क्षेत्रों में 12 मी0 से अधिक होने की स्थिति में आई0आई0टी0 के स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग विभाग एवं भूकम्प इंजीनियरिंग विभाग राष्ट्रीय भूगर्भीय संस्थान से अनापत्ति ली जानी आवश्यक होगी। उक्त अनापत्ति विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ली जायेगी जिसका व्यय भार आवेदनकर्ता के द्वारा वहन किया जायेगा। उक्त संस्थानों से अनापत्ति के आधार पर सम्बन्धित प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्माण की अनुमति प्रदान किये जाने हेतु निर्णय लिया जा सकेगा। प्राधिकरण बोर्ड आवश्यकतानुसार सम्बन्धित भूखण्ड के निकटवर्ती क्षेत्र में यातायात दबाव, पेयजल व अग्निशमन उपायों की उपलब्धता व अन्य प्रभावों के आकंलन से सम्बन्धित आख्या भी सम्बन्धित विभागों से प्राप्त करते हुये विचार करेगा।

(V) **कय योग्य एफ.ए.आर.** (PURCHASABLE F.A.R)

(i) कय– योग्य एफ.ए.आर. का प्राविधान केवल मैदानी क्षेत्रों में ग्रुप हाउसिंग एवं व्यवसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाओं के प्रकरणों में बेसिक एफ.ए.आर. सहित अधिकतम 3.0 एफ. ए.आर. निम्न प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य होगा :–

1. भवन में स्ट्रक्चरल सेफ्टी सम्बन्धी प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम में निहित अपेक्षाओं के अनुसार किए जाने होंगे।
2. प्रस्तावित भवन हेतु अग्नि शमन विभाग से अग्निशमन सुरक्षा सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना होगा।
3. एफ.ए.आर. कय उपरान्त भवन में प्रस्तावित कुल तल क्षेत्रफल हेतु भवन उपविधि/ विनियम में निर्धारित मानकों के अनुसार पार्किगं व्यवस्था तथा भवन की ऊँचाई के अनुसार सेट बैक का प्राविधान करना अनिवार्य होगा।
4. कय–योग्य एफ0ए0आर0 का प्राविधान निर्मित क्षेत्र अर्न्तगत एवं एकल आवास तथा औद्योगिक भू–उपयोग में लागू नहीं होगा।

**शा0देश संख्या–1037, दिनांक 26.08.2019 द्वारा संशोधित।

(ii) क्रय–योग्य एफ0ए0आर0 एक समर्थक प्राविधान (Enabling Provision) है, अतः यह प्राविधान एक अधिकार के रूप में अनुमन्य नहीं होगा। स्थल विशेष के निकटवर्ती उपक्षेत्र की यातायात सघनता, पहुँच मार्ग एवं अवस्थापना सुविधाओं की स्थिति, संरक्षित स्मारक/ हेरिटेज क्षेत्र से दूरी अथवा नियोजन के दृष्टिकोण से सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय–समय पर ऐसे क्षेत्रों को आवश्यकता अनुसार चिन्हित किया जाएगा जहॉ क्रय योग्य अतिरिक्त एफ0ए0आर0 अनुमन्य नहीं होगा।

(iii) नगर निकाय सीमान्तर्गत तथा नगर निकाय सीमा से बाहर में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति प्राधिकरण क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा व अन्य क्षेत्रों में नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा स्थल निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट–बैक, स्ट्रक्चरल सफ्टी, अग्निशमन सुरक्षा, पार्किगं व्यवस्था तथा अवस्थापना सुविधाओं के मानकों के आधार पर दी जाएगी।

(iv) क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न पद्धति के अनुसार की जाएगीः–

- क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क = क्रय–योग्य तल क्षेत्रफल गभूमि की वर्तमान दर गुणांक
- क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भवन के प्रयोग के गुणाकं निम्नवत् होगाः–

*

क.सं.	भवन के प्रयोग	गुणाकं
(1)	वाणिज्यक	0.50
(2)	मिश्रित	0.45
(3)	कार्यालय/संस्थागत	0.45
(4)	होटल	0.40
(5)	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	0.40
(6)	सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एंव अवस्थापना सुविधाएं	0.20

नोटः– **1–18.0 मीटर से कम चौड़े मार्गो पर Basic F.A.R. का अधिकतम 20 प्रतिशत F.A.R क्रय योग्य होगा।**
2–18.0 मीटर एवं इससे अधिक चौड़े मार्गो पर Basic F.A.R. का अधिकतम 40 प्रतिशत F.A.R क्रय योग्य होगा।
3–उक्त बिन्दु 1 व 2 में क्रय योग्य F.A.R सहित अधिकतम F.A.R 3.0 से अधिक अनुमन्य नही होगा ।

टिप्पणीः भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान प्रभावी सर्किल रेट से है।

1. यदि किसी भूखण्ड हेतु कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. दिया गया हो तो उस पर क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अधिकतम निर्धारित सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होगा।
2. क्रय–योग्य एफ.ए.आर. हेतु निर्माण अनुज्ञा के समय आवेदन किया जाएगा और आवेदक से एफ.ए.आर. शुल्क मानचित्र स्वीकृति के पूर्व लिया जाएगा।
3. क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क से प्राप्त धनराशि एक पृथक मद में जमा की जाएगी, जिसका उपयोग इस प्रयोजनार्थ सम्बन्धित क्षेत्र की अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण/सम्वर्धन में ही किया जाएगा।

*** शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।**

5.6 PARKING (वाहन खड़े करने का स्थान)

(I) **पार्किंग एरिया की गणनाः**

(i) पार्किंग की प्रकृति के आधार पर प्रत्येक"समान कार स्थल (Equivalent Car Space-ECS) हेतु सर्कुलेशन एरिया वरैम्प के क्षेत्र सहित निम्न मानक होंगे :–

1. खुले क्षेत्र/ टेरेस पार्किंग ***[टेरेस पार्किंग को छत से ढकना अनुमन्य होगा]** (terrace on road level) : 23 वर्ग मीटर
2. कवर्ड पार्किंग/ स्टिल्ट पार्किंगः 28 वर्ग मीटर
3. बेसमेन्ट/टेरेस/भूतल के अनुवर्ती तलों मेंः 32 वर्ग मीटर
4. पूर्ण मकेनोइज्ड़ पार्किंग–बेसमेन्ट/टेरेस/भूतल के अनुवर्ती तलों में : 16वर्गमीटर या as per standard design for such parking
5. स्टैक पार्किंग/डबल डेकर पार्किंगः mechanized slot की स्थिति में बेसिक फ्लोर का ई0सी0एस0 स्थिति अनुसार (बेसमेंट, टैरेस, स्टिल्ट, खुली पार्किंग आदि) होगा व उसके अनुवर्ती स्लाट्स में न्यूनतम 16 वर्गमीटर प्रति ई0सी0एस0 होगा।

   उदाहरणार्थ :– 1000 व0मी0 कीबेसमेंट में non मेकेनाइज्ड़ पार्किंग में स्टैक पार्किंग/डबल डेकर पार्किंग

   बेसिक फ्लोर का ई0सी0एस0=1000/32=31 ई0सी0एस0
   अनुवर्ती स्लाट्स मेंई0सी0एस0=1000/16=62 ई0सी0एस0
   कुल ई0सी0एस0=31. 62 =93 ई0सी0एस0

6. आवासीय (प्लॉटेड) विकास हेतु समान कार स्थल का न्यूनतम क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मीटर होगा। न्यूनतम 1000 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्रफल में(भूखण्ड की एक भुजा न्यूनतम 25 मीटर चौड़ी होनी आवश्यक है) में टेरेस/भूतल के अनुवर्ती तलों में पार्किंग अनुमन्य होगी।

(ii) उक्त ई0सी0एस0 प्राविधानों के विकल्प के रूप में पार्किंग हेतु 2.75 मीटर x 5.0 मीटर के एक "पार्किंग–बे को एक ई0सी0एस0 के समतुल्य मानते हुए "पार्किंग–बे का प्राविधान इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि "पार्किंग–बे स्लॉट्स हेतु समुचित पहुँच / सर्कुलेशन उपलब्ध हो।

(iii) चार पहिये वाहनों के आवागमन हेतु प्रयुक्त रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई वन–वे के लिए 4.0 मीटर व टू–वे की स्थिति में 6.0 मीटर होगी।

रैम्प की अधिकतम ढ़ाल 1:8 अनुमन्य होगी। आवश्यकतानुसार अधिक लम्बाई के भवनों में सुचारू वाहनीय आवागमन हेतु पर्याप्त मात्रा/ दिशा में पृथक/ विपरीत स्थानों पर रैम्प दिया जाएगा।

(II) पार्किंग मानक :

विभिन्न अधिभोगों के भवनों हेतु सम्बन्धित भूखण्ड अन्तर्गत वाहन खड़े करने के मानक निम्नानुसार होगें जो पर्वतीय क्षेत्र में निम्नानुसार निर्धारित से 25 प्रतिशत कम मानक आवश्यक होगाः–

* शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

*

Category		ECS
Residential		
Single Residential Plot	100 – 200 Sqm	1 Parking space of 13.75 sqm
	201-300 Sqm	2 Parking space of 13.75 sqm
		ECS / 100sqm
	More than 300sqm	1.0
Residential multiple Units		
Residential Group Housing	50-75 sqm plinth area	1.0
	75-150 sqm plinth area	1.0
	150 sqm plinth area	1.25
Commercial		
	Upto 50 sqm	
	Upto 250sqm	1.0
	Upto 500 sqm	1.50
	Upto 1500 sqm	2.0
	More than 1500 sqm	2.50
Whole Sale Market, Freight Market		3.0
Mall /multiplex/mix land use/ cinema hall		
Upto 1500 sqm		3.0
More than 1500 sqm		3.50
Hotels		Upto 4 star hotels and other hotels- 1 ECS for 2 guest rooms, more than 4 star hotels-1 ECS for 1 guest room, in both the cases additional parking for other commercial activites such as conference/ banquet/ exhibition hall/ food court etc.@ 2.0 ECS per 100 sqmt of built-up area
Lodging/Tourist house/ Dharmshala/ Musafeer Khanna/Guest house/Resort/ Stand alone private hostel		1.0
Hostel within the Academic institution		0.75
Community hall/ conference hall		2.0
Ashram /cultural or social Institution		1.50
Nursing home/ PHC/ Hospital		2.0
Barat Ghar (योजना के कुल क्षेत्र का 30 प्रतिशत अथवा प्रति 100 वर्ग मी0 आच्छादित क्षेत्र या अंश पर **ECS** कि आधार पर पार्किंग स्थल में से जो भी अधिक हो)		
Office/ court/orther court		**2.0**
Primary / Secondary /High school /Intermediate		**1.25**
Colleges/technical institutes/ University		**1.50**
IT campus or related units		**2.0**
Industry (Home/ Service/ Small Industry) others		**0.60**
Industry others		**2.0**
Godam, cold storage		**1.0**
stadium		**20 seats 1 ECS**
Amusement Park/ entertrainment place/ exhibition area		**30% of total proposed area**
Others community hall		**1.50**

* शा0देश संख्या–39, दिनांक 05.02. 2019 द्वारा संशोधित तालिका।

(III) पार्किंग हेतु अन्य विविध प्राविधान

(i) ग्रुप हाउसिंग हेतु कुल आवश्यक पार्किंग का न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि तल पर खुली पार्किंग के रूप में प्राविधानित किया जाना आवश्यक होगा।

(ii) ***एकल आवासीय व मल्टीपल इकाई के प्रकरणों को छोड़कर अन्य सभी प्रकार के प्रकरणों में सेट बैक क्षेत्र में पार्किंग अनुमन्य नहीं होगी एवं ग्रुप हाउसिंग तथा व्यवसायिक भू–खण्डों के प्रकरणों में सेट बैक अन्तर्गत 50 प्रतिशत भाग में निर्माण से 3.60 मीटर छोड़ने के उपरान्त तथा अग्निशमन सुरक्षा हेतु फायर टेण्डर के सुगम आवागमन के लिये वांछित क्षेत्र को अवरोध मुक्त आरक्षित रखते हुये पार्किंग अनुमन्य होगी ।**

(iii) एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में यदि मल्टी–लेवल पार्किगं ब्लॉक बनाया जाता है तो निर्धारित से 5 प्रतिशत अधिक भू–आच्छादन,बिल्डिंग इनवेलेप अन्तर्गत अनुमन्य होगा, जिसका उपयोग केवल पार्किंग हेतु ही किया जायेगा, उक्त 5 प्रतिशत की गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।

(iv) ग्रुप हाउसिंग व गैर आवासीय प्रयोजन के बहुमंजिले भवन मानचित्रों के साथ पार्किंग सम्बन्धी प्रस्ताव का मानचित्र पृथक से प्रस्तुत किया जाएगा, जिसमें समस्त प्रकार के वाहनों के लिए पार्किगं प्लान सहित उनके प्रवेश एवं निकास हेतु समुचित सर्कुलेशन/रैम्प की व्यवस्था दर्शायी जाएगी।

(IV) स्टिल्टस:

स्टिल्टस के प्राविधान की स्थिति में स्ट्रक्चरल व भू–क्षमता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाण–पत्र एवं तत्आधारित आवश्यक प्राविधानों व मानचित्रों की अनिवार्यता होगी , जो एमपैनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सुनिश्चित की जाएगी। स्टिल्टस की अवरोधमुक्त आन्तरिक ऊँचाई (जो फर्श फ्लोर से सिलिंग/ बीम की नीचे के सतह तक की ऊँचाई, जो भी कम हो) 2.40 मीटर होने पर तथा केवल पार्किंग व आवश्यक सेवाओं के उपयोग में लाने पर ही स्टिल्ट तल को एफ0ए0आर0 व भवन की ऊँचाई की गणना से मुक्त रखा जायेगा।

स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किगं अनुमन्य होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैक की ओर–दीवार/ शटर/ग्लेजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किगं मानते हुए उसकी गणना एफ0ए0आर0 व ऊँचाई में की जायेगी।

200 वर्गमीटर व इससे कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में तीन ओर से शून्य सेट बैक प्राविधान होने के दृष्टिगत एवं पार्किगं को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से ऐसे प्रकरणों में तीन ओर से बन्द स्टिल्ट की अनुमयन्ता इस आधार पर देय होगी कि अग्र की ओर स्टिल्ट को खुला रखा जाए इस आवेदक से इस आशय का प्रमाण प्राप्त किया जाए कि स्टिल्ट का उपयोग मात्र पार्किगं हेतु किया जायेगा। पार्किगं से इतर प्रयोजन होने पर मानचित्र निरस्त करते हुये तदानुसार अपेक्षित कार्यवाही की जायेगी।

भूतल पर स्टिल्ट फ्लोर के अतिरिक्त यदि किसी अन्य तल पर स्टिल्ट पार्किंग व्यवस्था दी जानी है, तो इसकी गणना भवन ऊँचाई में की जायेगी।

****पर्वतीय क्षेत्रों में यदि स्टिल्ट वाहन पार्किंग रोड लेवल तक बनायी जाती है तो ऐसी स्थिति में स्टिल्ट की गणना, एफ0ए0आर0 व भवन ऊँचाई में नहीं की जायेगी। किन्तु मैदानी व पर्वतीय क्षेत्रों में भवनों की स्ट्रक्चरल संरचना एवं अग्निशमन मानको की पूर्ति एवं गणना हेतु स्टिल्ट को भवन ऊँचाई में सम्मलित किया जायेगा।**

*शा0देश संख्या–2013 दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।
*शा0देश संख्या–1037 दिनांक 26.08.2019 द्वारा संशोधित।
*शा0देश संख्या–1797 दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

(V) बेसमेंट व बेसमेंट पार्किंग:

(I) बेसमेन्ट प्रयोजन

1. बेसमेन्ट को रिहायशी उपयोग में नहीं लाया जायेगा तथा बेसमेन्ट में शौचालय या रसोईघर का निर्माण अनुमन्य नही होगा।

1. बेसमेन्ट का प्रयोजन निम्नानुसार होगा :–

– घरेलू सामान, अज्वलनशील पदार्थ या अन्य सामान का भण्डारण,
– आवासीय भवन से भिन्न भवनों में डार्करूम,कोषकक्ष, बैंक सेलर(एफ0ए0आर0 में सम्मिलित),आदि,
– वातानुकूलन उपकरण एवं अन्य मशीनें जो भवन की अनिवार्य सरंक्षा के लिए लगाई जाएं,
– पार्किंग स्थल और गैराज,
– पुस्तकालयों के अज्वलनशील भण्डार कक्ष (स्टैकिगं रुम),
– रेडियोलोजी एवं एक्सरे कक्ष व पैथोलोजी लैब स्थापित करने हेतु अनुमन्यता, जिसकी गणना एफ0ए0आर0 में की जायेगी।

(ii) Lowest ground level से प्रश्नगत तल की ऊँचाई का 50 प्रतिशत भूमि तल के नीचे होने की स्थिति में ही ऐसे निर्माण बेसमेंट अन्तर्गत परिभाषित होंगे। विशिष्ट स्थलाकृति के अनुसार इसका निर्धारण प्राधिकरण द्वारा एन0 बी0 सी0–2005 में परिभाषित अनुसार भी किया जा सकता है।

(iii) पर्वतीय क्षेत्रों की भू–गर्भीय संवेदनशीलता को दृष्टिगत रखते हुये इन क्षेत्रों में केवल सिंगल बेसमेंट का प्रावधान उन भूखण्डों में अनुमन्य होगा जिसकी न्यूनतम फ्रन्टेज 18.0 मीटर तथा न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा।

(iv) मैदानी क्षेत्रों में भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 24.0 मीटर व भूखण्ड क्षेत्रफल न्यूनतम 2000 वर्गमीटर में पार्किंग हेतु बेसमेन्ट में तीन तल का निर्माण अनुमन्य होगा। पर्वतीय क्षेत्र में एक से अधिक बेसमेंट अनुमन्य नहीं होगा।

(v) ***बेसमेन्ट का निर्माण सम्बन्धित भूखण्ड से मार्गाधिकार छोड़े जाने के पश्चात, अग्रसेट बैक 4.5 मी0 तथा पार्श्व व पृष्ठ सेटबैक 3.0 मी0 तक छोड़ा जाना अनिवार्य होगा। भवन हेतु निर्धारित सैटबैक में रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। सुपर स्ट्रक्चर हेतु सेटबैक उपविधि अनुसार होगें । बेसमेन्ट का निर्माण एन0बी0सी0 मानक, 2016 के अनुसार किया जाना होगा। तथा बेसमैन्ट की स्ट्रक्चर स्टेबिलिटी इस प्रकार सुनिश्चित की जानी होगी कि बैसमेंट का स्ट्रक्चर, बैसमेंट से ऊपर, भूतल के निर्धारित सैटबैक में, भारी वाहन यथा अग्निशमन वाहनों के यातायात का भार वहन कर सके। निरन्तरता में स्थित भूखण्डों के अन्तर्गत पृथक–2 एकल बैसमेंट के प्राविधान के स्थान पर संयुक्त रूप से एकीकृत बेसमेंट का प्राविधान किया जा सकता है, जिसमें पृथक–पृथक बैसमेंट के मध्य के अपेक्षित क्षेत्र को छोड़ा जाना अनिवार्य नहीं होगा। ऐसे एकीकृत बैसमेंट के निर्माण से पूर्व सम्बन्धित भूखण्ड स्वामियों के मध्य सहमती होनी आवश्यक है।**

*****ऐसे भू–खण्ड जिनमें सेट बैक अनिवार्य नहीं है, में 12.0 मीटर तक उँचाई के भवनों में अनिवार्य रूप से 2.0 मीटर का सेट बैक पार्श्व व पृष्ठ की ओर 12.0 मीटर से अधिक उँचाई के भवनों में प्रत्येक 3.0 मीटर की उँचाई पर 1.0 मीटर अतिरिक्त सेट बैक पार्श्व व पृष्ठ की ओर छोड़े जाने पर ही बेसमेन्ट का निमार्ण अनुमन्य होगा।**

(vi) **** बेसमेन्ट के ऊपर के इस प्रकार के भू–भाग में खुले क्षेत्रों का प्रस्ताव भूतल से उठे हुये खुले भू–भाग में Podium के रूप में भी दिया जा सकेगा। इन प्रकरणों में ळतवनदक ॅजमत त्मबींतहम हेतु Recharge Well का प्राविधान आवश्यक होगा।**

(vii) बेसमेन्ट के प्रत्येक पार्किंग तल के किसी भी स्थान पर अवरोधमुक्त आन्तरिक ऊँचाई (जो फर्श लोर से सिलिंग / बीम की नीचे के सतहतक की ऊँचाई , जो भी कम हो) न्यूनतम 2.40 मीटर व अधिकतम 4.5 मीटर होगी तथा एफ0ए0आर0 की गणना से अवमुक्त होगी।

(viii) चारों ओर के भू–भाग की सतह से बेसमेन्ट की सिलिंग की नीचली सतह की न्यूनतम ऊँचाई 0.9 मीटर होना आवश्यक है। विशेष प्रकरणों में mechanical ventilation प्रस्तावित होने की स्थिति में भू–भाग की सतह सेबेसमेन्ट की सिलिंग को समतल किया जा सकता है।

** शा0देश संख्या–1797 दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।
* शा0देश संख्या–1037 दिनांक 26.08.2019 द्वारा संशोधित।
***शा0देश संख्या–2013 दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित।

(ix) बेसमेन्ट हेतु सेट–बैक के अन्तर्गत ओपन रैम्प का निर्माण अग्निशमन सुरक्षा हेतु फायर टेन्डर के सुगम आवागमन के लिए वॉछित क्षेत्र को अवरोधमुक्त रखते हुए अनुमन्य होगा।

(x) बेसमेन्ट में किसी भी स्थल से पैदल निकासी की अधिकतम दूरी (Travel Distance)नेशनल बिल्डिंग कोड अनुसार होगी।

(xi) बेसमेन्ट हेतु स्ट्रक्चरल व भू–क्षमता सम्बन्धी मानचित्रों के साथ आवश्यक प्रमाण–पत्र एवं तत्आधारित आवश्यक प्राविधानों की अनिवार्यता होगी यथा :– बेसमेन्ट की खुदाई के फलस्वरूप आस पास की भू–गर्भीय स्थिरता पर प्रतिकूल प्रभाव,क्षेत्र की भूकंपीय तीव्रता के तहत द्रवण के लिए प्रवण स्थल–(liable to liquefaction, bearing capacity of soil,), जल सतर आदि जो एमपैनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सुनिश्चित की जाएगी।

5.7 निवास योग्य कमरे

(I) निवास योग्य कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.3 वर्ग मीटर होगा तथा उसकी चौड़ाई न्यूनतम 2.4 मीटर होगी।

(II) कमरों की सीलिंग की ऊँचाई फर्श की सतह से न्यूनतम 2.75 मीटर होगी।

(III) वातानुकूलित कमरे में वातानुकुलन डक्ट या (फाल्स सीलिंग) के सबसे निचले बिन्दु तक फर्श की सतह से ऊँचाई न्यूनतम 2.45 मीटर होगी।

(IV) शहतीर (बीम) के नीचे ऊँचाई न्यूनतम 2.45 मीटर होगी।

(V) शिक्षण संस्थाओं के छात्रावासों में एक व्यक्ति के लिए कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 7.5 वर्ग मीटर होगा।

(VI) शैक्षिक श्रेणी अन्तर्गत नर्सरी स्कूल को छोड़कर तलों की न्यूनतम आन्तरिक ऊँचाई 3.5 मीटर आवश्यक होगी।

5.8 जीना एवं कॉरीडोर :

(I) सभी प्रयोजन के भवनों तथा तीन मंजिल (भूतल व अग्रेत्तर दो तल) ऊँचाई से अधिक के आवासीय भवनों में आन्तरिक जीने अज्वलनशील सामग्री के होंगे एवं ऐसे निर्माणों में अग्नि शमन व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

(II) कोई भी जीना लिफ्ट के चारों तरफ स्थित नहीं होगा जब तक कि लिफ्ट अग्नि निरोधक सामग्री से घिरा हुआ न हो।

(III) जीना निर्माण हेतु खोखले एवं ज्वलनशील निर्माण सामग्री के प्रयोग की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(IV) एकल आवासीय भवनों में राइजर अधिकतम 19.0 सेन्टीमीटर एवं ट्रेड न्यूनतम 25.0 सेन्टीमीटर, ग्रुप हाऊसिगं व अन्य भवनों में राईजर अधिकतम 15.0 सेन्टीमीटर एवं ट्रेड न्यूनतम 30.0 सेन्टीमीटर होगा।

(V) सभी प्रयोजन के भवनों में निरन्तरता में सीढ़ी की उठान (Flight) में अधिकतम 12 राइजर तक होंगे तथा आवासीय भवनों में उनकी सख्या 15 तक हो सकेगी।

(VI) हाथ पट्टी की न्यूनतम ऊँचाई ट्रेड के मध्य से 85 सेन्टीमीटर होंगी।

(VII) आन्तरिक जीने एवं कॉरीडोर की न्यूनतम चौड़ाई :

क्र0सं0	भवनों के प्रकार	आन्तरिक जीने की न्यूनतम चौड़ाई	कॉरीडोर की न्यूनतम चौड़ाई
1	Row Housing	0.75 मीटर	–
2	12.0 मीटर ऊँचाई तक के आवासीय भवन	1.0 मीटर	1.0 मीटर
3	गेस्ट हाऊस, मोटल व रिजोटर्स तथा चार मंजिल	1.25 मीटर	1.25 मीटर

	अथवा 12.0 मीटर ऊँचाई तक के ग्रुप हाऊसिंग भवनों में तथा अन्य बहुमजिले आवासीय भवनों में।		
4	चार मंजिल (12.0 मीटर ऊँचाई) से अधिक के ग्रुप हाऊसिगं	1.5 मीटर	1.5 मीटर
5	एजुकेशनल बिल्डिंग जैसे स्कूल, कॉलेज	1.5 मीटर	2.0 मीटर
6	एसेम्बली बिल्डिंग जैसे ऑडीटोरियम व सिनेमा	2.0 मीटर	2.5 मीटर
7	इन्स्टीट्यूशनल बिल्डिंग जैसे अस्पताल	2.0 मीटर	2.5 मीटर
8	होटल सहित अन्य भवन	1.5 मीटर	2.0 मीटर
9.0	विशिष्ट भवन यथा– मल्टीप्लेक्स, मॉल व अन्य बहुमंजिले व्यवसायिक काम्पलेक्स	2.0 मीटर	2.5 मीटर

5.9 घुमावदार जीना:

(I) घुमावदार जीनों का प्रयोग लो आक्युपेन्सी लोड तक सीमित होगा और 10 मीटर तक ऊँचे भवनों में किया जाएगा जब तक सुरक्षित निकलने हेतु प्लेटफार्म तथा बालकनी और खुली छत (टेरेस) से सम्बद्ध न हो। प्रत्येक 3.0 मीटर की ऊँचाई या अंश पर लैण्डिंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।

(II) यह बारजा या खुली छत के चबूतरों से जुड़ा होगा,

(III) किसी घुमावदार जीने का व्यास न्यूनतम 15.0 सेन्टीमीटर होगा और उसमें पर्याप्त हेडरूम रहेगा।

5.10 रैम्प :

(I) *रैम्प हेतु अधिकतम 1:10 का ढाल अनुमन्य होगा।

(II) अस्पताल व असेम्बली बिल्डिंग हेतु आन्तरिक पैदल रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई 2.50 मीटर आवश्यक होगी।

(III) आच्छादन क्षमता, लम्बाई–चौड़ाई की परिसीमा सम्बन्धी सभी अपेक्षाएं लागू होंगी, जो जीनों हेतु अपेक्षित है।

(IV) ढाल विशेष उपयोग में उपबन्धित किए जायेगें तथा 1:10 से अधिक ढाल में आवश्यक उपयोग होने एवं फिसलने का डर रहने पर रैम्प पर फिसलन रहित सतह बिछाई जाएगी।

(V) *चार पहिये वाहनों के आवागमन हेतु प्रयुक्त रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई वन–वे के लिए 4.5 मीटर व टू–वे की स्थिति में 7.2 मीटर होगी ।

5.11 चहारदीवारी

(I) मार्ग की ओर की कम्पाउण्ड दीवार की अधिकतम ऊँचाई सडक़ की मध्य रेखा के स्तर अथवा पर्वतीय क्षेत्रों में रिटेनिंग वाल के दोनो ओर में से उच्चतम भू–तल से 1.65 मीटर ऊपर होगी।

(II) पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की ऊँचाई अधिकतम 2.0 मीटर या सर्विस रोड की मध्य रेखा से अधिकतम 3.0 मीटर ऊँची होगी।

(III) कोनें के भूखण्ड में सडक़ की तरफ की कम्पाउण्ड दीवार की ऊचाँई 1.65 मीटर से अधिक नही होगी। ***उक्त ऊचाँई अन्तर्गत मात्र नीचे का 0.75 मीटर ऊँचे भाग का पक्का निर्माण किया जा सकेगा व शेष ऊचाँई को खुला/ ग्रिल द्वारा निर्मित किया जा सकेगा ।**

(IV) उक्त उपबन्ध जेल, सैनेटोरियम, कारखाना, कार्यालय, संस्थागत भवनों पर लागू नही होगे।

(V) अधिक ऊँचाई के भवनों के चारों ओर सेट बैक क्षेत्र अन्तर्गत चाहरदीवारी/ प्लॉट लाईन के साथ 2.0 मीटर का क्षेत्र हरित पट्टिका के रूप में विकसित किया जाना आवश्यक होगा।

* शा0देश संख्या– 1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

CHAPTER VI

STRUCTURAL DESIGN AND OTHER REQUIREMENTS

6.1 भूकम्प, अग्नि इत्यादि से सुरक्षा सम्बन्धी प्राविधान :

(I) भूकम्प से सुरक्षा हेतु भूकम्परोधी प्राविधान सभी प्रकार के भवन निर्माण में किया जाना अनिवार्य है। इस हेतु भवन निर्माण से पूर्व सम्बन्धित आर्किटेक्ट, इंजीनियर एवं आवेदक द्वारा सम्मिलित रूप से इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा कि स्ट्रक्चरल डिजाइन नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग–८ के प्राविधानों एवं सुसंगत कोड के अनुरूप है।

(II) सुरक्षा के आवश्यक प्राविधानों के अनुरूप भवन निर्माण को सुनिश्चित किये जाने हेतु शासन द्वारा एमपैनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर अथवा सभी आई0आई0टी0, एन0आई0टी0, राजकीय इंजीनियरिंग कालेज के स्ट्रक्चरल डिजाइन विशेषज्ञ विभाग ही प्राधिकृत होंगे, जिनके द्वारा भवनों के स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्रों पर इनके हस्ताक्षर व मुहर सहित इस आशय का शपथ–पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा कि निर्धारित प्राविधानों के अनुसार ही भवन का स्ट्रक्चरल डिजाइन किया गया है। स्ट्रक्चरल इंजीनियर के दायित्व **परिशिष्ट–5** में वर्णित है।

स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा तैयार किये गये स्ट्रक्चरल डिजाइन एवं गणनाओं के अनुरूप भवन निर्माण को सुनिश्चित किये जाने हेतु पर्यावेक्षण कार्य हेतु पर्यवेक्षण इंजीनियर का अनुभव तालिका 6.1 व दायित्व **परिशिष्ट–5** में वर्णित अनुसार किया जाएगा। **ग्रेजुएट सिविल इन्जीनियर द्वारा** मान्यता प्राप्त संस्थान से बी.ई. (सिविल) की डिग्री व वांछित अनुभव के सम्बन्ध स्वः प्रमाणित प्रतियां आवेदक के आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत किया जायेगा।

भवन का निर्माण पूर्ण होने पर इसके अधिभोग से पूर्व आर्किटेक्ट, आवेदक व पर्यावेक्षण **इन्जीनियर** द्वारा प्रदत्त इस आश्य का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा कि निर्माण की गुणवत्ता एवं निर्धारित प्राविधानों व स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा तैयार किये गये स्ट्रक्चरल डिजाइनके अनुसार ही भवन का निर्माण किया गया है।

तालिका 6.1.

	निर्माण कार्यों की श्रेणीवार सीमा	**स्ट्रक्चरल इंजीनियर/** आर्किटेक्ट **के दायित्व**	पर्यावेक्षण **इन्जीनियर** का अनुभव
(अ)	**मैदानी क्षेत्रों में– 6.0 से** 9.0 मीटर **व पर्वतीय क्षेत्र में**–4.0 से 7.50 मीटर तक ऊँचाई के आवासीय व गैर आवासीय भवनों हेतु व स्टिल्ट हेतु	भवन मानचित्र एवं नींव तथा सुपर स्ट्रक्चर की डिजाइन में भूकम्प रोधी एवं अन्य सुसंगत कोड के प्राविधानों का अनुपालन किये जाने सम्बन्धी प्रमाण पत्र, जो आर्किटेक्ट द्वारा भी निष्पादित किया जा सकता है।	मानचित्र तैयार करने वाले आर्किटेक्ट अथवा **3 साल के अनुभव के साथ ग्रेजुएट सिविल इन्जीनियर अथवा इसके समकक्ष**
(ब)	**मैदानी क्षेत्रों में**–9.0 मीटर से अधिक 21.0 मीटर तक ऊँचाई के आवासीय व गैर आवासीय भवनों हेतु/ स्टिल्ट हेतु	आर्किटेक्ट व स्ट्रक्चरल डिजाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल इंजीनियर के संयुक्त हस्ताक्षर से इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा कि भवन मानचित्र एवं नींव तथा सुपर	**केवल ग्रेजुएट सिविल इन्जीनियर अथवा इसके समकक्ष तथा अनुभव 10 वर्ष**

	पर्वतीय क्षेत्र में–7.50 मीटर से अधिक 12.0 मीटर ऊँचाई तक के आवासीय व गैर आवासीय भवनों हेतु/ स्टिल्ट हेतु	स्ट्रक्चर की डिजाइन में भूकम्परोधी एवं अन्य सुसंगत कोड के प्राविधानों का अनुपालन किया गया है। साथ ही स्ट्रक्चरल इंजीनियर के हस्ताक्षर युक्त भवन की नींव एवं सुपर स्ट्रक्चर की डिजाइन की पूर्ण गणनायें एवं स्ट्रक्चरल मानचित्र व तत्सम्बन्धी प्रपत्र ।	**केवल ग्रेजुएट सिविल इन्जीनियर अथवा इसके समकक्ष तथा अनुभव 7 वर्ष**
(स)	**मैदानी क्षेत्रों में–** 21.0 मीटर से अधिक 30.0 मीटर तक ऊँचाई के आवासीय व गैर आवासीय भवनों हेतु	प्रस्तर (ब) में वर्णित प्राविधान के साथ–साथ स्ट्रक्चरल इंजीनियर गुणवत्ता नियंत्रण का प्रमाण पत्र देगा। साथ ही निर्माण के विभिन्न स्तरों – बेसमेन्ट स्लैब, पहली मंजिल,मध्य मंजिल, अंतिम मंजिल पर प्रगति प्रमाणपत्र प्रपत्र–7 से 10 तक दिए गए प्रोफार्मा के अनुसार निष्पादित करेगा।	केवल **स्ट्रक्चरल इंजीनियर** द्वारा पर्यावेक्षण का कार्य किया जायेगा। साथ ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा इन निर्माण कार्यों के निरीक्षण हेतु दो सेवारत/सेवानिवृत विशेषज्ञों का संयुक्त पैनल तैनात किया जाएगा, जिसमें एक विशेषज्ञ कम से कम प्रदेश/केन्द्र सरकार के किसी अभियन्त्रण विभाग/उपक्रम के अधीक्षण अभियन्ता/ समकक्ष स्तर का रहा हो, तथा दूसरा विशेषज्ञ यथा सम्भव किसी निर्दिष्ट तकनीकी संस्थान के सिविल इंजीनियरिंग विभाग के ऐसोसियेट प्रोफेसर स्तर का होगा, जिनके उपलब्ध न होने पर दोनों विशेषज्ञ अधीक्षण अभियन्ता/समकक्ष स्तर के रहेंगे।

(III) भवन का डिजाइन व निर्माण "फायर एण्ड लाईफ सेफ्टी प्राविधान जैसाकि नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग–ट में वर्णित है, के अनुसार होगा। इसके अतिरिक्त 500 वर्गमीटर से अधिक भू– आच्छादन के गैर आवासीय भवनों में, ग्रुप हाउसिंग (एकल आवासीय भवन मानचित्र को छोड़कर) तथा 12.0 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्र पर स्वीकृति से पूर्व यह सुनिश्चित किया जायेगा कि फायर एण्ड लाईफ सेफ्टी सम्बन्धी नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग–IV में वर्णित प्रावधानों के अनुसार आवश्यक अनापत्ति प्रमाण–पत्र स्थानीय अग्नि शमन विभाग के सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदक के मानचित्र पर उपलब्ध है। उक्त श्रेणी के भवनों में निम्न प्रावधान भी किये जाने आवश्यक होंगे तथा इन प्राविधानों का परीक्षण कर अग्नि शमन विभाग से अनापत्ति आवश्यक होगी। इसी प्रकार सम्बन्धित भवन के निर्माण के पूर्ण होने पर उसके अधिभोग से पूर्व भी अग्नि शमन विभाग से इस आशय का अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा कि इन प्राविधानों के अनुरूप व्यवस्था की जा चुकी है।

(i) अग्निशमन उपकरणों की सुगम पहुँच व वाहनों के घुमाववृत का स्पष्ट अंकन तथा भवन के चारों ओर वाहनों के आवागमन हेतु स्पष्ट मार्ग व्यवस्था (Access to fire appliances/ vehicles with details of vehicular turning circle and clear motorable accessway around the building), वं तत्सम्बन्धी फायर टेन्डर सर्कुलेशन हेतु मानचित्र पृथक से प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।

(ii) बालकॉनी/ कारीडोर में पहुँचने हेतु मुख्य व वैकल्पिक सीढ़ी की चौड़ाई सहित, सवांतनयुक्त लॉबी द्वारा वालकानी व कॉरीडोर में सम्पर्क मार्ग हेतु समुचित व्यवस्था (Size and width of main and alternate staircase alongwith balcony approach, corridor, ventilated lobby aproach)

(iii) तीन मंजिल तक ऊँचाई के आवासीय भवनों को छोड़कर सब भवनों में आन्तरिक जीनें अज्वलनशील सामग्री के होंगे।

(iv) कोई भी जीना लिफ्ट के चारों तरफ स्थित नहीं होगा ।

(v) लिफ्ट सहावृत की स्थिति व विवरण(Location and details of lift enclosures)

(vi) फायर–लिफ्ट की स्थिति एवं माप(Location and size of fire lift)

(vii) धुवां रोधक लॉबी / दरवाजा जहॉ भी दिये गये हो (Smoke stop lobby/ door, where provided)

(viii) अवशिष्ट निस्तारण हेतु अवशिष्ट शूट व चेम्बर एवं सर्विस डक्ट आदि (Refuse chutes, refuse chamber, service duct, etc)

(ix) वाहन पार्किंग स्थल(Vehicular parking spaces)

(x) अवशिष्ट निस्तारण का स्थल यदि कोई हो (Refuse area, if any)

(xi) भवन में सुविधाओं का विवरण यथा– वातानुकुल प्रणाली में आद्र अग्नि शमकों की स्थिति का अंकन, यांत्रिक संवातन प्रणाली, विद्युत आपूर्ति सुविधा, वॉयलर, गैस पाईप आदि (Details of Building Services- Air-conditioning system with position of fire dampers, mechanical ventilation system, electrical services, boilers, gaspipes etc)

(xii) सभी सामुदायिक संग्रह सम्बन्धित, संस्थागत व अस्पताल एवं विशेष संवेदनशील भवनों में निकासियों का विवरण, रैम्प आदि सहित (Details of exits including provision of ramps, etc, for all public/ institutional buildings, hospitals and special risks)

(xiii) जेनरेटर, ट्रान्सफारमर व स्विच गियर कक्ष की स्थिति (Location of generator, transformer and switchgear room)

(xiv) धुंआ निकास हेतु एग्जास्ट व्यवस्था यदि कोई हो (Smoke exhauster system, if any)

(xv)अग्नि सूचक ध्वनि यंत्र प्रणाली का विवरण (Details of fire alarm system network)

(xvi) अग्नि सूचक ध्वनि यंत्रों के केन्द्रीय नियंत्रण कक्ष की स्थिति एवं सम्बद्धता, अग्नि रोधक उपकरणों की व्यवस्था तथा जन सूचना प्रणाली आदि (Location of centralized control, connecting all fire alarm systems, built-in fire protection arrangements and public address system, etc)

(xvii) जल भण्डारण टेंक की माप व स्थिति, अग्नि सुरक्षा हेतु पम्प कक्ष की चालित पम्प सहित जल भण्डारण टेंक में जल भण्डारण की सुचारू व्यवस्था (Location and dimensions of static water storage tank and pump room alongwith fire service inlets for mobile pump and water storage tank)

(xviii)नियत अग्नि सुरक्षा उपकरण जैसे स्प्रींकलर्स, वेट राईजेर्स, हाउस रील्स, ड्रेन्चर, कार्बन–डाई–आक्साईड आदि की स्थिति एवं उसका विवरण (Location and details of fixed fire protection installations such as sprinklers, wet risers)

(xix) प्राथमिक उपचार सम्बन्धी अग्नि शमन सुरक्षा उपकरणों की व्यवस्था, उसकी स्थिति एवं विवरण (Location and details of first-aid fire fighting equipments/ installations)

6.2 फायर एस्केप या वाह्य जीना :

निकास जीना ;फायर एस्केपद्ध चार मंजिल से अधिक अथवा 12.0 मीटर एवं इससे अधिक ऊँचें भवनों एवं विशिष्ट प्रयोजन के भवन यथा–शैक्षिक, असेम्बली, संस्थागत, औद्योगिक, सग्रंहण एवं सकंटमय उपयोग वाले भवनों तथा उपयुर्क्त उपयोगों के मिश्रित अधिवासों वाले भवनों जिनका भू– आच्छादन 500 वर्गमीटर से अधिक हो में

न्यूनतम दो जीने होगें जो घिरे हुए (enclosed) होगें, जिनमें से न्यूनतम एक जीना भवन की बाहरी दीवार पर होगा तथा यह बाह्य या आन्तरिक खुले स्थल अथवा अन्य सुरक्षित खुले स्थल पर खुलेगा। इन जीनों हेतु नेशनल बिल्डिगं कोड–2005 के भाग–4 में इगित अधिकतम ट्रैवल डिस्टेन्स की अपेक्षाओं का पालन आवश्यक होगा।

(I) फायर एस्केप की गणना भू– आच्छादन एवं एफ.ए.आर. में नहीं होगी।

(II) फायर एस्केप में प्रवेश के स्थान आन्तरिक जीनों से दूर एवं पृथक होंगे।

(III) सभी फायर एस्केप भूमि से प्रत्यक्षतः सम्बद्ध होंगे।

(IV) फायर एस्केप तक जाने वाला एक दरवाजा अग्निरोधक क्षमता का होगा तथा फायर एस्केप को जाने वाला रास्ता हर समय अवरोध मुक्त होगा।

(V) फायर एस्केप ज्वलनशील सामग्री से निर्मित नही होगा।

(VI) फायर एस्केप की सीढियों में सीधे उठान (फ्लाईट) होगी, जिसकी चौड़ाई 12.0 सेन्टीमीटर से कम नही होगी। ट्रेड 28 सेन्टीमीटर से कम तथा राइजर 19.0 सेन्टीमीटर से अधिक नही होगा।

(VII) एक फ्लाईट में राईजरों की अधिकतम संख्या 16 तक सीमित होगी ।

(VIII) हाथ पट्टी की न्यूनतम ऊँचाई 1.0 मीटर होगी।

(IX) फायर एस्केप जीने का डिजाइन घुमावदार अथवा स्पाईरल अनुमन्य नहीं होगा।

6.3 <u>प्राकृतिक जोखिम प्रवृत्त क्षेत्रों में संरचनात्मक संरक्षा हेतु सुसंगत कोड</u>

उत्तरांखण्ड राज्य का सम्पूर्ण भाग जोन–4 व 5 में आता है। अतः प्रत्येक जोन के अन्तर्गत निर्मित होने वाले नये भवनों एवं महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं के विकास हेतु **परिशिष्ट–4 (संशोधित)** में उल्लिखित भारतीय मानक संस्थान के कोड, नेशनल बिल्डिंग कोड, अन्य सुसंगत गाईड–लाईन्स एवं तत्सम्बन्धी अभिलेखों में वर्णित प्राविधानों को अपनाया जाना अनिवार्य है।

6.4 <u>सेवाओं के मानक</u>

(I) जलापूर्ति, एवं ड्रेनेज, डिजाइन, निर्माण एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया, 2005 के पार्ट–9 में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा। प्रकाश व्यवस्था, एअर– कन्डीशनिग, हीटिगं, मैकेनिकल वैन्टीलेशन, लिफ्ट, आदि की प्लानिगं , डिजाइन एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिगं कोड आफॅ इण्डिया, 2005 के पार्ट–8 के अनुसार सुनिश्चित किऐ जाएगें। सैनीटेशन सिस्टम की प्लानिंग टी0सी0पी0ओ, भारत सरकार द्वारा निर्गत मार्गदर्शिका अनुसार सुनिश्चित किऐ जाएगें (परिशिष्ट–2 संशोधित)।

SERVICE Floor (सर्विस फ्लोर)

***भवन से सम्बन्धित पाइप्स, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु होटल तथा अस्पताल एवं तत्सम्बन्धी व्यवसायिक/ मिश्रित किया कलापों के बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 1.80 मीटर (बीम सहित) की ऊचॉई की "सर्विस मंजिल अनुमन्य होगी, जिसकी गणना एफ0ए0आर0व ऊचॉई में नहीं की जायेगी। एक से अधिक "सर्विस मंजिल की गणना ऊचॉई में की जाएगी।**

(II) **ठोस अवशिष्ट निस्तारण :–**

एकल आवासीय व फुटकर दुकानों के प्रकरणों को छोड़कर शेष सभी प्रकार की भवन निर्माण परियोजनाओं में ठोस अवशिष्ट निस्तारण हेतु Segregations at the source की व्यवस्था स्थानीय नगर निकाय Solid Waste Management Rules 2000, rule 1(2) के प्राविधान द्वारा निर्धारित प्रक्रिया अनुसार मानचित्र में प्रदर्शित की जानी आवश्यक होगी।

***शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।**

(III) **जल–मल निस्तारण :–**

***मल्टीपल आवासीय ईकाई एवं 1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय/गैर आवासीय भवनों/ परिसरों में जल–मल निस्तारण हेतु मानचित्र स्वीकृति से पूर्व निम्न अपेक्षायें प्राधिकरण/ स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित की जायेगी ।**

- जहॉ सीवर लाईन उपलब्ध है वहॉ परियोजना की प्रस्तावित घनत्व अनुसार आंकलित डिजाईन लोड के सापेक्ष सीवर की क्षमता का आंकलन कर तत्सम्बन्धी विभाग से इस आशय की तकनीकी अनापत्ति आवश्यक होगी कि परियोजना से उत्पन्न का MLD जल–मल निस्तारण विद्यमान सीवर लाईन में किया जा सकता है व उक्त सीवर लाईन से परियोजना को सम्बद्ध करने हेतु अनापत्ति प्रदान की गई है।
- जहॉ परियोजना का जल–मल का उत्पाद सीवर लाईन क्षमता से अधिक हो अथवा जहॉ सीवर लाईन नहीं है वहॉ परियोजना अन्तर्गत आंकलित क्षमतानुसार Sewerage Treatment Plant स्थापित किया जाये व treated sewage के निस्तारण के सम्बन्ध में स्पष्ट योजना प्रस्तुत की जाय। ऐसी परियोजनाओं में इस विषय में पूर्णतया प्रमाण–पत्र में भी सम्बन्धित विभाग की अनापत्ति/ संस्तुति आवश्यक होगी।

6.5 वर्षा जल संग्रहण मानक :

(I) जलरोध की समस्या से ग्रस्त क्षेत्रों को छोड कर अन्य क्षेत्रों में विभिन्न भू–उपयोगों के अन्तर्गत ऐसे सभी अनुमन्य निर्माण कार्यो पर, जिनका भू–आच्छादन 125 वर्गमीटर या अधिक हो वर्षा जल संग्रण का प्राविधान अनिवार्य होगा।

(II) वर्षा जल संग्रहण हेतु मानक का निर्धारण करते हुये 250 वर्गमीटर तक के आच्छादन पर न्यूनतम 2.0 धनमीटर रेन वाटर हारवेस्टिंग भण्डारण की व्यवस्था अनिवार्य होगी, जबकि इससे अधिक व 400 वर्गमीटर तक 3.5 घनमीटर तथा उसके उपरान्त प्रत्येक 50 वर्गमीटर अथवा उसके आंशिक भाग की आच्छादित वृद्धि पर न्यूनतम 0.5 घनमीटर अतिरिक्त की दर पर वर्षा जल भण्डारण का प्राविधान आवश्यक होगा।

(III) यदि 400 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड पर बोर वेल/ रिचार्ज गढ्ढ़ा/ कुंआ– हैण्ड पम्प/ ट्रेन्च द्वारा भूगेह रिचार्जिंग का प्राविधान किया जाता है तो उस स्थिति में उक्त मानक में निर्धारित गणना का एक तिहाई भाग भण्डारण हेतु रखना आवश्यक होगा।

(IV) इसके प्रभावी क्रियान्वयन हेतु आन्तरिक वर्षा जल भण्डारण (रेन वाटर हारवेस्टिंग) के प्राविधान की पुष्टि, प्रश्नगत भवन मानचित्र में करने के उपरान्त ही सम्बन्धित अभिकरण द्वारा स्वीकृति सम्बन्धी कार्यवाही की जायेगी। इस प्रयोजनार्थ जल निकास एवं भण्डारण/ सम्भरण से सम्बन्धित निर्माण कार्यो के क्षेत्रफल को भूतल आच्छादन हेतु अनुमन्य क्षेत्रफल में शामिल नहीं किया जायेगा।

6.6 वेस्ट वाटर रिसाईक्लिंग

2.0 हैक्टेयर से अधिक की आवासीय परियोजनायें (ग्रुप हाउसिंग एवं उपविभाजन) तथा 2500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में प्रस्तावित अनावासीय भवनों में वेस्ट वाटर / ग्रे–वाटर (रसोई एवं स्नानघर से एकत्रित वेस्ट वाटर) रिसाईक्लिंग का प्राविधान आवश्यक होगा। उक्त रिसाईकिल्ड वेस्ट वाटर का प्रयोग केवल बागवानी हेतु किया जायेगा।

6.7 उर्जा प्रतीरक्षण (Energy Conservation)

***ECBC के compliance हेतु मानचित्र स्वीकृति पत्र में उल्लिखित होगा कि यदि 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्र कन्डीशन्ड किया जाता है तो UREDA से अनापत्ति प्राप्त करना अनिवावर्य होगा। अन्यथा मानचित्र अस्वीकृत माना जाएगा ।**

* शा0देश संख्या–2013, दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित।

6.8 सोलर वाटर हीटिंग

(i) निम्न प्रकृति के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में पानी गर्म करने हेतु सोलर वाटर हीटर सयंन्त्र की स्थापना सोलर वाटर हीटिगं सयंन्त्र एव प्रणाली ब्यूरो ऑफ इण्डियन स्टण्डर्ड (B.I.S.) I.S. 12-09-03 के अपेक्षाओं के अनुसार सुनिश्चित की जाएगी:–

(I) प्रसंस्करण हेतु गर्म पानी की आवश्यकता वाले औद्योगिक प्रतिष्ठान,

(II) सरकारी अस्पतालों सहित अर्द्धसरकारी तथा निजी अस्पताल और नर्सिंग होम,

(III) होटल, मोटल्स और बैंक्वेट हॉल,

(IV) जेल बैरक, कैंटीन,

(V) ग्रुप हाउसिंग सोसायटी/आवास बोर्ड द्वारा स्थापित आवासीय परिसर,

(VI) राज्य के नगर निकायों की सीमा के अन्तर्गत 500 वर्ग मी0 या इससे अधिक भूखण्डों में निर्मित भवन,

(VII) सभी सरकारी भवन, आवासीय स्कूल, शैक्षणिक संस्थाय, हॉस्टल तकनीकी/व्यसायिक शिक्षा स्थाय, हॉस्टल, तकनीकी/व्यसायिक शिक्षा संस्थान, जिला शिक्षा एवं प्रशिक्षण संस्थान, पर्यटन परिसर और विश्वविद्यालय आदि।

(ii) ***Rooftop Solar Energy Installation सरकारी संस्थानों/ अर्द्ध सरकारी संस्थानों/ सरकारी स्वैच्छिक संस्थानों/ सहायता प्राप्त संस्थान/ प्रतिस्ठान, 2000 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के कार्यालय, हाउसिंग एंव कामर्शियल काम्पलैक्स तथा अन्य भवनों में रूफटॉप सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लान्ट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफटॉप एरिया पर अनिवार्य रूप से की जायेगी।**

6.9 शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधायें प्रदान करने हेतु मानक :

समस्त जनोपयोगी भवनों तथा सार्वजनिक सुविधा स्थलों पर शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की आवश्यकताओं, सुरक्षा एवं संरक्षा हेतु अवरोधमुक्त परिसर के सृजन के लिए *परिशिष्ट–3* में दी गई अपेक्षाओं के अनुसार प्राविधान सुनिश्चित किए जाएंगे।

6.10 क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार प्राविधान :

***पूर्व में स्वीकृति के सापेक्ष निर्मित भवन में क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार निर्धारित निम्न प्राविधानों के अन्तर्गत भवन की स्ट्रक्चरल सुरक्षा के दृष्टिगत एवं उपविधि में मार्ग चौड़ाई के आधार पर भवनों की निर्धारित अधिकतम ऊचॉई के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।**

(I) क्षेतिज विस्तार हेतु नियमानुसार छोड़े गये सेट बैक के अनुसार वर्तमान में प्रभावी भू–आच्छादन व एफ0ए0आर0 की सीमा तक विस्तार अनुमन्य होंगे।

(II) पूर्व निर्मित भवन के अनुवर्ती तलों पर उर्ध्वाकार विस्तार हेतु निम्न मापदण्ड आवश्यक होंगे:–

(i) एकल आवासीय भवनों में सभी ओर के सेट बैक को पूर्व स्वीकृत मानचित्र के अनुसार विस्तार अनुमन्य होगा, जिसमें एफ0ए0आर0 को प्रभावी उपविधि/ विनियम के अनुसार रखा जाना आवश्यक होगा।

(ii) गैर आवासीय भवनों में व ग्रुप हाउसिंग में पृष्ठ तथा दोनों पार्श्व सेट बैक को पूर्व स्वीकृत मानचित्र के अनुसार रखते हुए अग्र सेट बैक, पूर्व स्वीकृत मानचित्र व प्रभावीउपविधि/ विनियम, के अनुसार जो भी अधिक हो, निर्धारित होगा, जिसमें एफ0ए0आर0 को प्रभावी उपविधि/ विनियम के अनुसार रखा जाना आवश्यक होगा।

(iii) पार्किंग के वर्तमान में प्रचलित प्राविधान प्रभावी होंगे।

* शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

(iv) एकल आवासीय भवनों को छोड़कर अन्य भवनों में विस्तार हेतु उक्त वर्णित सेट बैक के प्राविधान सम्बन्धित भवनों हेतु अग्नि शमन व पार्किंग के प्राविधानों का अनुपालन होने की स्थिति में ही मान्य होंगे।

* 6.11 **Climate Resilient Construction-**
Integration of Environmental Clearance with Sanction (परिशिष्ट– 7)

** 6.12 स्थानीय वास्तुकला (**Local Architecture**)
राज्य में भवन निर्माण यथा आवासीय, व्यवसायिक, पर्यटन, मनोरंजन अथवा कार्यालय निर्माण में भवनों के **Facade** को राज्य की स्थानीय वास्तुकला (**Local Architecture**) के अनुरुप किये जाने पर प्रोत्साहन के रुप में निर्माणकर्ता को अनुमन्य तलों से एक अतिरिक्त तल अनुमन्य किया जा सकेगा। उक्त व्यवस्था निर्मित भवनों पर भी लागू होगी, जो अपनी **Facade** को बदलना चाहते हैं।

* शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।
** शा0देश संख्या–39, दिनांक 05.02.2019 द्वारा संशोधित।

CHAPTER VII

OTHER PROVISIONS FOR BUILDING CONSTRUCTION

भवन निर्माण हेतु अन्य प्राविधान

7.1 निर्मित क्षेत्र

(I) निर्मित क्षेत्र सामानयतः महायोजना अन्तर्गत परिभाषित किया जाता है। महायोजना में परिभाषित न होने पर अथवा जिन क्षेत्रों की महायोजना नही है, उन क्षेत्रों में निर्मित क्षेत्र का निर्धारण/सीमाकंन प्राधिकरण क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा एवं उक्त से बाहय् क्षेत्रों में नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा किया जायेगा।

(II) निर्मित क्षेत्रान्तर्गत आवासीय एवं व्यवसायिक अथवा सम्बन्धित क्षेत्र की महायोजना में चिन्हित निर्मित क्षेत्र यूज जोन के परिक्षेत्रीय विनियमन में अनुमन्य उपयोग अनुमन्य होंगे तथा निम्न गतिविधियॉ निषिद्ध होंगी :–

(i) मोटल व रिजोर्ट्स ,मल्टीप्लेक्स व मॉल, दो तल से अधिक के बहुमंजलीय व्यवसायिक भवन

(ii) कार्यालय (निजी व्यवसाय से सम्बन्धित अधिकतम 200 वर्ग मीटर फ्लोर एरिया के कार्यालय को छोड़कर)

(iii) कॉलेज, आई0टी0आई0/ पॉलीटेक्निक, विविध तकनीकी कॉलेज, विश्वविद्यालय परिसर

(iv) अस्पताल, उच्च/ विशिष्ट चिकित्सा सुविधाऐं

(v) आडिटोरियम, टाउनहॉल, वोकेशनल एण्ड टेक्नीकल इन्स्टीट्यूशन, सिनेमा/ थियेटर, कोल डिपो, फिलिंग/ सर्विस स्टेशन।

(vi) उद्योग (5 kilowatt क्षमता से कम अथवा जिसमें अधिकतम 5 श्रमिक कार्यरत हों, के न्यूनतम 30.00 वर्ग मीटर क्षेत्र में घरेलू उद्योगों को छोड़कर)

(III) निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित स्थलों पर विकास/ पुनर्विकास/ पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु निम्न मापदण्ड होंगे :–

(i) आवासीय एवं व्यवसायिक भूखण्ड/दुकान का न्यूनतम नेट क्षेत्रफल क्रमशः 30 वर्गमीटर एवं 10 वर्गमीटर होगा। व्यवसायिक भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 2.0 मीटर अनुमन्य होगी। आवासीय भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई अध्याय–1 में वर्णित हाउसिंग एवं प्लाट की परिभाषा के अनुसार होगी।

***तीर्थ महत्व के नगरों में गेस्ट हाउस हेतु पर्वतीय व मैदानी क्षेत्रों में न्यूनतम नेट भू–खण्ड क्षेत्रफल क्रमशः 250 वर्गमीटर एवं 400 वर्गमीटर होगा ।**

(ii) भूखण्ड की अग्र सीमा उसके समक्ष स्थित मार्ग,जिनका मार्गाधिकार महायोजना में विनिश्चत न किया गया हो, की मध्य रेखा से निम्नानुसार होगी ।

विद्यमान मार्ग की चौड़ाई	3.0 मी तक	4.5 मी तक	7.5 मी तक	9.0 मी तक	12.0 मी तक	18.0 मी तक
भूखण्ड के अग्र भाग की सड़क की मध्य रेखा से न्यूनतम दूरी	1.5 मी0	2.25 मी0	3.75 मी0	4.5 मी0	6.0 मी0	9.0 मी0
भवनों की अधिकतम ऊँचाई	6.5 मी0	6.5 मी0	9.0 मी0	9.0 .0 मी0	12.0 मी0	12.0 मी0

*शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

* तीर्थ महत्व के नगरों में गेस्ट हाउस हेतु न्यूनतम विद्यमान पहुँच मार्ग चौड़ाई पर्वतीय व मैदानी क्षेत्रों में क्रमशः 4.5 मीटर एवं 7.50 मीटर होगी तथा क्रमशः 6.0 मीटर एवं 9.0 मीटर मार्ग सुनिश्चित करने हेतु वांछित मार्गाधिकार पूर्ण रूप से प्रश्नगत भू–खण्ड से छोड़ा जायेगा। पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में क्रमशः 6.0 मीटर एंव 9.0 मीटर विद्यमान चौड़ाई के मार्ग पर स्थित भू–खण्डों के अन्तर्गत नियमानुसार पार्किगं उपलब्ध न होने की स्थिति में भू–खण्ड से 500 मीटर परिधि अन्तर्गत सार्वजनिक पार्किगं का प्राविधान सम्बन्धित स्वीकृति प्राधिकारी स्तर से सुनिश्चित किया जाएगा

(iii) 200 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर भवन के पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0,न्यूनतम फ्रन्ट सेट बैक तथा बेसमेंट के प्राविधान निम्नानुसार होंगे:–

क्र0 सं0	निर्माण सम्बन्धी अपेक्षायें	भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर मानक	
		100 वर्गमीटर तक	101–200 वर्गमीटर तक
1.	भू–आच्छादन	75 प्रतिशत	70 प्रतिशत
2.	एफ0ए0आर0	भू–आच्छादन व भवनों की अधिकतम ऊँचाई अनुसार	भू–आच्छादन व भवनों की अधिकतम ऊँचाई अनुसार
3.	न्यूनतम फ्रन्ट सेट बैक	1.2	1.8
3.	बेसमेन्ट	अनुमन्य नहीं	अनुमन्य नहीं

टिप्पणी

- भवन के सभी ओर विद्यमान सेटबैक उपरोक्त वर्णित से अधिक होने की स्थिती में विद्यमान सेटबैक प्रभावी होंगे।
- 200 वर्गमीटर तक के आवासीय/ मिश्रित प्रयोजन के भूखण्डों के भवनों में व 9.0 मी0 से कम चौडे मार्गों पर बेसमेंट का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- न्यूनतम 9.0 मीटर चौड़े मार्ग के समक्ष स्थित 200 वर्गमीटर तक के व्यवसायिक मिश्रित यूज के भवनों में अनुमन्य भू–आच्छादन के अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल में बेसमेंट अनुमन्य होगा, जो केवल स्टोरेज हेतु उपयोग किया जा सकेगा व जिसका पहुँच जीना/ रैम्प का प्रावधान भवन के आन्तरिक भाग से होगा।
- 100 वर्गमीटर तक के कोने के भूखण्डों में साईड सेट बैक अथवा भूखण्ड के पृष्ठ में मार्ग होने पर पृष्ठ में सेट बैक अनिवार्य नहीं होगा, 101 से 200 वर्गमीटर के कोने के भूखण्डों हेतु साइड/ पृष्ठ में स्थित मार्ग की ओर न्यूनतम 1.0 मीटर सेट बैक होगा। परन्तु मार्गों की ओर विद्यमान सेटबैक उपरोक्त वर्णित से अधिक होने की स्थिती में विद्यमान सेटबैक प्रभावी होंगे।

(iv) 200 वर्गमीटर से अधिक भूखण्डों हेतु भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0, न्यूनतम फ्रन्ट सेट बैक तथा बेसमेंट के प्राविधान में प्रचलित बाईलॉज प्रभावी होंगे ।

(v) भूखण्डों का उपविभाजन नए क्षेत्रों के भू–उपविभाजन रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य होगा। उपविभाजित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्गमीटर अनुमन्य होगा।

*शा0देश संख्या:–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

(vi) * **9.0 मीटर से कम चौड़े मार्गो हेतु अथवा 200 वर्गमीटर एवं इससे छोटे भूखण्ड में गैर आवासीय गतिविधियों हेतु सार्वजनिक पार्किगं व्यवस्था स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा विकसित की जायेगी। इस हेतु प्रकरण में आंगणित पार्किगं क्षेत्र के समतुल्य भूमि का सर्किल रेट मानचित्र स्वीकृति के समय स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा सृजित पार्किगं फण्ड में जमा किया जाना आवश्यक होगा। ताकि उक्त फण्ड से स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा आवश्यकतानुसार सार्वजनिक पार्किगं स्थल विकसित किये जा सकेंगें।**

(vii) निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत सार्वजनिक मार्ग की नियमानुसार निर्धारित चौड़ाई को छोड़कर सेट बैक में सनशैड/ छज्जा/ बालकनी आदि का प्राविधान इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि उक्त की चौड़ाई सेट बैक की अधिकतम 40 प्रतिशत चौड़ाई से अधिक न हो।

(viii) भूतल से प्लिंथ लेवल न्यूनतम 0.45 मीटर ही अनुमन्य होगा।

(ix) निर्मित क्षेत्र में क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार उक्त निर्धारित प्राविधानों के अन्तर्गत भवन की स्ट्रक्चरल सुरक्षा के दृष्टिगत ही अनुमन्य होगी। क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार विस्तार हेतु नियमानुसार छोड़े गये मार्गाधिकार व सेट बैक के अनुसार उक्त वर्णित एफ0ए0आर0 की सीमा तक अनुमन्य होंगे।

7.2 आवासीय

(I) एकल आवासीय :

(i) सामान्यतः खुले/ अविकसित क्षेत्रों में एकल आवासीय भवन प्लान पर स्वीकृति सम्बन्धित क्षेत्र के तलपट मानचित्र स्वीकृत होने के उपरान्त ही विचारणीय होगी।

(ii) विशेष परिस्थिति में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति के उपरान्त नगर निकाय क्षेत्रान्तर्गत ऐसे भूखण्ड, जो एक बड़े भूभाग/ खुले क्षेत्र से उपविभाजित न हुआ हो तथा जिसके समक्ष विद्यमान मार्ग की उपलब्ध अधिकृत चौड़ाई निर्धारित चौड़ाई से कम हो, में मार्ग मध्य से आवश्यक मार्गाधिकार छोड़ने के उपरान्त भूखण्ड सीमा निर्धारित की जायेगी, तदोपरान्त नियमानुसार सेट बैक छोड़ते हुये निर्माण अनुमन्य होगा।

(II) मल्टीपल इकाईयॉ (एकल आवासीय प्लॉट हेतु) :

हाउसिंग स्टॉक के सृजन को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से एकल आवासीय भूखण्ड में, भूखण्ड के समक्ष उपलब्ध पहुँच मार्ग चौड़ाई के आधार पर तथा निर्धारित एफ0ए0आर0 सीमा तक इकाइयों की संख्या के प्राविधान निम्नानुसार G+3 Format (अधिकतम 4 तल अथवा 12.0 मीटर ऊचॉई) तक अनुमन्य होंगे (Stilt को छोडकर) ।[13]

क्रमःसं	मार्ग चौड़ाई		भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	इकाई संख्या
	मैदानी	पर्वतीय		
1	9.0–18.0 मी0	6.0–9.0 मी0	500 व0मी0(पर्वतीय क्षेत्र में 250 व0मी0)	6
			500 व0मी0 से अधिक में (पर्वतीय क्षेत्र में 250 व0मी0 से अधिक में) प्रति 125 व0मी0 की वृद्धि पर एक अतिरिक्त इकाई अनुंमन्य	
2	18.0 मी0 से अधिक	9.0 मी0 से अधिक	750 व0मी0(पर्वतीय क्षेत्र में 500व0मी0)	10
			750 व0मी0 से अधिक में (पर्वतीय क्षेत्र में 500 व0मी0 से अधिक में) प्रति 150 व0मी0 की वृद्धि पर एक अतिरिक्त इकाई अनुंमन्य	

13. शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

ऐसे प्रकरणों में निर्धारित देय शुल्कों के अतिरिक्त प्रत्येक इकाई पर रू0 50,000/– "इकाई शुल्क" जमा करना आवश्यक होगा। विकास क्षेत्र/ विशेष विकास क्षेत्र को छोड़कर राज्य के अन्य समस्त क्षेत्र (विनियमित क्षेत्र सम्मिलित) में उक्त "इकाई शुल्क" निर्धारित शासकीय मद में जमा होगा।

टिप्पणी–

- 5 प्रतिशत खुला/हरित क्षेत्र प्राविधानित किया जाना आवश्यक होगा।
- स्वीकृति से पूर्व परियोजना में प्रस्तावित अवस्थापना विकास कार्यों (प्दतिंजतनबजनतम कमअमसवचउमदज) की लागत का 25 प्रतिशत राशि बैंक गारंटी अथवा परियोजना अर्न्तगत विकासकर्ता के स्वामित्व के अधीन भूखण्डों को बन्धक बनाये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में अनुबन्ध कराया जाना आवश्यक होगा।

7.3 ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन (Group Housing/Sub-Division layout) :

(I) ग्रुप हाउसिंग/**उपविभाजन** परियोजनाओं को उनके क्षेत्रफल के आधार पर निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया है।

Habitat Description	Plains		Hills	
	Area (Ha.)		Area (Ha.)	
	Min	Max	Min	Max
Sub Cluster	0.20	2.0*	0.10	1.0*
Cluster	2.0*1	6.0*	1.0*1	3.0*
Neighborhood	6.0*1	20.0*	3.0*1	10.0*
Township	20.0*1	40.0*	10.0*1	20.0*
SpecialTownship	Above 40.0*		Above 20.0*	

टिप्पणी– स्पेशल टाउनशिप के प्रावधानों का विस्तृत प्राविधान पृथक से निर्धारित किये जायेंगे।

(II) ग्रुप हाउसिंग/**उपविभाजन** हेतु भू–विकासकर्ता का सम्बन्धित हैबिटाट श्रेणी में आर0एच0डी0 (Registered Habitat Developer) के रूप में पंजीकरण आवश्यक होगा।जबकि एक एकड़ से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों के उपविभाजन हेतु विकासकर्ता का आर0एच0डी0 के अन्तर्गत पंजीकृत होना आवश्यक नहीं होगा।विकल्प के रूप में विकास क्षेत्र/ विशेष विकास क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन की परियोजनाओं हेतु भू–विकासकर्ता का आर0एच0डी0 के अन्तर्गत पंजीकरण की अनिवार्यता नहीं होगी।

(एक एकड़ से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों के उपविभाजन हेतु विकासकर्ता का आर0एच0डी0 के अन्तर्गत पंजीकृत न होने की दशा में भी उपविभाजन का तलपट मानचित्र सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृत कराना तथा प्रोसेसिंग शुल्क रू0 50,000/– निर्धारित मद में जमा कराना आवश्यक होगा। एक एकड़ से अधिक क्षेत्रफल होने पर प्रोसेसिंग शुल्क व बैंक गारंटी ग्रुप हाउसिंग में वर्णित अनुसार होगी।)

(III) इकाई घनत्व –राज्य में पर्वतीय व मैदानी क्षेत्रों में इकाई घनत्व 300 आवासीय इकाई प्रति हेक्टेयर होगी। **उपविभाजन** में आवासीय इकाईयों की घनत्व की गणना तलपट मानचित्र के टिपीकल बिल्डिंग प्लान के आधार पर की जायेगी। ऐसी परियोजनाओं, जिनमें मात्र भूमि का उप–विभाजन प्रस्तावित हो, में भू–उपविभाजन के प्रकरणों में घनत्व का आंकलन निम्नानुसार होगा:–200 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 1 इकाई, 200 से अधिक तथा 300 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 2 इकाई, 300 वर्गमीटर से अधिक तथा 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 3 इकाई तथा इससे अधिक भूखण्ड क्षेत्रफल में इकाई घनत्व की गणना मल्टीपल इकाईयों में निर्धारित इकाईयों के आधार पर की जाएगी।

ग्रुप हाउसिंग व उपविभाजन परियोजना हेतु प्रस्तावित आवासीय इकाई घनत्व के आधार पर खपने वाली जनसंख्या की आवश्यकताओं की प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तर– 7.5 में वर्णित जनसंख्या के आधार पर अपेक्षित सेवाओं/ सुविधाओं का प्राविधान के साथ साथ परियोजना की प्रस्तावित घनत्व अनुसार जलापूर्ति, विद्युत आपूर्ति एवं जल–मल निस्तारण का मानकानुसार प्राविधान किया जाये।

(III) आन्तरिक मार्गो की चौड़ाई : आवासीय परियोजना–ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन –

आन्तरिक मार्गो का विकास निम्नानुसार होगा :–

मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई मीटर में		अधिकतम मार्ग लम्बाई यदि मार्ग लूप के रूप में न हो (मी0)
मैदानी क्षेत्र	**पर्वतीय क्षेत्र**	
7.5	2.0	100
9.0	3.0	200
9.0	4.5	400
12.0	6.0	800
15.0	7.5	1000
18.0	9.0	1000 से अधिक
'लूप –स्ट्रीट' की न्यूनतम चौड़ाई 9.0	'लूप 'लूप–स्ट्रीट' की न्यूनतम चौड़ाई 6.0	अधिकतम लम्बाई 400

(i) पार्क/खुले स्थल के समक्ष सर्विस रोड तथा ऐसी सड़क जिसके केवल एक ओर ही भूखण्ड/ सक्रिय क्रियाकलाप प्रस्तावित हों, की चाड़ौई मैदानी क्षेत्र में 7.5 मीटर : पर्वतीय क्षेत्र में 4.5 मीटर (वाहनीय मार्ग) व 2.0 मीटर (पैदल पथ) दिया जा सकता है। ऐसे मार्गो की अधिकतम लम्बाई 200 मीटर होगी।

(ii) दुर्बल एवं निम्न आय वर्ग के नियोजित उपविभाजित भूखण्डों/ भवनों हेतु आन्तरिक मार्गो की न्यूनतम चौड़ाई मैदानी क्षेत्रों में 6.0 मीटर व पर्वतीय क्षेत्रों में 4.5 मीटर (वाहनीय मार्ग) व 2.0 मीटर (पैदल पथ) होगी।

(IV) **अन्य अपेक्षायें** :

ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन में विभिन्न परियोजनाओं हेतु कुल भूखण्ड क्षेत्र के अनुपात में सुविधाओं हेतु भूखण्ड क्षेत्र का निर्धारण निम्नानुसार किया जायेगा। वर्टीकल मिक्स (Vertical Mix) भवनों में निम्न वर्णित व्यवसायिक के अनुपात का निर्धारण परियोजना के एफ0ए0आ0 के आधार पर होगा।

क0 सं0	**विवरण**	**2000 से 4000 वर्गमीटर तक**	**4000 वर्गमीटर से 1.0 है0 तक।***	**1.0 है0 से अधिक ***
1	**पब्लिक व सेमी पब्लिक(आवासीय के प्रासंगिक क्रियाकलाप यथा शिक्षा, स्वास्थय, क्लब हाउस, सामुदायिक भवन आदि)**	–	**जनसंख्या के अनुपात में निर्धारित किया जायेगा।***	**जनसंख्या के अनुपात में निर्धारित किया जायेगा।***
2	**व्यवसायिक**	–	**अधिकतम 2%***	**अधिकतम 7.5%***
3	**व्यवस्थित पार्क**	**न्यूनतम 5 :**	न्यूनतम 7.5 %*	**न्यूनतम 10 %***

* शा0देश संख्या–1037 दिनांक 26.08.2019 द्वारा संशोधित।

*पार्क की न्यूनतम 7.5 मी0 चौड़ाई आवश्यक होगी। **Subdivision** 4000 वर्ग मीटर तक के प्रकरणों में निर्माणकर्ता यदि पार्क का निर्माण नहीं करना चाहता है , तो परियोजना में कुल भूमि क्षेत्रफल के न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल, जो पार्क के लिये निर्धारित किया गया है, के सर्किल रेट से दोगुना राशि सम्बन्धित विकास प्राधिकरण को जमा करायी जायेगी तथा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण उक्त राशि से, समीपवर्ती क्षेत्र में पार्क का निर्माण करेगा।

(V) **प्रकाश एवं संवातन :**

(i) यदि निवास हेतु प्रयुक्त होने वाले कमरे के लिए प्रकाश और संवातन आन्तरिक खुले स्थान से हो तो 12.0 मीटर तक की ऊँचाई के भवनों के लिए खुले स्थान का क्षेत्रफल न्यूनतम 7.5 वर्ग मीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी। उपरोक्त से अधिक ऊँचे भवनों के लिए आन्तरिक खुले स्थान की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर तथा आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल उससे संलग्न सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई के 1/5 के वर्ग के बराबर होगा यथा– सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई 21 मीटर है, तो आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल (21x1/5) (21x1/5)=17.64 वर्गमीटर होगा।

(ii) संवातन शाफ्ट का आकार निम्नानुसार होगा:–

भवन की ऊँचाई (मीटर)	संवातन शाफ्ट का आकार(वर्ग मीटर)	शाफ्ट की न्यूनतमचौड़ाई (मीटर)
07 तक	1.2	0.9
12.0 तक	2.8	1.3
18.0 तक	4.0	1.5
21 तक	5.4	1.8
21 से अधिक	6.0	2.0

(VI) प्रवेश द्वार पर 1.6 वर्गमीटर प्लिंथ का चौकीदार/गार्ड रूम (जिसकी न्यूनतम चौड़ाई अथवा व्यास 1.2 मीटर होगा) अनुमन्य होगा, परन्तु किसी भी दशा में अग्निशमन हेतु वांछित न्यूनतम सैट–बैक में निर्माण अनुमन्य नही होगा।

(VII) **# ग्रुप हाउसिंग/ उपविभाजन में दुर्बल आय वर्ग (EWS) आवास हेतु अनिवार्यता:–**

(i) **भू–विकासकर्ता द्वारा सब–क्लस्टर श्रेणी की परियोजनाओं में दुर्बल आय वर्ग (EWS) हेतु तथा क्लस्टर, नेवरहुड व टाउनशिप श्रेणी की परियोजनाओं में दुर्बल आय वर्ग (EWS) हेतु हाउसिंग स्टॉक सृजित करने के उद्देश्य से अधिकतम 4 मंजिले (भूतल व ऊपरी तीन तल) भवनों का निर्माण पृथक ब्लॉक के रूप में करना आवश्यक होगा।**

(ii) **परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय इकाई की संख्या का 5 प्रतिशत दुर्बल आय वर्ग (EWS) इकाई के रूप में निर्मित करना होगा।**

EWS वर्ग हेतु आरक्षित आवासीय इकाईयों की गणना एफ0ए0आर0 व भू–आच्छादन में की जायेगी।

पार्किंग हेतु EWS श्रेणी की प्रति 4 आवासीय इकाई पर एक ई0सी0एस0 पार्किंग का प्रावधान खुले क्षेत्र में करना अनिवार्य होगा।

एमपैनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर से इस आशय का कार्यपूर्ति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा कि स्ट्रक्चरल डिजाइन नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग–IV के प्राविधानों के अनुरूप है।

* शा0देश संख्या–1037 दिनांक 26.08.2019 द्वारा संशोधित।

\# प्रस्तर 7.3 (VII) में समस्त संशोधन शा0देश संख्या–506, दिनांक 30.03.2016, शा0देश संख्या–1473, दिनांक 19.09.2017 एवं शा0देश संख्या–1195 दिनांक 09.09.2019 द्वारा।

(iii) आय सीमा का निर्धारण :–

भारत सरकार/ हुडको द्वारा दिनांक 05.11.2015 से पुनरीक्षित मानकों के अनुसार ई0डब्ल्यू0एस0 परिवार की वार्षिक आय रू0 3.0 लाख तक एवं एल0आई0जी0 परिवार की वार्षिक आय रू0 3.0 लाख से अधिक परन्तु 6.0 लाख तक होगी। भविष्य में भी हुडकों/भारत सरकार द्वारा मानक पुनरीक्षित करने पर उसे यथावत् लागू किया जायेगा। हुडको/ भारत सरकार द्वारा मानकों का पुनरीक्षण न करने पर वार्षिक आय सीमा को प्रत्येक वर्ष " कास्ट इन्डेक्स के आधार पर पुनरीक्षित किया जायेगा।

(iv) भू–खण्डीय विकास पद्धति में भूखण्ड का क्षेत्रफल तथा ग्रुप हाउसिंग पद्धति में आवासीय इकाईयों का "बिल्ट–अप एरिया का मानक :–

ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के लिये भूखण्डीय विकास में भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल तथा ग्रुप हाउसिंग पद्धति में आवासीय इकाईयों का बिल्ट–अप एरिया के लिये मानक निम्नवत् होगें :–

क0सं0	आय वर्ग	भूखण्डीय विकास में भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	ग्रुप हाउसिंग पद्धति में आवासीय इकाईयों का बिल्ट–अप एरिया (वर्गमीटर)
1	ई0डब्ल्यू0एस0	30–45	25–35
2	एल0आई0जी0	46–60	35 से अधिक 45 तक

प्रतिबन्ध यह है कि भूखण्डीय विकास में भी भूखण्ड पर यथास्थिति ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण कर उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा, तथा भवन निर्माण की लागत "सीलिंग कास्ट में सम्मिलित होगी। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण ग्रुप हाउसिंग के रूप में भी किया जा सकेगा।

स्पष्टीकरणः–"बिल्ट–अप एरिया से तात्पर्य आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल से है, जिसमें दीवारें, कमरें, बाथरूम, रसोईघर, बालकॉनी आदि से आच्छादित क्षेत्रफल सम्मिलित होगा, जो भवन स्वामी के एकान्तिक कब्जे (एक्सक्लुसिव पोजेशन) में होगा। "बिल्ट–अप एरिया के अन्तर्गत "साझा हित क्षेत्रों और सुविधाओं (कॉमन एरियाज) का अविभाजित हित (अनडिवाइडेड इन्ट्रेस्ट) सम्मिलित नहीं किया जायेगा।

(v) योजनान्तर्गत ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का प्रतिशतः–

सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय (भखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग) परियोजनाओं में प्रस्तावित कुल आवासीय इकाईयों (भूखण्ड अथवा फ्लैट) का न्यूनतम 15 प्रतिशत ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों का निर्माण तथा ऐसी पुनरीक्षित परियोजनायें, जिनमें इकाई वृद्धि प्रस्तावित है, में अतिरिक्त इकाई पर 15 प्रतिशत ई0डब्ल्यू0एस0 भवनो का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धों के अधीन किया जाना अनिवार्य होगाः–

(i) एकल आवासीय भवन/**Multiple Units** इन प्राविधानों से मुक्त होगें। उप विभाजन/ फ्लैट की आवासीय परियोजना पर यह प्राविधान लागू होगे।

(ii)आवासीय योजनाओं में ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण यथासम्भव उसी स्थल पर अथवा

विकल्प के रूप में ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों हेतु मूल परियोजना से 5.00 किमी परिधि के अन्तर्गत निर्माण किया जा सकेगा। ऐसे स्थलों को नियोजन की दृष्टि से उपयुक्तता का परीक्षण स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा। ऐसी परियाजनाओं में दिये जाने वाले उक्त प्राविधान, मूल परियोजना से सम्बद्ध न होकर स्वतन्त्र रूप से दिये जायेगे। ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों का निर्माण भूतल व ऊपरी तीन तल तक अनुमन्य होगा।

5000 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल की परियोजनाओं में उक्तानुसार यदि भवनों का निर्माण सम्भव न हो, तो उसके एवज में विकासकर्ता द्वारा "शेल्टर फण्ड देय होगा। अर्थात ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों का निर्माण करने अथवा "शेल्टर फण्ड आदि करने में से कोई एक विकल्प चुनने के लिए विकासकर्ता स्वतंत्र होगा।

स्पष्टीकरण:–"शेल्टर फीस का तात्पर्य ई0डब्ल्यू0एस0 हेतु 15 प्रतिशत इकाईयों के निर्माण के एवज में विकासकर्ता द्वारा देय फण्ड से है, जिसकी गणना संबंधित योजना में प्रस्तावित आवासीय इकाईयों की कुल संख्या के सापेक्ष ई0डब्ल्यू0एस0 (25 वर्गमी0 प्रति इकाई) के भू–आच्छादन जिसकी गणना भू–तल पर ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणी हेतु न्यूनतम G+3 फारमेट पर भू–तल पर अपेक्षित इकाईयों अथवा न्यूनतम 4 इकाई, जो भी अधिक हो, के क्षेत्रफल के आधार पर आगणित होगी, का निर्धारण किया जायेगा। इस प्रकार निर्धारित किये गये भू–आच्छादन के वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर भूमि का मूल्य आगणित होगा। साथ ही ई0डब्ल्यू0एस0 हेतु अपेक्षित कुल इकाईयों के भवन के निर्माण एवं विकास लागत लोक निर्माण विभाग द्वारा चतुर्थ श्रेणी आवास हेतु निर्धारित प्लिंथ एरिया दों के आधार पर शेल्टर फण्ड के रूप में जमा की जायेगी।

परियोजना हेतु अपेक्षित कुल ई0डब्ल्यू0एस0 इकाई संख्या के सापेक्ष यदि आंशिक रूप में इकाईयों के निर्माण का प्रस्ताव दिया गया हो तो शेष इकाई के निर्माण के एवज में शेल्टर फण्ड लेते हुए परियोजना की स्वीकृति दी जा सकती है।

(iii) शेल्टर फण्ड का निर्धारण निम्नवत किया जाता है:–

क– नवीन परियोजनाओं में षेल्टर फण्ड की देयता निम्नवत होगी:–

1– भोल्टर फण्ड की आंकलित धनराषि 3.00 करोड़ तक होने पर मानचित्र स्वीकृति के समय 25 प्रतिषत देय होगा तथा 50 प्रतिषत की धनराशि 04 समानुपातिक किश्तों में देय होगी, शेष 25 प्रतिशत की धनराशि पूर्णता प्रमाण पत्र (Completion Certificate) प्राप्त करने से पूर्व जमा किया जाना अनिवार्य होगा।

2–शेल्टर फण्ड़ की आंकलित धनराशि 03 करोड़ से अधिक होने पर उक्त धनराशि 08 समान आनुपातिक किश्तों में देय होगी। प्रथम किश्त मानचित्र स्वीकृति के समय तथा अंतिम किश्त का भुगतान पूर्णता प्रमाण–पत्र (Completion Certificate) निर्गत किए जाने से पूर्व किया जाना अनिवार्य होगा।

ख– पुनरीक्षित परियोजनाओं में शेल्टर फण्ड की देयता निम्नवत होगी:–

25 प्रतिशत की धनराशि विकासकर्ता द्वारा मानचित्र स्वीकृति के समय देय होने के कारण पुनरीक्षित परियोजनाओं में शेल्टर फण्ड की वर्तमान में आंकलित धनराशि का 50 प्रतिषत 04 समानुपातिक किष्तों में देय होगी, षेश धनराशि पूर्णता प्रमाण पत्र (Completion Certificate) प्राप्त करने से पूर्व जमा किया जाना अनिवार्य होगा।

नोट– उपरोक्तानुसार शेल्टर फण्ड से प्राप्त होने वाली धनराशि प्राधिकरण द्वारा एक अलग बैंक खातें में जमा की जाएगी, जिसे केवल ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 हाउसिंग के लिए भूमि के क्रय, भूमि विकास एवं भवन निर्माण और सम्बन्धित आधारभूत सुविधाओं के उपयोग में ही लाया जाएगा। उपरोक्त उल्लिखित समानुपातिक किश्तों का भुगतान प्रत्येक छः माह पर किया जाएगा।

(iv)जहां किसी योजना में विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार क्रय–योग्य एफ0ए0आर0 जिया जाता है, वहां उक्त अतिरिक्त एफ0ए0आर0 के सापेक्ष भी यथास्थिति समानुपातिक रूप से ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों का निर्माण किया जाना होगा अथवा 'शेल्टर फण्ड देय होगा। क्रय–योग्य एफ0ए0आर0 के सापेक्ष ई0डब्ल्यू0एस0 की बाध्यता का प्राविधान पूर्व में स्वीकृत आवासीय योजनाओं में अतिरिक्त क्रय अंश पर भी लागू होगा, जिसमें क्रय–योग्य एफ0ए0आर0 की अनुमति इस नीति के जारी होने के उपरान्त प्रदान की जाती है।

(vi) आवासीय इकाईयों की 'सीलिंग कास्टः–

भारत सरकार/ हुडको द्वारा दिनांक 05.11.2015 से पुनरीक्षित मानकों के अनुसार ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का सीलिंग मूल्य क्रमशः रू 4.50 लाख तथ रू0 9.0 लाख इस प्रतिबन्ध के साथ निर्धारित किया जाता है कि उक्त सीलिंग कास्ट ई0डब्ल्यू0एस0 भवन के 25 वर्गमीटर 'बिल्ट–अप एरिया तथा एल0आई0जी0 भवन के 35 वर्गमीटर 'बिल्ट–अप एरिया के लिए प्रभावी होगी। 'बिल्ट–अप एरिया उक्त से अधिक होने पर भवनों के वास्तविक 'बिल्ट–अप एरिया के सापेक्ष "प्रो–राटा (समानुपातिक) आधार पर सीलिंग कास्ट आंकलित की जा सकती है। 5 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में सीलिंग कास्ट 20 प्रतिशत अधिक हो सकती है। भविष्य मे हुडको/ भारत सरकार द्वारा सीलिंग कास्ट पुनरीक्षित करने पर यथावत् लागू होंगें। हुडको/ भारत सरकार द्वारा सीलिंग कास्ट में पुनरीक्षण न करने पर प्रत्येक वर्ष 'कास्ट इन्डेक्स के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा।

(vii) भवन निर्माण हेतु परफार्मेन्स गारन्टीः–

ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के सापेक्ष देय बैक गारन्टी की धनराशि सम्बन्धित योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि मूल्य के बराबर होगी, जिसकी गणना वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर की जाएगी। बैंक गारन्टी की वैधता अवधि न्यूनतम 01 वर्ष होगी। बैक गारन्टी की समयावधि पूर्ण होने के पूर्व ही विकास प्राधिकरण/ विनियमित क्षेत्र द्वझरा इसके नवीनीकरण की कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी, ताकि बैंक गारन्टी 'लैप्स न होने पाए।

ई0डब्ल्यू0एस0 एंव एल0आई0जी0 भवनों के सापेक्ष बैक गारन्टी के स्थान पर यह विकल्प होगा कि विकासकर्ता द्वारा योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि, जो विक्रय –योग्य हो, प्राधिकरण/ विनियमित क्षेत्र के पक्ष में बन्धक/ गिरवी रखी जा सकती ह। यह भूमि आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यो के सापेक्ष बंधक/ गिरवी रखी जाने वाली भूमि के अतिरिक्त होगी। बंधक/ गिरवी रखी जाने वाली भूमि को ले–आउट पर चिन्हित करते हुये "मोर्टगेज डीड निष्पादित करनी अनिवार्य होगी, जिसे ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण की प्रगति के साथ–साथ समानुपातिक रूप से अवमुक्त किया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा यदि ई0डब्ल्यू0एस0 एंव एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण नहीं किया जाता है अथवा अधूरा छोड़ा जाता है, तो प्राधिकरण/ विनियमि क्षेत्र द्वारा बैंक गारन्टी को जब्त कर एवं भुना कर अथवा बन्धक रखी गई 10 प्रतिशत भूमि के विक्रय से प्राप्त धनराशि से ई0डब्ल्यू0एस0 एंव एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण कराया जाएगा। डिफाल्टर विकासकर्ता के विरूद्ध निमयानुसार यथोचित दण्डात्मक कार्यवाही करने पर भी विचार किया जायेगा।

इसके अतिरिक्त ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण योजना के अन्य आवासीय स्टाक की भौतिक प्रगति के अनुपात में किया जाना होगा।

उदाहरणार्थः– किसी योजनान्तर्गत प्रस्तावित 100 भवनों में से यदि विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में 40 भवन बनाने है, तो इन भवनों के साथ–साथ 4–4 ई0डब्ल्यू0एस0/ एल0आई0जी0 भवन भी बनाने होगे। विकासकर्ता द्वारा ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 भवन तथा सामुदायिक सुविधाएं ले–आउट में ऐसे स्थलों पर प्रस्तावित किए जाएंगें, जिनका स्वामित्व निर्विवाद रूप से विकासकर्ता के पास उपलब्ध

हो। इन भवनों का विकास/ निर्माण सुनिश्चित कराने का दायित्व विकास प्राधिकरण/ विनियमित क्षेत्र का होगा।

(viii) विकासकर्ताओं को 'इन्सेटिन्टवः–

विकासकर्ताओं द्वारा ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों की लागत को अपनी योजनान्तर्गत अन्य उच्च उपयोगों के भूखण्डों से 'क्रास–सब्सिडाइज करने हेतु विकासकर्ता को ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ0ए0आर0, जो बेसिक एफ0ए0आर0 (+) क्रय–योग्य एफए0आर0 के अतिरिक्त होगा, अनुमन्य होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक रूप से आवासीय इकाईयॉ भी अनुमन्य होगी। विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त निःशुल्क एफ0ए0आर0 के आधार पर योजना का ले–आउट प्लान/ भवन मानचित्र तैयार किया ता सकेगा, जो सशर्त अनुमोदित किया जायेगा, परन्तु 'इन्सेन्टिव के रूप में अनुमन्य अतिरिक्त एफ0ए0आर0 का उपयोग ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने की शर्त के अधीन ही अनुमन्य होगा।

विकासकर्ता को ई0डब्ल्यू0एस0 एंव एल0आई0जी0 भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य 'इन्सेन्टिव के रूप में अनुमन्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ0ए0आर0 उसी योजनान्तर्गत अनुमन्य होगा तथा यह अन्यत्र 'ट्रासफरेबल नहीं होगा।

(ix) भवनों के आवंटन की प्रकियाः–

(i) प्राधिकरणों द्वारा निर्मित ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का आवंटन प्रचलित शासकीय नीतियों एवं प्रकियानुसार किया जायेगा।

(ii) निजी विकासकर्ताओं द्वारा निर्मित ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गो के लाभार्थियों को निम्न समिति के माध्यम से किया जायेगाः–

1	अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/ उपाध्यक्ष, स्थानीय विकास प्राधिकरण	अध्यक्ष
2	अपर जिलाधिकारी (वित्त/राजस्व)	सदस्य
3	सहयुक्त नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड	सदस्य
4	विकासकर्ता/ उसके प्रतिनिधि	सदस्य

(iii) विकास प्राधिकरण एवं विनियमित क्षेत्र के बाहर के समस्त क्षेत्रों में मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण द्वारा नामित अधिकारी की अध्यक्षता में उपरोक्तानुसार समिति का गठन किया जायेगा।

(iv) भवनों के आवंटन के पूर्व स्थानीय विकास प्राधिकरण/ उत्तराखण्ड आवास एंव नगर विकास प्राधिकरण द्वार मांग पंजीकरण किया जायेगा और भवनों के आवंटन उपरोक्तानुसार गठित समिति द्वारा पारदर्शी लाटरी प्रकिया के माध्यम से प्रचलित नियमों के अनुसार किया जायेगा। समिति द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि भवनों का आवंटन पात्र लाभार्थियों के पक्ष में हो।

(v) भवनों के आवंटन में प्रचलित शासकीय नीतियों के अनुसार आरक्षण नियमों का अनुपालन किया जायेगा।

(vi) भवनों का आवंटन लीजहोल्ड के आधार पर किया जायेगा तथा आवंटन की तिथि से 05 वर्षो अथवा देय लागत जमा करने की तिथि, जो भी बाद में हो, तक आवंटित भवनों के विकय/हस्तान्तरण पर प्रतिबन्ध रहेगा। 05 वर्ष के पश्चात् यह फ्री–होल्ड माना जायेगा, जिसके सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण द्वरा फ्री–होल्ड परिवर्तन का औपचारिक आदेश एक माह के अन्दर जारी किया जायेगा। इस हेतु लाभार्थी द्वारा कोई भी फ्री–होल्ड शुल्क देय नहीं होगा। यदि

किसी लाभार्थी की मृत्यु हो जाती है, तो सर्वप्रथम भवन का कब्जा उसके वारिसान को हस्तान्तरित हो सकेंगा।

(vii) आवंटियों द्वारा सीलिंग कास्ट के अनुसार देय धनराशि का भुगतान सीधे विकासकर्ता को किया जायेगा तथा आवंटी के पक्ष में विक्रय विलेख के निबन्धन हेतु विकासकर्ता द्वारा कार्यवाही सुनिश्चित करायी जायेगी।

(viii) आवंटियों को केन्द्र/ राज्य सरकार द्वारा संचालित योजनाओं के अन्तर्गत (पात्र होने की स्थिति में) ऋण/ अनुदान प्राप्त कराने में विकास प्राधिकरण द्वारा यथावश्यक सहयोग प्रदान किया जायेगा।

(ix) भवनों के निर्माण कार्य प्रारम्भ होने के साथ ही उनका आवंटन किया जा सकेंगा, ताकि लाभार्थी को आवंटन की जानकारी रहे।

(x) आवंटन की तिथि के 03 साल के भीतर भवन पूर्ण कर लाभार्थी को भौतिक कब्जा प्रदान कर दिया जायेगा।

(xi) भवनों की कीमत आवंटन की तिथि को निर्धारित कीमत ही रहेगी अर्थात निर्माण में विलम्ब की स्थिति में मूल्य वृद्धि नहीं होगी।

(xii) भवन निर्माण की समानुपातिक निर्माण की प्रगति के अनुसार जैसा कि प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित होगा, आवंटी द्वारा आवंटन की तिथि से भवन मूल्य का भुगतान किया जायेगा।

(xiii) आवंटन की तिथि से 03 साल में भवन का निर्माण न होने पर अर्थात डिफाल्ट की स्थिति में लाभार्थी द्वारा जमा की गयी धनराशि का 15 प्रतिशत वार्षिक क्षतिपूर्ति आवंटी को देय होगी व अनुबन्ध के अनुसार विकासकर्ता पर दण्डात्मक कार्यवाही की जायेगी।

(x) भवनों के विक्रय/हस्तान्तरण पर रोक :–

सार्वजनिक,निजी एवं सहकारी क्षेत्र में ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी भवनों का आवंटन 'लीज–होल्ड के आधार पर किया जाएगा, जिसके विक्रय/ हस्तान्तरण पर आवंटन की तिथि से 05 वर्षो अथवा देय लागत जमा करने की तिथि, जो भी बाद में हो, तक प्रतिबन्ध रहेगा तथा उक्त अवधि के पश्चात् लाभार्थी के पक्ष में फ्री–होल्ड किया जा सकेगा।

ई0डब्ल्यू0एस0 एंव एल0आई0जी0 भवन 'हेरिटेबल होगें। एक से अधिक ई0डब्ल्यू0एस0 अथवा एल0आई0जी0 भवनों का 'अमलगमेशन अथवा उन्हे जोडकर एक इकाई/ भवन बनाना प्रतिबन्धित होगा।

(xi) नियोजन एंव भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाए :–

इस नीति के अधीन निर्मित किए जोन वाले ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवन एफ0ए0आर0 एवं डेन्सिटी के प्राविधानों से मुक्त रहेगें। भवनों के नियोजन तथा अभिकल्पन एवं निर्माण की अन्य अपेक्षाएं विकास प्राधिकरण/ विनियमित क्षेत्र में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होगी। इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय योजनाएं जहॉ ई0डब्ल्यू0एस0 एंव एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण 'कलस्टर के रूप में किया जाए, वहां उक्त आय वर्गो हेतु मानकों के अनुसार सामुदायिक सुविधाएं यथा–स्कूल, स्वास्थ्य केन्द्र, पार्क, कूडा–एकत्रीकरण स्थल इत्यादि का अनिवार्य रूप से प्राविधान किया जाएगा

प्रस्तर 7.3 (VII) में समस्त संशोधन शा0देश संख्या–506, दिनांक 30.03.2016 एवं शा0देश संख्या–1473, दिनांक 19.09.2017 द्वारा।

(VIII) **ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन हेतु भवन मानचित्र आवेदन** के साथ निम्न विवरण भी प्रस्तुत करने आवश्यक होंगे फर्म/ कम्पनी/ ट्रस्ट का आयकर रिटर्न एवं फर्म/ कम्पनी का मेमोरंडम ऑफ आर्टीकिल्स का विवरण, रजिस्टर्ड हैबिटाट डेवलपरहोने पर (आर0एच0डी0) का प्रमाण–पत्र रेजीडेंटस के सुरक्षा एवं अनुरक्षण के सम्बन्ध में RWA (Resident Welfare Association) से सम्बन्धित नियम/ उपनियम।

(i) ग्रुप हाउसिंग तथा उपविभाजन परियोजनाओं, जिनमें टिपिकल डिज़ाईन अनुसार भवनों का निर्माण प्रस्तावित हो, में भवन निर्माण से पूर्व सम्बन्धित आर्किटेक्ट, एमपैनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर अथवा सभी आई0आई0टी0, एन0आई0टी0, राजकीय इंजीनियरिंग कालेज/ तकनीकी विश्वविद्यालय के स्ट्रक्चरल

(ii) डिजाइन विशेषज्ञ विभाग एवं आवेदक द्वारा सम्मिलित रूप से इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा कि स्ट्रक्चरल डिजाइन नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग–प्ट के प्राविधानों के अनुरूप है।

(iii) विद्युत, जलापूर्ति व सीवेज से सम्बन्धित सभी ड्राईग, जिनमें वास्तुविद से हस्ताक्षरित हों तथा ड्राइंग बी0आई0एस0 मानकों के अनुसार हो एंव निर्धारित प्रारूप पर विवरण प्रस्तुत किया गया हो।

(iv) अग्नि शमन सम्बन्धी प्राविधानों के सम्बन्ध में स्थानीय अग्नि शमन अधिकारी का ड्राइंग पर अनापत्ति प्रमाण–पत्र आवश्यक होगा।

(v) आवेदक/ भू–विकासकर्ता से इस आशय का एक पंजीकृत शपथ–पत्र कि संबंधित अभिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण–पत्र लेने के उपरान्त ही आवासीय इकाईयों का अधिभोग होगा।

(vi) मूल विक्रय पत्र एवं अद्यावधिक खतौनी।

(vii) स्वीकृति से पूर्व परियोजना में प्रस्तावित अवस्थापना विकास कार्यों (Infrastructure development) की लागत का 25 प्रतिशत राशि बैंक गारंटी अथवा परियोजना अर्न्तगत विकासकर्ता के स्वामित्व के अधीनभूखण्डों को बन्धक बनाये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में अनुबन्ध कराया जाना आवश्यक होगा।

*(IX) Group Housing, Plotted– (प्लॉटेड हाउसिंग)

(i) **न्यूनतम 500 वर्गमीटर से 2000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों मेप्लॉटेड हाउसिंग हेतु आन्तरिक मार्ग की न्यूनतम चौडाई 7.5 मीटर होनी आवश्यक है। ऐसी प्लॉटेड हाउसिंग योजनाओं में बिल्डिग लाइन, भूखण्ड के सम्मुख मार्ग से न्यूनतम 1.2 मीटर रखी जानी आवश्यक होगी तथा पृष्ठ सैटबेक नयूनतम 1.2 मीटर छोडा जाना आावश्यक होगा। पार्श्व सेटबैक का निर्धारण अनुमन्य भू–आच्छादन के अनुसार होगा। ऐसी परियोजनाओं में पेयजल, विद्युत, सिवरेज व ड्रेनेज निकासी तथा वाहन पार्किंग तथा अन्य सुविधाओं हेतु ग्रुप हाउसिंग के मानक प्रभावी होंगे। ऐसी परियोजनाओं में ईकाई भूखण्ड का न्यूनतम आकार 100 वर्गमीटर होना आवश्यक है ऐसी योजनाओं में पार्क विकसित किये जाने हेतु कुल भूमि क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भूमि क्षेत्रफल की वर्तमान सर्किल रेट की दर से प्राप्त धनराशि सम्बन्धित विकास प्राधिकरण को जमा करायी जायेगी तथा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण उक्त राशि से समीपवर्ती क्षेत्र में पार्क का निर्माण करेगा तथा उसका रखरखाव भी सुनिश्चित करेगा। ऐसी परियोजनाओं में भवन–उपविधि में ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के निर्माण हेतु किये गय प्राविधानों के अनुसार निर्धारित भूमि क्षेत्रफल को सम्बन्धित प्राधिकरण को ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के निर्माण हेतु उपलब्ध कराया जाना होगा अथवा ई0डब्ल्यू0एस0 आवास निर्माण हेतु भूमि की लागत शेल्टर फण्ड धनराशि के प्राविधानों के अनुसार प्राधिकरण में जमा कराई जानी होगी।**

(ii) न्यूनतम 2000 वर्गमीटर से 4000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों मे प्लॉटेड हाउसिंग हेतु एक सर्कुलेशन मार्ग की न्यूनतम चौडाई 9.0 मीटर होनी आावश्यक है तथा आन्तरिक मार्ग जो सर्कुलेशन मार्ग से इकाई भूखण्डों को जोडते हों, की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर रखी जानी आवश्यक होगी। ऐसी प्लॉटेड हाउसिंग योजनाओं में बिल्डिंग लाइन, भूखण्ड के सम्मुख मार्ग से 1.5 मीटर रखी जानी आवश्यक होगी तथरा पृष्ठ सैटबेक न्यूनतम 1.2 मीटर छोड़ा जाना आवश्यक होगा। सम्बन्धित भूखण्ड के अग्र एवं पृष्ठ सैटबेक न्यूनतम 1.2 मीटर छोडा जाना आवश्यक होगा। सम्बन्धित भूखण्ड के अग्र एवं पृष्ठ सैटबैक छोडने कके प्श्चात भू–खण हेतु निर्धारित भू–आच्छादन के दृष्टिगत आवश्यकतानुसार परन्तु न्यूनतम 1.20 मीटर पार्श्वसैटबैक छोड़ा जा सकता है। ऐसी परियोजनाओं में पेयजल, विद्युत, सिवरेज व ड्रेनेज निकासी तथा वाहन पार्किंग तथा अन्य सुविधाओं हेतु ग्रुप हाउसिंग के मानक प्रभावी होंगे। ऐसी परियोजनाओं में कुल भूमि के क्षेत्रफल के न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्रफल में पार्क का निर्माण किया जाना आवश्यक है। यद्यपि निर्माणकर्ता यदि पार्क का निर्माण नहीं करना चाहता है, ऐसी योजनाओं में पार्क विकसित किये जाने हेतु कुल भूमि क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत की वर्तमान सर्किल रेट की दर से प्राप्त धनराशि सम्बन्धित विकास प्राधिकरण को जमा करायी जायेगी तथा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण उक्त राशि से समीपवर्ती क्षेत्र में पार्क का निर्माण करेगा तथा उसका रखरखाव भी सुनिश्चित करेगा। ईकाई भूखण्ड का न्यूनतम आकार 100 वर्गमीटर होना आवश्यक है।ऐसी परियोजनाओं में भवन–उपविधि में ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के निर्माण हेतु किये गये प्राविधानों के अनुसार निर्धारित भूमि क्षेत्रफल को सम्बन्धित प्राधिकरण को ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के निर्माण हेतु उपलब्ध कराया जाना होगा अथवा ई0डब्ल्यू0एस0 आवास निर्माण हेतु भूमि की लागत शेल्टर फण्ड धनराशि के प्राविधानों के अनुसार प्राधिकरण में जमा कराई जानी होगी।

(iii) इसके अतिरिक्त **Group Housing** (ग्रुप हाउसिंग फ्लैटेड)योजनाओं में भवन उपविधि में ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के निर्माण हेतु किये गये प्राविधानों के अनुसार निर्धारित ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों का निर्माण कराया जाना होगा अथवा ई0डब्ल्यू0एस0 आवास निर्माण हेतु शेल्टर फण्ड की धनराशि प्राधिकरण में जमा की जानी होगी।

(iv) साथ ही उपविभाजित भू–खण्डों अन्तर्गत उनके क्षेत्रफल के आधार पर निम्नानुसार भवन ईकाई घनत्व अनुमन्य होगा।

भूखण्ड क्षेत्रफल	ईकाई संख्या
100 वर्गमीटर से कम	एक
100 से 300 वर्गमीटर	दो
300 से 500 वर्गमीटर	तीन
500 वर्गमीटर से अधिक	अधिकतम चार अथवा मल्टीपल ईकाई के प्राविधान अनुसार (मानकों की पूर्ति होने पर)

नोट– **Stand Alone** एकल आवासीय भूखण्डों में उक्तानुसार ईकाई संख्या अनुमन्य होगी।

(v) उक्त प्रकार के प्रकरण (उपरोक्त बिन्दु 7.3.(IX).(i) व 7.3.(IX).(ii)) का लाभ प्राप्त करने हेतु वृहद भू–खण्ड का उपविभाजन करते हुये प्रस्ताव मान्य नहीं होंगे न ही **Phasing** अनुमन्य होगी। एक ही भू–स्वामित्व वाले **Contiguous Land** को 7.3.(IX).(i) व 7.3.(IX).(ii) अनुसार उपविभाजन कर पृथक–पृथक परियोजना मान्य नहीं होगी।

(vi) **Group Housing, Plotted** (प्लॉटेड हाउसिंग) से परिभाषित परियोजनाओं हेतु मानचित्र/ले–आउट प्लान (**Layout plan**) सम्बन्धित विकास प्राधिकरणों द्वारा निशुल्क स्वीकृत किया जायेगा। आवेदनकर्ता द्वारा मात्र प्रोसेसिंग शुल्क का भुगतान किया जायेगा। ऐसी परियोजनाओं के मानचित्र/ले–आउट प्लान (**Layout plan**) आवेदनकर्ता चाहे तो सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा भी तैयार किये जा सकेंगे। जिस हेतु आवेदनकर्ता को निर्धारित शुल्क प्राधिकरण में जमा कराया जाना होगा। ले–आउट प्लान (**Layout plan**) में प्रस्तावित इकाई भूखण्डो के मानचित्र स्वीकृति में विकास शुल्क व अन्य सम्बन्धित समस्त शुल्क निर्धारित मानकों अनुसार लिये जायेंगे।

मानचित्र/ले–आउट प्लान (**Layout plan**) को स्वीकृत कराये जाने हेतु तथा विकास प्राधिकरण के माध्यम से मानचित्र/ले–आउट प्लान (**Layout plan**) बनवाये जाने हेतु निम्नवत शुल्क देय होगा।

परियोजना विवरण	मानचित्र/ले–आउट प्लान (**Layout plan**) को स्वीकृत कराये जाने हेतु प्रासेसिंग शुल्क (रु0)	विकास प्राधिकरण के माध्यम से मानचित्र/ले–आउट प्लान (**Layout plan**) बनवाये जाने हेतु शुल्क (रु0)
500 से 2000 वर्गमीटर	1,00,000.00	1,00,000.00
2000 से 4000 वर्गमीटर	2,00,000.00	2,00,000.00

4000 वर्गमीटर से अधिक की परियोजनाओं में शुल्क सम्बन्धित समस्त प्राविधान, भवन निर्माण उपविधि के मानकों के अनुसार पूर्व की भाँति यथावत रहेगें।

यदि किसी व्यक्ति/फर्म आदि द्वारा अवैध प्लाटिंग राज्य की किसी भी क्षेत्र में की गयी हो, तथा उसके विरूद्ध सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा अवैध प्लाटिंग के सम्बन्धन में कार्यवाही की गयी हो किन्तु एक बार कार्यवाही के पश्चात भी व्यक्ति /फर्म जिससे व व्यक्ति सम्बद्ध हो द्वारा पुनः अवैध प्लाटिंग की जा रही हो, तो ऐसे व्यक्ति/फर्म के द्वारा किसी भी आवासीय, व्यवसायिक व भवन उपविधि के अन्तर्गत प्राविधानित किसी भी परियोजना में किये गये आवेदन पर सम्पूर्ण राज्य में किसी भी विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृति प्रदान नहीं की जायेगी। तथा ऐसे व्यक्ति /फर्म की विरूद्ध उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम,1973 की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

7.4 #ग्रुप हाउसिंग हेतु विशिष्ट परियोजनाः Affordable Housing

(I) Affordable Housing अन्तर्गत वर्णित समस्त प्राविधान, लाभ एवं प्रोत्साहन केवल ऐसी परियोजनाओं को देय होगें, जो विकास क्षेत्र अन्तर्गत, विशेष विकास क्षेत्र अन्तर्गत, विनियमित क्षेत्र की तीन किलोमीटर की परिधि अन्तर्गत एवं शेष अन्य नगरीय क्षेत्र की नगर निकाय सीमा से पॉच किमी0 की परिधि अन्तर्गत स्थित हों।

(II) विकासकर्ता हेतुनिम्न मापदण्ड भी आवश्यक होंगे :–

(i) विकासकर्ता का अनुभव कम से कम तीन साल का हो एवं एक कार्य स्थल पर क्लस्टर श्रेणी ग्रुप हाउसिंग की परियोजना का निर्माण कियान्वित किया हो।

* प्रस्तर 7.3 (IX) में समस्त संशोधन शा0देश संख्या–1037, दिनांक 26.08.2019 द्वारा।

\# उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग–2 के कार्यालय ज्ञाप–1058/V–2–2017–66(आ0)/2017 दिनांक 15–09–2017 द्वारा प्रख्यापित उत्तराखण्ड आवास नीति, 2017 में किफायती आवास (**Affordable Housing**) के समस्त प्राविधानों को प्रतिस्थापित समझा जाये तथा शेष प्राविधान यथावत रहेगें ।

(ii) विकासकर्ता की नेट वर्थ परियोजना की लागत के कम से कम 10 प्रतिशत, जिसमें भूमि का मूल्य सम्मिलित नहीं है,के समतुल्य हो।

(iii) विकासकर्ता किसी अन्य राज्य में ब्लैक लिस्ट न किया गया हो।

(III) पूर्ण परियोजना का F.A.R 2.4 होगा। F.A.R का न्यूनतम 30.0 प्रतिशत (15.0 प्रतिशत EWS हेतु एवं 15.0 प्रतिशत LIG हेतु) Affordable Housing हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य होगा जिसका विक्रय उत्तराखण्ड शासन द्वारा निर्धारित प्रकिया व दरों अनुसार किया जायेगा। F.A.R के शेष भाग में EWS एवं LIG से पृथक श्रेणी के भवनों का निर्माण किया जा सकता है ।

EWS/ LIG हेतु अधिकतम **12.0** मीटर एवं 4 मंजिले (भूतल अथवा स्टिल्ट व अग्रेत्तर तीन तल) भवनों का निर्माण अनुमन्य होगा व परियोजनाओं में EWS एवं LIG से पृथक श्रेणी के भवनों में सामान्य ग्रुप हाउसिंग अनुसार भवनों की उँचाई अनुमन्य होगी।

(IV) प्लॉटेड डेवलपमेंट हेतु अधिकतम घनत्व 250 आवासीय इकाई प्रति हैक्टेयर (निर्मित रूप में उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा) तथा ग्रुप हाउसिंग हेतु अधिकतम घनत्व 500 आवासीय इकाई प्रति हैक्टेयर अनुमन्य होगी। परियोजना हेतु प्रस्तावित आवासीय इकाई घनत्व के आधार पर खपने वाली जनसंख्या की आवश्यकताओं की प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तर– 7.5 में वर्णित जनसंख्या के आधार पर अपेक्षित सेवाओं/ सुविधाओं का प्राविधान किया जाये।

(V) न्यूनतम 10: व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण का प्रावधान अनिवार्य होगा।

(VI) EWS एवं LIG भवनों में बेसमेन्ट अनुमन्य नहीं होगा।

(VII) पार्किंग हेतु LIG में प्रति 4 आवासीय इकाई पर एक ई0सी0एस0 व EWS में प्रति 8 आवासीय इकाई पर एक ई0सी0एस0 की दर से खुली पार्किंग के रूप में पार्किंग स्पेस का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा।

(VIII) EWS एवं LIG भवनों में आन्तरिक मार्ग चौड़ाई :

मार्ग	न्यूनतम मार्ग चौड़ाई (मीटर में)		अधिकतम मार्ग लम्बाई (मीटर में)
	मैदानी	पर्वतीय	मैदानी/ पर्वतीय
वाहनीय मार्ग	6.0	4.5	15.0
पैदल मार्ग	4.5	3.0	80.0
पैदल मार्ग	3.0	2.0	50.0

(X) भवन निर्माण से पूर्व सम्बन्धित आर्किटेक्ट, एमपैनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर अथवा सभी आई0आई0टी0, एन0आई0टी0, राजकीय इंजीनियरिंग कालेज/तकनीकी विश्वविद्यालय के स्ट्रक्चरल डिजाइन विशेषज्ञ विभाग एवं आवेदक द्वारा सम्मिलित रूप से इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा कि स्ट्रक्चरल डिजाइन नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग–IV के प्राविधानों के अनुरूप है। भवनों का तत्सम्बन्धी स्ट्रक्चरल मानचित्र प्रस्तुत करना आवश्यक होंगा।

(XI) स्वीकृति से पूर्व परियोजना में प्रस्तावित अवस्थापना विकास कार्यों (Infrastructure development) एवं EWS / LIG हेतु न्यूनतम वांछित कुलतल क्षेत्रफल की निर्माण लागत का 10

प्रतिशत राशि बैंक गारंटी अथवा परियोजना में विकासकर्ता केस्वामित्व के अधीन भूखण्डों को बन्धक बनाये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में अनुबन्ध कराया जाना आवश्यक होगा।

(XII) उक्त विशिष्ट परियोजना हेतु विकासकर्ता को निम्न प्रोत्साहन / लाभ (incentive) देय होंगे–

(i) प्रोसेसिंग शुल्क निर्धारित से आधा (50 प्रतिशत) देय होगा।

(ii) व्यवसायिक हेतु F.A.R का 10 प्रतिशत अनुमन्य होगा, जिसका भू–उच्चीकरण शुल्क देय नहीं होगा।

(iii) परियोजना भूमि का स्वामित्व संबंधित विकासकर्ता के पक्ष में आवश्यक होगा। सम्बन्धित विकासकर्ता का भू–स्वामित्व न होने की विशेष स्थिति में शासन की आवश्यक अनुमति प्राप्त कर भू–विकासकर्ता का भूस्वामी के साथ पंजीकृत कोलोबरेशन एग्रीमेंट विचारणीय होगा।

7.5 सामुदायिक सुविधाऐं एवं सेवायें :

क0सं0	मुख्य श्रेणी	उप–श्रेणी	जनसंख्या मानक
	शैक्षणिक सुविधाए	• नर्सरी स्कूल/ केच	2500 पर–1
		• **प्राइमरी स्कूल (कक्षा 5 तक) (अधिकतम G+1) की सीमा के प्राविधान को समाप्त किया गया ।**[14]	**5000 पर–1**
		• माध्यमिक विद्यालय (कक्षा 8 तक)	6000 पर–1
		• हाईस्कूल/ इण्टरमीडिएट (कक्षा 5वीं से 10वीं अथवा **12.वीं** तक)	7500 पर–1
		• इन्टीग्रेटेड स्कूल (कक्षा 1 से **12.वीं** तक)	15,000 पर–1
		• आई.टी.आई/ पॉलीटेकनिक	
		• डिग्री कॉलेज	
2	विविध शैक्षणिक	• एम0बी0बी0एस0	
		• इंजीनियरिंग	
		• अन्य प्रोफेशनल/ तकनीकी संस्थायें	
		• शारीरिक रूप से अक्षम व्यक्तियों सम्बन्धी स्कूल	(एक नगर स्तर पर)
		• विश्वविद्यालय परिसर	
3	चिकित्सा सुविधाए	• डिसपेन्सरी/ डायगनोस्टिक सेन्टर	5000 पर–1
		•नर्सिंग होम/ मेटरनिटी सेन्टर/ पॉली क्लीनिक	15,000 पर–1
		• प्राइमरी स्वास्थ्य केन्द्र	20,000 पर–1
4	सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाए	• सामुदायिक भवन/ पुस्तकालय	15,000 पर–1
		• अन्य सामुदायिक भवन	

14. शा0देश संख्या–2013, दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित।

	ए.टी.एम. सहित एक्सटेन्शन काउन्टर	(i)काउन्टर हेतु फ्लोर एरिया	15,000 पर–1
		(ii) ए.टी.एम. हेतु फ्लोर एरिया	
5	अन्य सेवायें	• उप–डाकघर	10,000 पर–1
		• पुलिस चौकी(कर्मचारियों के आवास सहित)	15,000 पर–1
		• पुलिस स्टेशन(कर्मचारियों के आवास सहित)	50,000 पर–1
		• कम्प्यूटराईज्ड़ रेलवे आरक्षण काउन्टर	5000 पर–1
		(i) 11 के.वी.ए.	15,000 पर–1
		(ii) 33 के.वी.ए	25,000 पर–1
		(iii) 66 के.वी.ए.	50,000 पर–1

7.6 **ईको रिजोर्ट्स**

(I) अधिकतम भू–आच्छादन के उपरान्त शेष भू–खण्ड क्षेत्र Soft grounds रूप में रखा जाना आवश्यक होगा। पार्किंग व अन्य आन्तरिक मार्ग Brick on edge अथवा loose stone pavement के रूप में विकसित किया जाना आवश्यक होगा।

(II) अधिकतम ऊँचाई 7.5 मीटर तथा अधिकतम दो तल (भूतल व प्रथम तल) तथा प्रथम तल की छत अनिवार्य रूप से ढ़ालदार होगी।

(III) बेसमेंट अनुमन्य नहीं होगा।

(IV) स्थल को पहुँच मार्ग से कम चौड़ाई के पैदल मार्ग अथवा रोप–वे द्वारा पहुँच उपलब्ध होने की स्थिति में निर्धारित चौड़ाई के पहुँच मार्ग के Road head पर पार्किंग का प्राविधान किया जाना आवश्यक होगा व एसी स्थिति में फायर टेण्डर हेतु समुचित चौड़ाई का मार्ग उपलब्ध न होने के दृष्टिगत विकासकर्ता द्वारा स्वंय अग्नि सुरक्षा प्राविधान किये जाने आवश्यक होंगे जिसके प्रस्ताव एवं निर्माणोपरान्त पुष्टि हेतु अग्नि शमन विभाग का अनापत्ति पत्र प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा। अनापत्ति पत्र प्राप्ति उपरान्त निर्धारित अवधि में अधिभोग प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा। अग्नि शमन विभाग से परियोजना में समुचित अग्नि शमन सुरक्षा प्राविधानों का परीक्षण प्रत्येक दो वर्ष में अनिवार्य रूप से किया जाना होगा।

(V) परिसर अन्तर्गत आन्तरिक मार्ग अनिवार्य रूप से पैदल मार्ग/ आवश्यकतानुसार बैट्री संचालित वाहनों द्वारा प्रयुक्त होंगे।

(VI) जल–मल निस्तारण हेतु प्रस्तावों का परीक्षण जल निगम से कराया जाना आवश्यक होगा।

(VII) खुले क्षेत्र में न्यूनतम 125 वृक्ष/ हेक्टेयर की दर से लगाये जाने आवश्यक होंगे।

(VIII) 60 प्रतिशत रोजगार राज्य के मूल निवासियों हेतु आवश्यक होगा व आवेदक से इस आशय का शपथ पत्र भी लिया जाना होगा। उक्त का उल्लंघन पाये जाने पर दी गयी स्वीकृति को निरस्त किये जाने की कार्यवाही प्रभावी की जायेगी।

(IX) अन्य प्राविधान MoEF द्वारा निर्गत Guidelines for Ecotourism in and around protected areas दिनांक 2nd June, 2011 में वर्णित निम्न प्राविधानों का भी अनुपालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा:–

(i) As part of the State-level Ecotourism Strategy, the State government should levy a "local conservation cess" as a

percentage of turn-over, on all privately-run tourist facilities within 5 km of the boundary of a Protected Area. The rate of cess should be determined by the State Government, and the monies thus collected should be earmarked to fund Protected Area management, conservation and local livelihood development, and not go as revenue to the State Exchequer.

(ii) Tourism infrastructure must conform to environment-friendly, low-impact architecture; renewables including solar energy, waste recycling, rainwater harvesting, natural cross-ventilation, no use of asbestos, controlled sewage disposal, and merging with the surrounding landscape. The above provision shall be monitored by project sanctioning authority.

(iii) All tourist facilities falling within 5 km of a protected area must be reviewed regularly by the Local Advisory Committee vis-à-vis environmental clearance, area of coverage, ownership, type of construction, number of employees, etc, for suggesting mitigation/retrofitting measures if needed.

(iv) All tourism facilities located within five kms. of a Protected Area must adhere to noise pollution rules under 'The Noise Pollution (Regulation and Control) Rules', 2000, and 'The Noise Pollution (Regulation and Control) (Amendment) Rules', 2010 issued by the Ministry of Environment and Forests.

(v) All tourist facilities, old and new must aim to generate at least 50% of their total energy and fuel requirements from alternate energy sources that may include wind, solar and biogas.

(vi) There shall be a complete ban on burning or disposing non-biodegradable waste within the Protected Area or in surrounding eco-sensitive zone or buffer area.

(vii) The use of wood as fuel shall be prohibited, except for campfires for which wood must be procured from State Forest Department/Forest Development Corporation depots.

(viii) In order to allow free passage to wildlife, development should be sensitive to the conservation of flora and fauna, and the corridor value of the area.

7.7 सर्विस्ड अपार्टमेंट्स

प्रयोजन– सर्विस अपार्टमेंट्स पूर्णतया सुसज्जित एवं सेल्फ कन्टेन्ड अपार्टमेंट्स होगें, जिसमें भोजन की सुविधा (किचन/रसोईघर) होगी तथा जो अल्प अवधि की रिहायश के लिये उपयोग में लाये जायेगें।

अन्य अपेक्षायें– 1. होटल एवं कार्यालय /संस्थागत अथवा इनके परिसरों में कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0 का अधिकतम 20 प्रतिशत एफ0ए0आर0 सर्विस अपार्टमेंट्स हेतु प्रयोग किया जा सकता है।

2. व्यवसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत पृथक रूप से सर्विस अपार्टमेंट्स न्यूनतम 1000 वर्गमी0 क्षेत्रफल में बनाये जा सकते हैं। इस हेतु व्यवसायिक भू–उपयोग में निर्धारित भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0 व सैटबैक अनुमन्य होगें।

3. पृथक से नियोजित किये जाने वाले अपार्टमेंट्स के अन्तर्गत कुल तल क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल कार्यालय, कान्फ्रेन्स सुविधायें, गेस्ट रूम तथा सर्विस शाप्स् हेतु उपयोग में लाया जा सकता है।

पार्किंग 100 वर्गमीटर आच्छादित क्षेत्र या उसके अंश पर 1.5 ECS

7.8 औद्योगिक

(I) औद्योगिक इकाईयों की चिमनियों की ऊँचाई को एतद्संबंधी गणना से मुक्त रखा गया है।

(II) 6.0 हेक्टेयर क्षेत्रफल से अधिक की एकल औद्योगिक इकाईयों हेतु औद्योगिक परिसर अन्तर्गत विभिन्न भू–उपयोग मानक प्राविधान (III) में वर्णित अनुसार होगें ।

(III) **औद्योगिक परिसर** (INDUSTRIAL ESTATES, IT PARKS , SOFTWARE TECHNOLOGY PARK)

(IV) *फ्लैटेड औद्योगिक इकाई (Flatted Factories)

भू–खण्ड का न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर जो मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौडे विद्यमान मार्ग व पर्वतीय क्षेत्र में न्यूनतम 15 मीटर चौडे विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। एक तल की न्यूनतम ऊचॉई 4.5 मीटर होगी।

- **अधिकतम भू–आच्छादन–40 प्रतिशत**
- **एफ0ए0आर0 अधिकतम–1.75**
- **सेटबैकः–**

भू–खण्ड का क्षेत्रफल	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक							
	मैदानी क्षेत्र				पर्वतीय क्षेत्र			
(वर्गमीटर में)	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2
1000 से अधिक	6.0	6.0	4.5	4.5	7.0	5.5	4.5	4.5

टिप्पणीः–(I) उक्त सेट बैक 12.0 मीटर तक ऊचॉई के भवनों के लिये लागू होगें। इससे अधिक ऊचॉई के भवनों के लिये प्रस्तर–2.2.1 (2) के अनुसार या उक्त तालिका में वर्णित में से जो भी अधिक हो, सेट बैक निर्धारित होगें

भू–उपयोग मानक (LANDUSE NORMS)

	6 है0 से 20 है0 तक	20 है0 से 50 है0 तक	50 है0 से 100 है0 तक	100 है0से अधिक
उद्योग	अधिकतम 60:	अधिकतम 55:	अधिकतम 55:	अधिकतम 50:
आवासीय क्षेत्र	2: से 4:	4: से 6:	6:से 8:	8: से 10:
वाणिज्यिक क्षेत्र	अधिकतम 1:	अधिकतम 2:	अधिकतम 3:	अधिकतम 4:
यातायात एवं संचार	न्यूनतम 25:	न्यूनतम 23:	न्यूनतम 20:	न्यूनतम 15.0:
सर्विसेज क्षेत्र	न्यूनतम 2:	न्यूनतम 4:	न्यूनतम 6:	न्यूनतम 8:
व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण	न्यूनतम 9.0 :	न्यूनतम 10:	न्यूनतम 10:	न्यूनतम 15.0:

*** शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।**

भू–उपयोग वर्गीकरण अन्तर्गत वर्णित उपयोग में निम्न क्रियाकलाप/ प्रयोजन अनुमन्य होंगे–

(i) औद्योगिक क्षेत्र – औद्योगिक इकाई, औद्योगिक प्लॉट्स, फ्लेटेड औद्योगिक इकाई (गोदाम सहित), आई0टी0 एवं आई0टी0ई0एस0 उद्योग सम्बन्धी क्रियाकलाप।

(ii) आवासीय क्षेत्र –

नेट आवासीय क्षेत्र का न्यूनतम 60 प्रतिशत श्रमिक आवास हेतु एफोरडेवल हाउसिंग के रूप में अनिवार्य होगा। यह आवास सम्बन्धित उद्योग में कार्यरत श्रमिकों हेतु उनके सेवाकाल में किराये पर अनिवार्य रूप से देय होगा। नेट आवासीय क्षेत्र का अधिकतम 40 प्रतिशत प्रबन्धन/ तकनीकी/ अभियन्त्रण वर्ग/ कैडर के आवास हेतु अनुमन्य होगा।

(iii) वाणिज्यिक क्षेत्र – सुविधाजनक दुकानें व सीनीय सेक्टर बाजार, पेट्रोल पम्प, गेस्ट हाउस/ बजट होटल, लॉज/ रेस्ट हाउस, सर्विस व रिपेयर शॉप, दूर संचार/ टेलीफोन एक्सचेंज आदि।

(iv) सर्विसेज क्षेत्र –

पब्लिक व सेमी पब्लिक– फायर स्टेशन, पुलिस स्टेशन/ चौकी, अस्पताल, डिस्पेन्सरी, धर्मशाला, नाइट शेल्टर, आंगनवाड़ी, केन्टीन, क्लब आदि।

उपयोगितायें– इलेक्ट्रिक सब स्टेशन, फायर फाइटिंग वाटर टेंक, ट्रीटमेंट प्लान्ट आदि अनुसांगिक क्रियाकलापों हेतु।

(V) औद्योगिक विकास मानचित्र के साथ **लैण्डसकेपिगं प्लान** का अनुमोदन भी आवश्यक होगा जिसमें निम्नुसार प्राविधान आवश्यक होगा :

(i) –कुल खुले स्थल के भाग मे प्रति हक्टयर **125** पेड़ की दर से पेड़ लगाए जायेंगे एवं जिसे पार्क, ग्रीनरी/ग्रीन बैल्ट, इत्यादि के रूप में विकसित किया जायेगा।खुले क्षेत्र का न्यूनतम 50 प्रतिशत वृक्षाच्छादित होगा।

(ii) –खुले स्थल की न्यूनतम औसत चौड़ाई 10.0 मीटर होगी एवं इसकी सीमा भूखण्ड /बिल्डिगं लाइन से न्यूनतम 3 मीटर की दूरी पर होगी।

(iii) –औद्योगिक परिसर/ 6.0 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की औद्योगिक इकाईयों में चारों ओर **15.0** मीटर क्षेत्र हरित पट्टिका के रूप में विकसित किया जाना आवश्यक होगा।

(iv) –1.0 हेक्टेयर से 6.0 हेक्टेयर तक के भूखण्डों में बाउण्ड्री वॉल के साथ चारों ओर के सेट बैक के आधी चौड़ाई के क्षेत्र को वृक्षारोपित किया जाना आवश्यक होगा।

(v) औद्योगिक क्षेत्र एवं अन्य किसी भी उपयोग में न्यूनतम 10.0 मीटर चौड़ा वृक्षाच्छादित स्थल बफर जोन के रूप में छोड़ा जाना आवश्यक होगा। यदि यह जोन सड़क के रूप में है तो सड़क के किनारे 3 मीटर वृक्षारोपण होगा।

(VI) उद्योग सम्बन्धी अन्य प्राविधान सीडा द्वारा निर्गत औद्योगिक भवन उपविधि/ विनियम के अनुसार मान्य होंगे।

7.9 मल्टीप्लेक्स

(I) **प्रयोज्यता :** मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक ही काम्पलेकस में छविगृह तथा वाणिज्यिक क्रियायें एवं अन्य मनोरंजन सुविधायें उपलब्ध कराई जा सकती है।

***छविगृह, मनोरंजन तथा वाणिज्यिक क्रियाओं का अनुपात : मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक काम्पलेक्स में न्यूनतम दो छविगृहों का निर्माण अनिवार्य होगा। प्रत्येक छविगृह की अधिकतम क्षमता 350 सीट्स होंगी**

(II) **भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं चौड़ाई :** मल्टीप्लेक्स हेतु प्रस्तावित स्थल/ भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल मैदानी

* शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

(III) क्षेत्र में 2500 वर्गमीटर (भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 32.0 मीटर)व पर्वतीय क्षेत्र में 1500 वर्गमीटर(भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 24.0 मीटर) आवश्यक होगी।

(IV) **पहुँच मार्ग :** मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु **विद्यमान** मार्ग के अतिरिक्त भूखण्ड में किसी दूसरी ओर निर्धारित सेट बैक के उपरान्त क्रमशः न्यूनतम 7.5 मीटर चौड़ा मार्ग की व्यवस्था आवश्यक होगी व मुख्य सड़क की ओर गाड़ियों की निकासी के लिये "सर्कुलेशन स्पेस की व्यवस्था सर्विस मार्ग के रूप में अनिवार्य होगी जो सेटबैक के अतिरिक्त न्यूनतम 7.5 मीटर चौड़ी होगी।

(V) **वृक्षारोपण :** मल्टीप्लेक्स भूखण्ड में निर्धारित आवश्यक सैट बैक के न्यूनतम 25 प्रतिशत भाग में वृक्षारोपण आवश्यक होगा।

(VI) **अन्य अपेक्षाएं :** छविगृह भवन की प्लानिंग, डिजाइनिंग एवं अग्निशमन व्यवस्था उ0प्र0 सिनेमेटोग्राफ, रूल्स, 1951 तथा नेशनल बिल्डिंग कोड तथा IS-4878 के संगत प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित की जायेगी। मल्टीप्लेक्स में आवश्यक सेवाओं यथा पेयजल व्यवस्था, प्रसाधन, कैन्टीन आदि का निर्धारित मानकों के अनुसार सामान्य प्रावधान किया जा सकता है।

(VII) विनियमित क्षेत्र, विकास क्षेत्र ए79 कतलशेष विकास क्षेत्र को छोड़ते हुए राज्य के अन्य शेष क्षेत्रों में मल्टीप्लेक्स के निर्माण पर भूमि के उच्चीकरण हो जाने के फलस्वरूप शासनादेश के अनुसार शुल्क देय होगा, जो निर्धारित शासकीय मद में जमा किया जायेगा।

(VIII) मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत छविगृह के अतिरिक्त प्रावधानित की जाने वाली अन्य क्रियाओं/ सुविधाओं हेतु यदि केन्द्र अथवा राज्य के अधिनियम/ नियमों/ विनियमों के अधीन किसी अन्य विभाग से विधिक औपचारिकता पूर्ण किया जाना अपेक्षित हो तो संबंधित क्रियाओं/ सुविधाओं के लिए सक्षम स्तर से अनुज्ञा अथवा अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त ही मानचित्र स्वीकृति पर विचार किया जायेगा।

(IX) मल्टीप्लेक्स का समयबद्ध निर्माण सुनिश्चित करने हेतु संबंधित अभिकरण द्वारा मानचित्र स्वीकृति के समय, आवेदक से बैंक गारण्टी ली जाएगी, जो प्रस्तावित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के वर्तमान आवासीय सेक्टर दर (प्राधिकरण की दर न होने की दशा में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान सामान्य आवासीय सर्किल रेट) पर आंकलित मूल्य की 20 प्रतिशत होगी। मिश्रित परियोजनाओं अन्तर्गत प्रस्तावित मल्टीप्लेक्स के प्रकरणों में उक्त बैंक गारण्टी मल्टीप्लेक्स के कुल तल क्षेत्रफल पर देय होगी।

7.10 <u>पुराने सिनेमाः</u>

प्रदेश में पुराने सिनेमाघरों को तोड़कर मिनी सिनेमा हॉल सहित व्यवसायिक काम्पलेक्स के पुनर्निर्माण को प्रोत्साहन दिये जाने हेतु निम्न मानकों का निर्धारण किया गया है –

(I) प्रयोज्यता : यह प्रावधान केवल पुराने सिनेमाघरों के भूखण्ड की सीमा अन्तर्गत प्रभावी होंगे। अर्थात किसी भी नव प्रस्ताव या नये क्षेत्र में यह प्रावधान अनुमन्य नहीं होगें। विद्यमान छविगृह को तोड़कर उपलब्ध भूखण्डों पर केवल मिनी छविगृह एवं व्यवसायिक प्रतिष्ठान के निर्माण की अनुमति होगी। इस भूखण्ड पर होटल/ लॉजेज का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(II) पहुँच मार्ग : विद्यमान भवन का भूखण्ड मैदानी व पर्वतीय क्षेत्र में क्रमशः न्यूनतम 12.0 मीटर व 9.0 मीटर चौड़े पहुँच मार्ग पर व किसी भी स्थिति में क्रमशः 9.0 मीटर व 6.0 मीटर से कम चौड़े **विद्यमान** पहुँच मार्ग पर अनुमन्य नहीं होगा। मार्ग चौड़ाई का आंकलन सड़क के दूसरे किनारे से किया जायेगा। मैदानी व पर्वतीय क्षेत्र में क्रमशः 12.0 मीटर व 9.0 मीटर से कम चौड़े मार्ग पर आवेदक द्वारा अपने भूखण्ड में से मार्ग विस्तारीकरण हेतुकुल न्यूनतम आवश्यक चौड़ाई छोड़ी जानी अनिवार्य होगी, जिसके उपरान्त ही अग्र सेट बैक छोड़ा जायेगा। ऐसे प्रकरण कम्पनसेट्री एफ0ए0आर0 के प्राविधानों से आच्छादित नहीं होंगे।

(III) आसन क्षमता : भूखण्ड पर अधिकतम दो मिनीं सिनेमा हॉल अनुमन्य होंगे तथा इन दो सिनेमा की कुल आसन क्षमता 200 **से 250** होगी।

(IV) अधिकतम ऊँचाई : पुनर्निर्मित भवन की अधिकतम ऊँचाई 15.0 मीटर होगी। इसके अन्तर्गत भूतल एवं ऊपरी दो

तलों तक का ही निर्माण अनुमन्य होगा। जबकि अनुमन्य ऊँचाई , एफ0ए0आर0 व तल की निर्धारित सीमा की परिधि में मिनी सिनेमा के अतिरिक्त अवशेष आच्छादित क्षेत्र में व्यवसायिक प्रतिष्ठानों के निर्माण की ही अनुमति होगी।

(V) सेट बैक : विद्यमान भवन को तोड़कर आवेदक को प्रस्तावित निर्माण की अनुमन्यता भूखण्ड के अग्र भाग में उक्त वर्णित मानक (2) के प्रावधानों के अनुसार मार्ग निर्धारित मार्गाधिकार छोड़े जाने के उपरान्त 12.0. मीटर , पृष्ठ में 6.00 मीटर तथा दोनों पार्श्व में 3.60– 3.60 मीटर सेट बैक का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।

(VI) भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 : अधिकतम भू–आच्छादन 45 प्रतिशत तथा एफ0ए0आर0 1.20 अनुमन्य होगा।

(VII) पार्किंग प्रावधान : मिश्रित भवन उपयोग को दृष्टिगत रखकर प्रत्येक 100 वर्गमीटर आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र या अंश पर 1.50 इक्यूवलेन्ट कार स्पेस (ई0सी0एस0) का प्रावधान किया जायेगा।

(VIII) अन्य अपेक्षायें : छविगृह भवन की प्लानिंग, डिजाइनिंग एवं अग्नि शमन व्यवस्था उ0प्र0 सिनेमेटोग्राफ, रूल्स 1951 तथा नेशनल बिल्डिंग कोड के संगत प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित की जायेगी। मिनी सिनेमा हॉल में आवश्यक सेवाओं यथा पेयजल व्यवस्था, प्रसाधन, कैन्टीन आदि का निर्धारित मानकों के अनुसार सामान्य प्रावधान किया जा सकता है।

(IX) उक्त के अतिरिक्त अन्य प्रावधानों का अनुपालन समय–समय पर तत्सम्बन्धी निर्गत शासनादेश के अनुसार किया जायेगा।

7.11 नये सिनेमाघर

(I) भूखण्ड क्षेत्रफल–मैदानी क्षेत्रों में न्यूनतम 1500 वर्गमीटर (भूखण्ड चौड़ाई न्यूनतम 30 मीटर) एवं पर्वतीय क्षेत्रों में न्यूनतम 1000 वर्गमीटर आवश्यक होगी।

(II) पहुँच मार्ग :

आसन क्षमता	मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र
150 तक	12.0 मीटर	9.0 मीटर
150–300 तक	18.0 मीटर	9.0 मीटर
300 से अधिक	24.0 मीटर	12.0 मीटर

मार्ग चौड़ाई का आंकलन सड़क के दूसरे किनारे से किया जायेगा।

(III) अनुमन्य ऊँचाई , एफ0ए0आर0 व तल की निर्धारित सीमा की परिधि में सिनेमा के अतिरिक्त अवशेष आच्छादित क्षेत्र में एफ0ए0आर0 का अधिकतम 5 प्रतिशत व्यवसायिक प्रतिष्ठानों के निर्माण की अनुमति होगी।

(IV) सेट बैक :

आसन क्षमता	मैदानी क्षेत्र(मीटर)				पर्वतीय क्षेत्र(मीटर)			
	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व 1	पार्श्व 2	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व 1	पार्श्व 2
150 तक	12.0	6.0	6.0	6.0	7.5	6.0	6.0	6.0
150–300 तक	15.0	6.0	6.0	6.0	9.0	6.0	6.0	6.0
300 से अधिक	18.0	6.0	6.0	6.0	12.0	6.0	6.0	6.0

(V) भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 : अधिकतम भू–आच्छादन 45 प्रतिशत तथा एफ0ए0आर0 0.9 अनुमन्य होगा।

(VI) पार्किंग प्रावधान : मिश्रित भवन उपयोग को दृष्टिगत रखकर प्रत्येक 100 वर्गमीटर आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र या अंश पर 2.50 इक्यूवलेन्ट कार स्पेस (ई0सी0एस0) का प्रावधान किया जायेगा।

(VII) अन्य अपेक्षायें : छविगृह भवन की प्लानिंग, डिजाइनिंग एवं अग्नि शमन व्यवस्था उ0प्र0 सिनेमेटोग्राफ, रूल्स 1951 तथा नेशनल बिल्डिंग कोड के संगत प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित की जायेगी। मिनी सिनेमा हॉल में आवश्यक सेवाओं यथा पेयजल व्यवस्था, प्रसाधन, कैन्टीन आदि का निर्धारित मानकों के अनुसार सामान्य प्रावधान किया जा सकता है।

(VIII) उक्त के अतिरिक्त अन्य प्रावधानों का अनुपालन समय–समय पर तत्सम्बन्धी निर्गत शासनादेश के अनुसार किया जायेगा।

7.12 मल्टी–लेवल पार्किंग:

महायोजना/ जोनल प्लान/ले आउट प्लान में निर्धारित पार्किंग सीलों अथवा आवासीय, व्यवसायिक एव कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाओं, यातायात एवं परिवहन नोड, आदि के अन्तर्गत मल्टी–लेवल पाकिर्ं निम्न मापदण्डों के अनुसार विकसित की जाएगी:–

(I) मल्टी–लेवल पार्किगं सुविधा के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 1000 वर्गमीटर होगा। भूखण्ड की एक भुजा न्यूनतम 25 मीटर चौड़ी होनी आवश्यक है।

(II) पार्किग भूखण्ड के लिए अधिकतम भू–आच्छादन 66.6 प्रतिशत ए81 कतल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) बेसमेन्ट सहित 3.0 अनुमन्य होगा।

(III) मल्टी–लेवल पार्किग की लागत को पूरा करने/वायबिलिटी सुनिश्चित करने के लिए कुल तल क्षेत्रफल के अधिकतम 25 प्रतिशत का उपयोग व्यवसायिक/ कार्यालय एवं मनोरजंन के प्रयोजनार्थ किया जा सकेगा।

(IV) एन्क्लोज्ड पार्किंग गैराज अथवा भूतल के अतिरिक्त अन्य तलों के लिये न्यूनतम अलग–अलग दो निकास मार्ग दिये जाने आवश्यक हैं। निकास मार्ग हेतु अधिकतम ट्रेवल डिस्टेंस 30 मीटर होना चाहिए।

(V) रैम्प का ग्रेडिएन्ट अधिकतम 1:10 ही अनुमन्य होगा। फायर इस्केप स्टेयर का प्रावधान इससे अतिरिक्त होगा।

(VI) फ्लोर डिजाइन गाड़ियों के लोडिंग भार, वाईब्रेशन आदि को देखते हुये निर्धारित मानकों के अनुसार डिजाइन किया जाना आवश्यक होगा, जबकि भूतल हेतु पहुँच व ड्राईव वेज् का कम से कम 6 टन भार के वाहन हेतु सक्षम होना आवश्यक।

(VII) पार्किंग के प्रत्य81 कतल पर प्र्याप्त प्राकृतिक/ कृत्रिम रोशनी के प्रावधान सहित प्र्याप्त संवातन (तल क्षेत्र का न्यूनतम 1/20 क्षेत्र) होना आवश्यक है। उक्त के अतिरिक्त न्यूनतम 5 प्रतिशत स्मोक आउटलेट के अनुसार किया जाना आवश्यक है।

(VIII) पार्किंग क्षेत्र के अतिरिक्त उसी परिसर में टिकट घर, प्रतीक्षालय, गार्ड रूम, उपकरण कक्ष का प्रावधान किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त पार्किंग के किसी भी तल पर पार्किंग के अतिरिक्त कोई अन्य उपभोग की गाड़ियों हेतु वेटिंग स्पेस न्यूनतम **150** वर्गमीटर अथवा कुल पार्किंग लॉट में प्रस्तावित वाहनों के संख्या का कम से कम 1/ 10 वाहनों हेतु प्रयुक्त हो, भूखण्ड के अन्तर्गत ही उपलब्ध कराया जाना आवश्यक होगा। इसके अतिरिक्त उपभोक्ता हेतु भी वेटिंग स्पेस का दिया जाना आवश्यक होगा।

(IX) प्रत्येक 50–75 गाड़ी पर एक लिफ्ट का प्रावधान किया जा सकता है। लिफ्ट का प्लेटफार्म कम से कम 2.80 ग 5.40 मीटर के प्रावधान तथा शाफ्ट की दिवारें अज्वलनशील सामग्री से निर्मित होंगे।

7.13 हैबिटैट सेन्टर

(I) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल1.0 हैक्टेयर एवंभूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 36.0 मीटर हो। पर्वतीय क्षेत्र में उक्त वर्णित मानक 25 प्रतिशत कम मान्य होंगे।

(II) हैबिटैट सेन्टर अन्तर्गत विभिन्न क्रिया–कलापों का अनुपात :

कार्यालय/~~वाणिज्यिक केन्द्र~~*	एफ0ए0आर0 का न्यूनतम 30.0 प्रतिशत
सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाए /सामुदायिक भवन	एफ0ए0आर0 का न्यूनतम 30.0 प्रतिशत
होटल/ सर्विस अपार्टमेंट/ गेस्ट हाउस	एफ0ए0आर0 का अधिकतम 5.0 प्रतिशत
फूड कोर्ट/ रेस्तरॉ	एफ0ए0आर0 का अधिकतम 15.0 प्रतिशत
व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण	भूखण्ड का न्यूनतम 15.0 प्रतिशत (अधिकतम 5.0 बेसमेन्ट के ऊपर अनुमन्य)
आउटडोर रिक्रियेशन क्रियाकलाप	भूखण्ड का अधिकतम 10 प्रतिशत

विभिन्न क्रियाकलापों अन्तर्गत अनुमन्य उपयोग :

कार्यालय	Office complex, Conference Halls, Board rooms,
सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाए /सामुदायिक भवन	Premier cultural and entertainment centre, Exhibition Area, Visual Art Gallery and library ,Health club with spa, Multi purpose hall,
होटल/ सर्विस अपार्टमेंट/ गेस्ट हाउस	Guest rooms,
फूड कोर्ट/ रेस्तराँ	Speciality restaurants, Food courts
आउटडोर रिक्रेशन क्रियाकलाप	Amphitheatre, Kiosks, food court sitting area.

7.14 फिलिंग स्टेशन/ फिलिंग कम सर्विस स्टेशन – यथा पेट्रोल, डीजल, एलपीजी, सीएनजी, बायो डीजल आदि:

(I) अनुमन्यता :

(i) सामान्यतः महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के परिक्षेत्रीय विनियमन में अनुमन्यता के अनुरूप ही फिलिंग स्टेशन/ फिलिंग कम सर्विस स्टेशन की अनुमन्यता होगी।

(ii) महायोजना में अनुमन्य भू–उपयोगों से इत्तर भू– उपयोग परिक्षेत्रों में नियमानुसार शासन से भू–उपयोग परिवर्तन उपरान्त ही फिलिंग स्टेशन/ फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन का निर्माण अनुमन्य होगा। इस हेतु भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत मूल्य भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में प्राप्त करने के उपरान्त ही ऐसे प्रकरणों पर विचार किया जायेगा।

(iii) महायोजना क्षेत्र से बाहर कृषि/ ग्रामीण क्षेत्रों तथा ऐसे खुले/ अविकसित/ बंजर क्षेत्र, जिनका महायोजना के अन्तर्गत भू–उपयोग निर्धारित नहीं है, में राष्ट्रीय, प्रान्तीय व अन्य मुख्य मार्गों पर प्रस्तावित फिलिंग स्टेशन व फिलिंग कम सर्विस स्टेशन के निर्माण सम्बन्धी आवेदनों पर भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत मूल्य उच्चीकरण शुल्क के रूप में प्राप्त करने के उपरान्त ही विचार किया जाएगा।

(II) भूखण्ड की स्थिति एवं अपेक्षाएं :

	अपेक्षाए	मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमा से बाहर	**मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमान्तर्गत /राष्ट्रीय राजमार्ग का वह क्षेत्र जिसमें 20,000 से अधिक आबादी स्थित है/पर्वतीय क्षेत्र में
1	पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	30 0.मीटर	18.0 मीटर
2	मार्ग के एक ओर दो फिलिंग स्टेशन की परस्पर दूरी मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमान्तर्गत/ पर्वतीय क्षेत्र में 300.0 मी0 तथा प्रश्नगत तालिका के बिन्दु–3 में वर्णित कासिंग/ टी–जंक्शन का आशय उपविधि में प्रस्तर 7 .15 "किसान सेवा केन्द्र में निम्नानुसार वर्णित अनुसार होगा कासिंग/टी–जंक्शन का आशय मैदानी व पर्वतीय क्षेत्र में क्रमशः 9 .0 मी0 व 6 .0 मी0 तथा इससे अधिक चौड़े मार्ग के मिलान बिन्दु से है परिभाषित होगा। 14	एक किलोमीटर	300.00 मीटर

** शा0देश संख्या–998 दिनांक 16.09.2020 द्वारा संशोधित।
शा0देश संख्या–2013 दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित।

3	मार्गो के क्रासिंग/टी–जंकशन से फिलिंग स्टेशन का प्रवेश व निकास की न्यूनतम दूरी	60.0 मीटर	60.0 मीटर
4	फिलिंग स्टेशन में प्रवेश करने व बाहर निकलने के मार्गो की चौड़ाई	9.0 मीटर	7.50 मीटर व फिलिंग कम सर्विस स्टेशन हेतु 9.0 मी0

टिप्पणी–मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमा से बाहर स्थित भूखण्ड हेतु अन्य अपेक्षाएं।

(i) सामान्यतः राष्ट्रीय व प्रान्तीय राज मार्ग पर स्थित फिलिंग स्टेशन का प्रवेश व निकास सर्विस लेन द्वारा किया जाएगा, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 9.0 मीटर होगी। सर्विस लेन के प्रवेश व निकास परस्पर 200 मीटर की दूरी (न्यूनतम) पर होने आवश्यक होंगे जो न्यूनतम 3 .00 मीटर चौड़े बफर जोन से राज मार्ग को अलग करेगी।

(ii) राष्ट्रीय व प्रान्तीय राज मार्ग पर स्थित[15] ऐसे फिलिंग स्टेशन, जो बिना सर्विस लेन प्रावधान के बनाये जायेंगें, उनमें भूखण्ड की स्थिति मार्ग मध्य से न्यूनतम 30 .0 मीटर आवश्यक होगी अर्थात फिलिंग स्टेशन के भू–खण्ड की आवश्यक गणना मार्ग मध्य से 30 .0 मीटर के उपरान्त की जायेगी।

(I) भूखण्ड का आकार :

	मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमा से बाहर	**मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमान्तर्गत राष्ट्रीय राजमार्ग का वह क्षेत्र जिसमें 20,000 से अधिक आबादी स्थित है/पर्वतीय क्षेत्र में।	एफ0ए0 आर0
फिलिंग स्टेशन	35.0 X 35.0 वर्गमीटर	20.0 X 20.0 वर्गमीटर एलपीजी, सीएनजी–30.0 X30. 0व0मी0	0.05
फिलिंग स्टेशन–कम– सर्विस स्टेशन	35.0X45.0 वर्गमीटर	25.0 X 30.0.0 वर्गमीटर एलपीजी, सीएनजी–35.0X40.0 वर्गमीटर	0.15
फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन–कम– डिपार्टमेंटल शोरूम	37.0X47.0 वर्गमीटर	25.0 X 35.0 वर्गमीटर एलपीजी, सीएनजी–35.0 ग 45.0 व0मी0	0.20
		*भूखण्ड के आकार तालिका में "नगर निकाय सीमा का तात्पर्य विनियमित क्षेत्र/ विकास क्षेत्र अन्तर्गत सम्मिलित नगर निकाय सीमा से 3 .0 किमी0 परिधि के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र होगा।	

(II) सेट बैक एवं बफर स्ट्रिप का प्रावधान :

मार्गाधिकार छोड़े जाने के उपरान्त मुख्य मार्ग व साईट के मध्य बफर स्ट्रिप का निम्नानुसार प्रावधान आवश्यक होगा :–

	बफर स्ट्रिप की लम्बाई (मीटर)	बफर स्ट्रिप की चौड़ाई (मीटर)	बफर स्ट्रिप व फ्यूल प्वांइट की परस्पर न्यूनतम दूरी (मीटर)
मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमा से बाहर	12.00	4.00	4.00
मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमान्तर्गत	5.00	3.00	4.00

*शा0देश संख्या–2013 दिनांक 08.12.2015 द्वारा संशोधित।
*शा0देश संख्या–2013 दिनांक. 08.02.2015 द्वारा संशोधित।
**शा0देश संख्या–998 दिनांक 15.09.2020 द्वारा संशोधित।

टिप्पणी–

- छोड़े गये सेट बैक तथा बफर स्ट्रिप से फ्यूल प्वाइंट की दूरी तक कोई भी निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- पृष्ठ व दोनों पार्श्व में न्यूनतम 3.00–3.00 मीटर सेट बैक आवश्यक होंगे। पृष्ठ सेट बैक में जनरेटर कक्ष अधिकतम 6.25 वर्गमीटर तक अनुमन्य होगा।
- बफर स्ट्रिप के चारों ओर 27.5 सेन्टीमीटर ऊँचा कर्ब निर्मित किया जाना आवश्यक होगा जिससेकि वाहनोंका बफर स्ट्रिप पर आवागमन न हो।

(V) निर्माण सम्बन्धी अपेक्षायें :

(i) कैनोपी का निर्माण सेट बैक लाईन के पश्चात् अस्थाई संरचना के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी भूतल से न्यूनतम ऊँचाई 6.00 मीटर होगी।

(ii) लूबरीटारियम एवं अन्य अनुसांगिक भवनों यथा– कार्यालय, स्टोर, कम्प्रेसर रूम, सर्विस स्टेशन एवं कियास्क आदि की ऊँचाई 6.00 मीटर अनुमन्य की जाएगी। इन भवनों की फिलिंग व फ्यूल प्वाइंट की कर्बिंग से न्यूनतम दूरी 4.00 मीटर होगी।

(VI) **पार्किंग :**

प्रत्येक फिलिंग स्टेशन/ फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन हेतु न्यूनतम पार्किंग क्षेत्र 80 वर्गमीटर होगा।

(VII) अग्नि सुरक्षा :

नियमानुसार अग्नि शमन प्रावधान सुनिश्चित करना होगा तथा मुख्य नियन्त्रक, विस्फोटक से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

(VIII) अन्य अपेक्षायें :

(i) फिलिंग स्टेशन/ फिलिंग कम सर्विस स्टेशन के भूखण्ड के निकट किसी प्रकार का ऐसा अवरोध नहीं होगा जिससे कि क्षेत्रीय मार्ग पर वाहनों का आवागमन फिलिंग स्टेशन क्षेत्र में प्रवेश करने एवं बाहर निकलने वाले वाहनों को स्पष्ट रूप से दृष्टिगत न हो सके।

(ii) अन्य प्रावधान जो भारतीय पैट्रोलियम तथा एक्सप्लोसिव अधिनियम द्वारा वांछित हो, लागू होंगे।

(IX) उक्त प्रावधानों के अतिरिक्त **एल0पी0जी0** ऑटो गैस स्टेशन हेतु विशिष्ठ प्रावधान निम्न होंगे :–

(i) सुरक्षा सुनिश्चित करने के उद्देश्य से अधिकतम स्टोरेज क्षमता 10 मीट्रिक टन तक सीमित होगी।

(ii) रोड़ टैंकर का पृथक से पार्किंग क्षेत्र का प्राविधान होगा, जिसमें पर्याप्त क्षेत्र उपलब्ध हो ताकि रोड़ टैंकर का रिवर्स करने की आवश्यकता न हो।

(iii) एल0पी0जी0 फिलिंग फेसिलिटीज की अन्य उपयोगार्थ भवनों से दूरी निम्न होगी–

LPG Filling Facilities	Incidental Dwelling/ Commercial/ Industrial/ Recreational (m)	Residential/ Institution(m)
LPG Storage Tank with Submersible Pump	15-0	55
Fill Connection of LPG Storage Tank	15-0	55
Road Tanker Unloading Bay	15-0	55
LPG Dispenser	15-0	15-0

(4) मिश्रित प्रकार के फिलिंग स्टेशन में एल0पी0जी0 व पेट्रोल/ डीजल, सी0एन0जी0 के मध्य न्यूनतम दूरी निम्न होगी–

	LPG tank with submersible pump	Extended fill connection of LPG tank	LPG dispenser	Fill connection of LPG vehicle
LPG tank with submersible pump	-	-	3m	3m
Extended fill connection for LPG tank	-	-	3m	3m
LPG dispenser	3m	3m	-	-
Fill connection of LPG vehicle	3m	3m	-	-
Underground petrol tank, manhole or filling point	1.5m	3m	3m	3m
Petrol tank vents (in plan)	3m	3m	3m	3m
Petrol pumps/Dispensers (Flameproof)	3m	3m	1.5m	1.5m
Diesel fuel pumps/ Dispensers (Flameproof)	3m	3m	1.5m	1.5m
Site boundary, buildings, fixed source of ignition	7.6m	7.6m	4.25m	4.25m

7.15 किसान सेवा केन्द्रः

(I) अनुमन्यता :

(i) राष्ट्रीय व प्रान्तीय मार्गों को छोड़कर अन्यत्र मार्गों पर किसान सेवा केन्द्र की अनुमन्यता होगी।

(ii) सामान्यतः महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के परिक्षेत्रीय विनियमन में अनुमन्यता के अनुरूप किसान सेवा केन्द्र की अनुमन्यता होगी। अनुमन्य भू–उपयोगों से इत्तर भू– उपयोग में किसान सेवा केन्द्र का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(iii) महायोजना क्षेत्र से बाहर कृषि/ ग्रामीण क्षेत्रों तथा ऐसे खुले/ अविकसित/ बंजर क्षेत्र, जिनका महायोजना के अन्तर्गत भू–उपयोग निर्धारित नहीं है, में प्रस्तावित किसान सेवा केन्द्र के निर्माण सम्बन्धी आवेदनों पर भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत मूल्य उच्चीकरण शुल्क के रूप में प्राप्त करने के उपरान्त ही विचार किया जाएगा।

(II) भूखण्ड की स्थिति एवं अपेक्षाएं :

	अपेक्षाए	**मैदानी क्षेत्र में**	**पर्वतीय क्षेत्र में**
1	**पहुँच मार्ग** की न्यूनतम चौड़ाई	18.0 मीटर	9.0 मीटर
2	**मार्ग मध्य से भू–खण्ड की न्यूनतम दूरी**	15.0 मीटर	9.0 मीटर
3	मार्ग पर दो किसान सेवा केन्द्र की परस्पर दूरी	पॉच किलोमीटर	तीन किलोमीटर
4	मार्गो के क्रासिंग/टी जंकशन से किसान सेवा केन्द्र का प्रवेश व निकास की न्यूनतम दूरी	60.00 मीटर	60.00 मीटर
5	किसान सेवा केन्द्र में प्रवेश करने व बाहर निकलने के मार्गो की चौड़ाई	9.0 मीटर	7.50 मीटर व किसान सेवा केन्द्र–कम–सर्विस स्टेशन–कम–डिपार्टमेंटल शोरूम हेतु 9.0 मी

क्रासिंग/टी जंकशन का आश्य मैदानी व पर्वतीय क्षेत्र में क्रमशः **9.0** मी0 व 6.0 मी0 तथा इससे अधिक चौड़े मार्ग के मिलान बिन्दु से है।

(III) शेष प्राविधान फिलिंग स्टेशन अनुसार होगे।

(IV) **अन्य अपेक्षायें** :किसान सेवा केन्द्र के भूखण्ड के निकट किसी प्रकार का ऐसा अवरोध नहीं होगा जिससे कि क्षेत्रीय मार्ग पर वाहनों का आवागमन किसान सेवा केन्द्र में प्रवेश करने एवं बाहर निकलने वाले वाहनों को स्पष्ट रूप से दृष्टिगत न हो सके।

किसान सेवा केन्द्र प्रमुखतः .बीज, पौघ, कीटनाशक, कृषि संयंत्र आदि से युक्त होगा।

अन्य प्रावधान जो भारतीय पैट्रोलियम तथा एक्सप्लोसिव अधिनियम द्वारा वांछित हो, लागू होंगे।

7.16 एल.पी.जी. गैस गोदाम हेतु अपेक्षाएं:

(I) अनुमन्यता:

एल.पी.जी. गैस गोदाम की अनुमन्यता महायोजना जोनिंग रेगुलेशन के अनुसारहोगी। महायोजना के भू–उपयोग निर्धारित न होने की स्थिति में व्यवसायिक दर से भू–उच्चीकरण शुल्क के उपरान्त निम्न प्राविधानों के अनुसार अनुमन्यता प्रदान की जायेगी।

(II) स्थल हेतु विद्यमान पहुँच मार्ग मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 12.0 मीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 7.5 मीटर चौड़ा होगा।

(III) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल मैदानी क्षेत्र में 1000 वर्ग मीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 750 वर्गमीटर होगा।

(IV) *सेट–बैक:

गैस गोदाम भवन के चारों ओर न्यूनतम 6.0 मीटर सेट–बैक होगा जो 4000 KG compressed gas हेतु होगा । 4000 kg से अग्रेत्तर भण्डारण हेतु निम्न अवरोधमुक्त क्षेत्र गोदाम भवन के चारों ओर भू–खण्ड अन्तर्गत सुनिश्चित किया जायेगा।

सिलेण्डरों में काम्प्रैस्ड गैस की मात्रा कि0ग्रा0 में	न्यूनतम अवरोधमुक्त क्षेत्र (मीटर में)
4,001–8,000	7
8,001–12,000	9
12,001–30,000	12
30,000 से अधिक	15

(V) भू आच्छादन एवं एफ.ए.आर :

अनुमन्य भू–आच्छादन 25 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 0.25 होगा, जिसमें गैस गोदाम के उपयोगार्थ कार्यालय का निर्माण एवं अधिकतम 1.6 वर्गमीटर क्षेत्रफलका गार्ड रूम सम्मिलित हो सकता है।

(VI) भवन कीऊँचाई :

गैस गोदाम की न्यूनतम ऊँचाई 6 मीटर होगी तथा इसके अग्रेत्तर भाग मेंकोई निर्माण अनुमन्य नही होगा।

(VII) तल क्षेत्रफल का न्यूनतम10 प्रतिशत क्षेत्र संवातन हेतु खिड़कियों तथा वेन्टीलटेर्स, आदि के रूप में होगा।

*शा0देश संख्या–1798, दिनांक 08.12.2016 द्वारा संशोधित।

(VIII) अन्य अपेक्षाएं:

(i) गैस गोदाम अज्वलनशील सामग्री से निर्मित होंगे।

(ii) गैस गोदाम के निर्माण हेतु स्थानीय अग्निशमन विभाग तथा मुख्यनियन्त्रक, विस्फोटक का तथा अग्नि शमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

7.17 फार्म हाउस

(I) **फार्म हाउस की प्रयोज्यता** : कृषि एवं बागवानी हेतु होगी। इस हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 0.4 हक्टेयर (4000 वर्गमीटर) आवश्यक होगा।

(II) ***भू– आच्छादन : अधिकतम भू– आच्छादन अधिकतम 20 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 1000 वर्गमीटर (मैदानी क्षेत्र) एवं 600 वर्गमीटर (पर्वतीय क्षेत्र) से अनाधिक हो तथा जिसका तीन–चौथाई क्षेत्र आवासीय इकाई, फार्म मशीनरी, पशुशाला, स्टोर, सर्वेन्ट क्वार्टरों आदि हेतु अनुमन्य गया । भवन के स्टिल्ट अन्तर्गत फार्म मशीनरी, पशुशाला, स्टोर आदि का प्रावधान किये जाने पर इसकी गणना आच्छादन/ भवन की ऊचॉई में सम्मिलित नहीं होगी।**

(III) **ऊँचाई का प्रतिबन्ध** :

(i) फार्म हाउस अधिकतम दो मंजिला होगा। स्थाई/अस्थाई निर्माण की अधिकतम ऊँचाई भूमि तल से अधिकतम 7.5 मीटर होगी। मेजनाइन फ्लोर अनुमन्य नहीं होगा।

(ii) फार्म–शेड की अधिकतम ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक नहीं होगी ।

(iii) चिनाई की चहारदीवारी बनाये जाने की स्थिति में उसकी ऊँचाई 1.0 मीटर से अधिक नहीं होगी। विशिष्टियॉशेड खम्भों पर बनाया जाएगा, जिसकी दीवारें 1.2 मीटर से अधिक ऊँची नही होगीं। शेष ऊँचाई नेटिगं या समान सामग्री से आच्छादित की जाएगी।

(IV) **सेट बैक** :

***फार्म हाउस हेतु अग्र सेट बैक 15.0 मीटर (गार्ड रूम को छोड़कर) तथा शेष सभी ओर से सेट बैक न्यूनतम 7.50 मीटर रखा जाय।**

(V) **पहुँच मार्ग** :

***फार्म हाउस हेतु पहुँच मार्ग मैदानी व पर्वतीय क्षेत्र में न्यूनतम क्रमशः 6.00 मीटर एवं 4.00 मीटर होगा। विशेष परिस्थिति में मार्ग चौड़ाई में गुण–दोष के आधारी पर स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा 25 प्रतिशत की शिथिलता दी जाय।**

(VI) **वृक्षारोपण** :

भूखण्ड के 15.0 प्रतिशत भाग पर वृक्षारोपण होगा। जिसमें कम से कम 100 वृक्ष प्रति हक्टेयर लगाए जाएगें।

(VII) **अन्य सेवाएं**

कुएं इत्यादि से सेप्टिक टैक 15.0 मीटर दूरी पर होगा जिससे भूमिगत जल प्रदूषित न हो एवं चाहरदीवारी से यह टैंक 4.5 मीटर दूरी पर होगा।

* शासनादेश संख्या 1793/–2015–55(आ0)/2006 दिनांक 23 अक्टूबर, 2015 द्वारा संशोधित।

7.18 डेयरीफार्म

(I) पहुँच मार्ग : डेरी फार्म के लिए मुख्य मार्ग (राष्ट्रीय उच्च मार्ग/प्रान्तीय मार्ग/जनपदीय मार्ग/महायोजना/जोनल प्लान मार्ग) से पहुँच की सुविधा मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 9.0 मीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 4.5 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग से उपलब्ध होगी।

(II) भूखण्ड का क्षेत्रफल, भू–आच्छादन एफ.ए.आर. तथा सेट–बैक :

डेरी फार्म हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल मैदानी क्षेत्र में 2000 वर्ग मीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 1000 वर्गमीटर होगा। पशुओं की सख्या के आधार पर भूखण्ड का क्षेत्रफल, भू– आच्छादन, एफ.ए.आर. व सैट–बैक निम्न तालिका के अनुसार होंगे–

(i) भू–खण्ड का न्यूनतम फ्रन्टेज 25 मीटर होगा।

(ii) पशुओं की संख्या 200 से अधिक होने पर प्रति 10 पशुओं पर 100 वर्ग मीटर अतिरिक्त भूखण्ड क्षेत्रफल का प्राविधान आवश्यक होगा।

(iii) आच्छादित क्षेत्रफल के अन्तर्गत कैटिल शेड, पशु चारे एवं भूसेका संग्रहण, दुग्ध संग्रहण एवं संरक्षण, दुग्ध विक्रय केन्द्र, पहरा–चौकी एवं पशुओं के रख–रखाव हेतु आवश्यक कर्मचारियों हेतु आवासीय सुविधा तथा पशु चिकित्सा एवं प्रजनन सुविधा, अन्य अनुषांगिक क्रियाओंसे सम्बन्धित निर्माण अनुमन्य होंगे।

(iv) शेष मानक पशु–पक्षी पालन हेतु फार्म हाऊस के मापदण्डों अनुसार होंगे।

(III) भवन की ऊँचाई : भवन की अधिकतम ऊँचाई दो मंजिल (7.5 मीटर) होगी।

(IV) वृक्षारोपण : भूखण्ड के न्यूनतम 15.0 प्रतिशत भाग पर वृक्षारोपण होगा जिसमें कम से कम100 छायादार वृक्ष प्रति हेक्टेयर लगाए जाएगें।

(V) ड्रेनेज तथा गोबर एवं कूड़ा निस्तारण : डेरी फार्म से निस्तारण स्थल तक ड्रेनेज की उचित व्यवस्था की जाएगी तथा गोबर एवं 'एफ्लूएन्ट का उत्सारण गोबर गैस संयत्र सेप्टिक टैंक , कम्पोस्ट पिट अथवा अन्य उपयुक्त तकनीक के माध्यम से उपचारित करने के उपरान्त किया जाएगा।

(VI) अन्य अपेक्षाएं :

डेरी फार्म हेतु अन्य अपेक्षाओं यथा कैटिल शेड का आकार, चारा संग्रहण, दुग्ध संग्रहण/ संरक्षण/ भण्डारण की व्यवस्था, प्रबन्ध कार्यालय, पशु चिकित्सा ~~एवं प्रजनन सुविधायें~~, कमर्चारी आवास की व्यवस्था, तालाब, गोबर गैस सयंत्र, आदि का प्राविधान नेशनल डेरी रिसर्च इन्स्टीट्यूट के मानकों के अनुसार किया जाएगा।

7.19 पशु–पक्षी पालन, कीट पालन, मत्स्य पालन, आदि हेतु फार्म हाऊस के मापदण्ड

1– भूखण्ड का क्षेत्रफल–

इन फार्म हाऊसों का कम से कम क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर तथा भूखण्ड की चौड़ाई–लम्बाई का अनुपात कम से कम 1:3.5 होगी।

2– अधिकतम आच्छादन –

(क) फार्म हाऊस से सम्बद्ध कर्मियों के आवास हेतु फार्म हाऊस के प्रति हेक्टेयर क्षेत्र पर 75 वर्गमीटर भू–आच्छादन अनुमन्य होगा।

(ख) मुर्गीपालन हेतु फार्म शेड कुल क्षेत्रफल का 15.0 प्रतिशत, पशुधन हेतु फार्म शेड कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 5 प्रतिशत एवं मत्स्य पालन हेतु अधिकतम 2 प्रतिशत, 2(क) में वर्णित के अतिरिक्त अनुमन्य होगा।

(ग) आवासीय एवं फार्म शेड भवन में कम से कम 6.0 मीटर का अन्तर आवश्यक होगा।

(घ) वर्षा जल सम्भरण के लिये भूमिगत व सतही टैंक, आच्छादित क्षेत्र के अतिरिक्त अनुमन्य होंगे।

3– सेट बैक –

(क) भू–खण्ड की सीमा से भवन की दूरी कम से कम 7.5 मीटर चारों ओर खुले क्षेत्र के रूप में होगी, जिसमें कम्पाउण्ड दीवार अधिकतम 1.50 मीटर ऊँचाई की अनुमन्य होगी।

(ख) मुर्गीपालन को छोड़कर अन्य समस्त के उपयोगार्थ भू–खण्ड का उपरोक्त 3(क) खुला क्षेत्र के 3.0 मीटर चौड़ी पट्टिका में सैट बेक का न्यूनतम 30.0 प्रतिशत वृक्षारोपित होगा, जबकि मुर्गीपालन हेतु उपयुक्त फार्म हाऊस में इन क्षेत्रों को खुले क्षेत्र में रखा जाना आवश्यक होगा अर्थात खड़ंजा अथवा सीमेन्टेड करना अनुमन्य नहीं होगा।

(ग) 3(क) एवं (ख) में उल्लिखित खुले क्षेत्र मार्गाधिकार छोड़े जाने के उपरान्त आंकलित होंगे।

4– भवनों की ऊँचाई –

(क) आवासीय उपयोगार्थ अनुमन्य भवनों की अधिकतम ऊँचाई 6.0 मीटर, जिनमें छत ढ़ालदार एवं वर्षा के पानी को एकत्रित करने के प्रविधान आवश्यक होंगे।

(ख) मुर्गीपालन को छोड़कर अन्य भवनों एवं फार्म शेड भूमि तल पर अधिकतम ऊँचाई 4.5 मीटर तक ही अनुमन्य होंगे। मुर्गीपालन हेतु 6.0 मीटर ऊँचाई अथवा भूमि एवं प्रथम तल अथवा जो भी कम हो, अनुमन्य होंगे। इनमें मेजनिन फ्लोर अनुमन्य नहीं होगें।

5– मार्ग –

(क) फार्म के लिये पहुँच मार्ग कम से कम 7.5 मीटर चौड़े होने चाहिए जिसमें कम से कम 3.5 मीटर चौड़ा मार्ग वाटर बाउण्ड एवं दोनों ओर एक पंक्ति वृक्षारोपित आवश्यक होगी।

(ख) यदि पहुँच मार्ग एक से अधिक फार्म अथवा अन्य क्षेत्रों को सम्बद्ध करता हो तो 500 मीटर से अधिक लम्बाई होने पर वह न्यूनतम 9.0 मीटर चौड़े होने आवश्यक होंगे।

(ग) मार्गो की चौड़ाई के लिये अन्य प्रावधान, महायोजना व प्रखण्डीय योजना में निहित के अनुसार होंगे।

(घ) फार्म के आन्तरिक मार्गो की चौड़ाई कम से कम 3.0 मीटर होनी चाहिए जिससे फार्म हाऊस एवं अन्य भवनों को पहुँच मिल सके।

6–जलापूर्ति एवं नालियॉ –

(क) फार्म स्वामी स्वंय जलापूर्ति एवं भूमिगत व सतही स्रोत से प्रबन्ध करेगा।

(ख) फार्म हाऊस में सेनेटरी नालियों के साथ–साथ वर्षा जल के लिये पृथक नालियॉ प्राधिकरण की अपेक्षानुसार बनानी आवश्यक होंगी।

(ग) मानवीय व पशुओं के अवशिष्ट हेतु गैर परम्परागत ऊर्जा उत्पादन प्रणाली का प्राविधान करना होगा।

7– विद्युत आपूर्ति –

गैर परम्परागत ऊर्जा स्रोत का उपयोग प्राथमिकता पर करने के साथ–साथ फार्म स्वामी विद्युत प्रदाय से विद्युत आपूर्ति का प्रबन्ध स्वंय करेगा।

8– विशिष्ट प्राविधान –

(क) गैर परम्परागत ऊर्जा स्रोत का प्रबन्धन आवश्यक होगा।

(ख) फार्म अवशिष्ट का पुनर्उपयोग (खाद, ऊर्जा) के प्राविधान आवश्यक होंगे।

(ग) न्यूनतम 100 घनमीटर आयतन जलाशय वर्षा जल सम्भरण हेतु फार्म हाऊस का अन्तरंग भाग होगा।

7.20 Golf Course And Golf Clubhouse:

Golf Course size, as per the planning norms, range from 20 Ha to 80 Ha depending upon the number of holes.

The Tourism Policy of Uttarakhand envisages development of new golf courses in order to provide impetus to tourism activities. If new golf courses are to be planned or proposed, in that case it should also address to limited land resources of the State.

While preparing the planning norms, these have been rationalized due to limited land resource in Uttarakhand, based upon various case studies in the state.

1. These guidelines are applicable to all upcoming Golf Courses and Golf Clubhouses.
2. In case of existing *Golf Courses* wherever augmentation of existing inbuilt facilities is required,these guidelines shall not be applicable. However, one extra floor can be permitted provided the required parking norms are fulfilled (1 ECS @ 75sqmt of covered area) and the ground coverage shall not exceed existing plinth area.
3. ***Elements*** of Golf Course are: a Golf Course and a Golf Clubhouse as elaborated below;

3.1. Golf Course

3.1.1. Golf Courses are **9 , 18** or 27 holes, consisting of one to five tees, a fairway often with bunkers and a green.

3.1.2. Tees and greens consist of flat areas of closely mown grass, each making up around 1-2% of the total area of the Golf Course.

3.1.3. The Fairways are the areas for play between the tee and the green, upto 400 meters in length.

3.1.4. Golf Courses of 20Ha and above may have small service buildings on the Golf Course; halfway houses, refreshments and toilets, of size not more than 20 sqmt.

3.1.5. Cart path may be required in larger and especially tournament Golf Courses.

3.1.6. Every Golf Course shall have an irrigation system which requires a water source and pump facility.

3.1.7. Car parking is an essential requirement and varies in volume according to the type of Golf Course.

3.1.8. Golf Courses of size 40 HA and above may be permitted a maintenance building having built up area not more than 25m x 10m.

3.2. Golf Clubhouse:

Most Golf Courses need a clubhouse with atleast an office, a snack bar and wash rooms. It is provided to support the activities of the golfers and to control and support activities on the golf course. The clubhouse size varies from 400 sqmt to 1000 sqmt depending upon the size of Golf Course as elaborated in 4.2.

4. The General Guidelines for the development of Golf Course and Golf Clubhouse shall be adhered to wherever golf is the major activity and shall be as follows:

4.1. Golf Course Site Area Requirement

S.No:	Type Of Golf Course	Permissible Site Area
1.	A Half Golf Course, 9 holes	10 Ha-20 Ha
2.	A Complete Golf Course, 18 holes	20 Ha-40 Ha
3.	For more than 18 holes, additional area @ 10 ha shall be increased for each 9 holes	

4.2. Golf Clubhouse

S.No:	Type Of Clubhouse Required	Total Built-Up Area Required
1.	Small (for one Half Golf Course, 9 holes)	400 sq mt-550 sq mt
2.	Medium (for one Complete Golf Course, 18 holes)	600 sq mt-750 sq mt
3.	Large (for large scale tournaments)	800 sq mt-1000 sqmt

The areas does not include parking area, drive and drop-off portico, outdoor dining, ancillary uses such as golf cart storage, Golf Course maintenance equipments , bad weather sheds and service quarters.

4.3. Parking

S.No:	Type Of Clubhouse	ECS required
1.	Small (for one Half Golf Course, 9holes)	75 ECS- **130** ECS
2.	Medium (for one Complete Golf Course, 18holes)	**150** ECS- 160ECS
3.	Large (for large scale tournaments)	**190** ECS- 200ECS

5. ***Permissible Allied services***

Golf Courses are extremely expensive to build, develop and maintain. For any Golf Course to succeed commercially and sustain its existence it has to attract tourists by providing hospitality related services alongwith Golf Course. The main aim is to generate income for Golf Course maintenance.

The hospitality related elements are the *allied activities* which *may*be *permissible* alongwith the Golf Course of size ***more than 20 Ha*** .

Wherever hospitality related services, in form of ***permissible allied services***, are provided along with Golf as major activity, the following shall be adhered to:

5.1. The maximum site area of permissible allied services shall not exceed 10% of the Golf Course area and shall be exclusive of golf course area.

5.2. The permissible allied services shall adhere to building byelaws applicable

5.3. The permissible allied services shall be hospitality related activity only. In no case Commercial complex and group housing shall be permitted.

7.21 <u>Ropeways Terminal Buildings</u>

Ropeway terminal buildings can be categorized into two broad groups based upon their functionally i.e.

- **Origin Terminal points**, where the ropeway cablecar originates/starts and where the vehicular traffic terminates.
- **Destination terminal Points**, where the ropeway cablecar terminates/ends, in particular cases, where vehicular traffic access in available to destination terminal points, those cases shall be governed by the norms suggested for Origin Terminal Points.

1. Origin Terminal Points

1.1 Ropeway Terminal Building shall not be permissible in High Density Built-Up zones.

1.2 This site shall have minimum 9-0 mt wide approach road in hill and 18-0mt wide in plains.

1.3 The Minimum Plot Size shall be 850 sqmt in hill and 1200 sqmt in plains.

1.4 Maximum Ground Coverage and FAR shall be as follows:

	Max. Ground Coverage	Max FAR
Plain	33.3%	1.25
Hills	35%	1.0*

1.5 Sletback: Minimum setbacks shall be as follows:

	Plot Size (Sqmt)	Front	Rear	Side-1	Side-2
Plains	1200-1500	6.0* mt	4.5 mt	4.5 mt	3.5 mt
	Above 1500	7.0* mt	4.5 mt	5.0* mt	4.5 mt
Hills	850-1200	5.0* mt	3.0* mt	4.5 mt	3.0* mt
	Above 1200	6.0* mt	4.5 mt	4.5 mt	3.5 mt

1.6 Open Area :

1.6.1 Minimum 10% of the total site area shall be developmed as or ganized landscaped area which shall not be in setback area.

1.6.2 Minimum 35 % of the Setback area shall be reserved for green belt/ buffer Zone.

1.63. Minimum 3.6 mt of space from the building line on all the sides shall remain free from any kind of construction and obstruction.

1.7 Parking :

1.7.1 Minimum **18** ECS in Hills and 20 ECS in plains OR 1 ECS For every 75 sqmt of the total built up area or part thereof, whichever is more shall be provided.

1.7.2 Minimum 25 % of the required parking shall be provided in the open and remaining can be provided in covered parking, basement or multilevel parking.

1.7.3 Parking area may be permitted at separte site which shall not be more than 500m away from terminal site. However, in cases where separate parking is provided, its plot area shall not affect the FAR, height, ground coverage and setback of the terminal site.

1.8 The following basic provisions shall be made in the terminal building depending upon the capacity of the ropeway measured in passengers per hour (PPH)

SPACE Allocation (for max, handling capacity : 100 PH)

Functions	(minimum) area in sqmt
1. Waiting area	125
2. Manager Room	10
3. Locker Room	40
4. Wash Rooms	25
5. First Aid Room	12.5
6. Smoke Room	20
7. restaurant	9. 0
8. Kitchen	20
9. Accessories shop/ store	20
Subtotal of programmed area (net)	**363.5**
Wall, Circulation, @ 35% of programmed area	127
Subtotal of building area (gross)	**49 0**
Mechanical, electrical, Communication @ 5% of building area	24.5
Total constructed area (gross)	**Approx 51 sqmt**

FAR is 1 : area left for cablecar landing platform and operator room and related activities	835 sqmt

2. Destination Terminal Points

2.1 The site can be of any size provided it fulfills the following criteria.

2.2 Minimum 3.6mt of space from the building line on all the sides shall remain free from any kind of construction and obstruction.

2.3 Maximum Ground Coverage and FAR shall be as follows :

	Max. ground coverage	Max. FAR
Plains	33.3%	1.25
Hills	35%	1.0*

2.4 The following basic provisions shall be made in the terminal building

space Allocation (max, handling capacity; 100 PPH)

FucNtions	(minimum) Area in sqmt
1. Waiting Area	125
2. Wash Rooms	25
3. First Aid Room	12.5

2.5 Apart from the basic provisions in the terminal building, other provisions e.g. restaurant etc may also be proided depending upon the necessity and design of the terminal building.

3. Leisure related commercial activities may be allowed after allocating areas to the basic activities as detailed out in 1.8 and 2.4, only if remaining FAR is available and other conditions of height, setback and ground coverage shall remain the same.

4. All other elements, which are not mentioned above shall be as per provisions of G/o

5. The above mentioned planning norms are for the ropeway terminal and related buildings. However, the other technical specifications of the aerial ropeways shall be in accordance with the standards prescribed by Bureau on Indian Standards on Code of Practice For construction of Ropeways.

*7.22 सेल्यूलर/ मोबाइल/ बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण

1. अनुमन्यता :

(i) सेलुलर/मोबाइल/ बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर के निर्माण की अनुज्ञा सामान्यतः पार्क, बंजर, अविकसित एंव खुले स्थल, ग्रीन वर्ज, कृषि भू–उपयोग आदि के अन्तर्गत प्रदान की जायेगी, जबकि स्कूल व अस्पताल भवन/परिसर अन्तर्गत उक्त टावरों की अनुमन्यता निषिद्ध होगी एवं अन्य भू–उपयोगों में सक्षम प्राधिकारी/ विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उक्त अनुज्ञा देय होगी।

(ii) केवल उन्हीं भवनों पर टावर का निर्माण अनुमन्य होगा जिनके मानचित्र सक्षम प्राधिकारी/ प्राधिकरण से स्वीकृत हो अथवा प्राधिकरण/ विनियमित क्षेत्रों में शमन उपरान्त अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर' द्वारा प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जायेगा कि प्रस्तावित टावर प्रत्येक दृष्टि से सुरक्षित है व भवन, जिस पर टावर निर्मित किया जाना है, भी टावर के साथ सुरक्षित है।

(iii) प्राकृतिक आपदा की स्थिति में सम्भावित हानि को न्यूनतम करने के दृष्टिगत टावर का निर्माण संकरी गलियों में अनुमन्य नही होगा। पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई मैदानी क्षे में 9.0 मीटर आवश्यक है। पर्वतीय क्षेत्रों की विषम भौगौलिक परिस्थितियों के दृष्टिगत यथा–पर्वतीय शिखर, क्लिफ टॉप आदि हेतु पहुँच मार्ग चौड़ाई व भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल की बाध्यता नही होगी। सघन निर्मित क्षेत्रों में पर्याप्त मार्ग चौड़ाई न होने पर अपरिहार्य परिस्थितियों में न्यूनतम 5.0 मीटर चौडें पहुँच मार्गो पर मोबाइल सेवा हेतु केवल **Micro Cell Based Stations** के उपयोग की अनुमन्यता इस आधार पर विचारणीय होगी कि अग्नि शमन विभाग इस सम्बन्ध में स्पष्ट अनापत्ति प्रदान करें कि प्रश्नगत स्थल हेतु शमन वाहन के सुचारू आवागमन हेतु पर्याप्त मार्ग चौड़ाई उपलब्ध है। विशेष परिस्थिति में स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा 5.0 मीटर से कम पहुँच मार्ग होने पर प्रकरणों का गुण–दोष के आधार पर शिथिलता विचारणीय होगी।

(iv) भू–खण्ड का क्षेत्रफल–इस प्रयोजनार्थ प्रस्तावित स्थल के भू–खण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 50 वर्गमीटर तथा भवन की छत पर निर्माण होने पर छत का क्षेत्रफल भी न्यूनतम 50 वर्गमीटर आवश्यक है।

(v) भू–आच्छादन एंव एफ0ए0आर0– एक्सचेंड नोड स्थल व अनुषांगिक भवनों के निर्माण हेतु भवन का अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत तथा एफ0ए0आर0 1.0 अनुमन्य होगा।

(vi) केवल एन्टीना टावर को एफ0ए0आर0व तत्गणित ऊचॉई से मुक्त रखा जायेगा।

(vii) सेट बैक–टावर का सेट बैक संलग्नक (अ) अनुसार होगा। हाई, मीडिएम एवं लो टेन्सन विद्युत लाईन से टावर की न्यूनतम दूरी एन0बी0सी0 में निर्धारित विद्युत लाईन से दूरी के बराबर आवश्यक होगा।

2. निर्माण अनुज्ञा हेतु अपेक्षायें:–

सामान्य निर्माण अपेक्षाओं, संरचना की स्थिरता और अग्निसुरक्षा की अपेक्षाओं सम्बन्धी मानकों का उल्लंघन न होने पर सेलुलर/ मोबाइल/ बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावन के निर्माण हेतु निम्नलिखित शर्तो के अधीन अनुज्ञा प्रदान की जायेगी:–

(i) निर्माण अनुज्ञा भार सरकार के दूरसंचार विभाग द्वारा लाइसेंस प्राप्त सेलुलर/मोबाइल/ बेसिक टेलीफोन सेवा आपरेटरों को इस सेवा हेतु आवश्यक एन्टीना टावर, रेडियों, इक्विपमेंट कक्ष तथा जेनरेटर कक्ष के निर्माण के लिये ही उपलब्ध होगी। जेनरेटर केवल साइलेन्ट प्रकृति के होगें तथा भूतल अथवा सुरक्षा की दृष्टि से उपयुक्त स्थन पर ही लगाये जायेगें।

(ii) सेवा आपरेटर द्वारा टावर का निर्माण कार्य किये जाने से पूर्व "काउनसिंल ऑफ आर्कीटेक्चर में पंजीकृत आर्कीटेक्ट एवं अधिकृत "स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा निर्धारित प्रारूप पर प्रस्तावित निर्माण का मानचित्र इस प्रमाण पत्र के साथ प्रस्तुत किया जायेगा कि प्रस्तावित टावर प्रत्येक दृष्टि से सुरक्षित है, भवन जिस पर टावर निर्मित किया जाना है (यदि ऐसा हो, तो) भी टावर के साथ सुरक्षित है। स्ट्रक्चरल इंजीनियर के अतिरिक्त आई0आई0टी0 तथा राजकीय संस्थनों यथा एन0आई0टी0, राजकीय इंजीनियरिंग कालेज से भी अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जा सकता है।

(iii) यदि टावर का निर्माण भवन की छत पर किया जाता है तो टावर का निचला भाग छत से न्यूनतम 3.0 मीटर की ऊचॉई पर होना आवश्यक है। साथ ही इस सम्बन्ध में **Wind load** तथा **seismic load** के सम्ब्न्ध में टावर तथा भवन के स्ट्रक्चर की सुरक्षा सुनिश्चित की जानी आवश्यक होगी।

(iv) जहॉ अपेक्षित हो, वहॉ टावर के निर्माण से पूर्व एयरपोर्ट अथॉरिटि ऑफ इण्डिया का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।

(v) उन प्रकरणों में जहॉ पर टावर संचालन हेतु लगे डीजल जेनरेटर की क्षमता 25 KVA से अनाधिक है एंव उक्त जेनरेटर आटोमेटिव रिसर्च एसोसिएशन ऑफ इण्डिया के द्वारा प्रमाणित हो एवं उक्त जेनरेटर साइलेन्ट श्रेणी का हो, ऐसे प्रकरणों में प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड की अनुज्ञा की आवश्यकता नही होगी।

(vi) टावर के निर्माण से पूर्व **SACFA (standing Advisory omittee on Frequency Allocation)** का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।

(vii) सेवा आपरेटर कम्पनी से इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा कि यदि टावर निर्माण के फलस्वरूप आसपास के भवन एवं जानमाल को किसी प्रकार की क्षति पहुँचती है, तो उसकी क्षतिपूर्ति का समस्त दायित्व सम्बन्धित कम्पनी का होगा।

(viii) आवेदन के साथ **Dot** विभाग के **Term Cell** तथा निर्गत **aclnowledge receipt** भी प्रस्तुत करनी आवश्यक होगी– **Aclnowledge receipt issued by TERM (Dot)of the self certificate submitted by Telecom Service Provider In respect of Mobile Tower/BTS (ground based/roof top/wall mounted) in the format as prescribed by TEC, Dot, establishing/certifying that the all genral public areas around the tower will be within safe EMR expousure limit. The operator shall get the Technical Audit done by TERM cell annually and shall submit the same with the sanctioning authority at the time of renewal of the permission for mobile tower.**

(ix) निर्माणसे पूर्व मानचित्र, शपथ पत्र व अन्य आवश्यक प्रमाण–पत्र अनुज्ञा फीस के साथ सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में जमा किए जायेंगें अनुज्ञा फीस के रूप में प्राप्त धनराशि प्राधिकरण के 'इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट फण्ड एंव विनियमित क्षेत्र में विकास शुल्क मद में जमा की जायेगी। प्राधिकरण क्षेत्र के बाहर के क्षेत्र में उक्त शुल्क शासन के निर्धारित मद में जमा किया जायेगा। यह अनुज्ञा 05 वर्ष हेतु होगी तथा उक्त अवकध पूर्ण होने के कम से कम एक माह पूर्व नवीनीकरण हेतु सक्षम प्राधिकारी कार्यालय में आवेदन किया जायेगा। नवीनीकरण हेतु अनुज्ञा फीस का 25 प्रतिशत अथवा रू0 2500/–, जो भी अधिक हो, देय होगा।

क0सं0	क्षेत्र	अनुज्ञा फीस (रूपये में)
1	विकास प्राधिकरण/ विनियमित क्षेत्र/विशेष विकास प्राधिकरण	50,000/–
2	उक्त क्षेत्र के बाहर के नगर पालिका परिषद /नगर पंचायत	25,000/–
3	अन्य मैदानी क्षेत्र में	10,000/–
4	अन्य पर्वतीय क्षेत्र में	5,000/–

टिप्पणी:–

1–जिन विभाग/कम्पनी/सेवादाता द्वारा अन्य कम्पनी/सेवादाता से अपेक्षाकृत अति अत्याधुनिक तकनीक के मोबाइल टावर एन्टीना लगाये जायेंगे, ऐसी मोबाइल टावर कम्पनियो को राजकीय/स्वायत्तशासी/निगमों के कार्यालय भवनों एवं उसके परिसर अन्तर्गत उपलब्ध भूमि पर टावर

निर्माण हेतु प्रोत्साहन दिया जायेगा। उपरोक्तानुसार उल्लिखित प्राविधानों के अन्तर्गत टावर निर्माण का उपयुक्त पाये जाने की स्थिति में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित किराया शुल्क लेकर सम्बन्धित कार्यालयाध्यक्ष द्वारा मानचित्र स्वीकृति हेतु अनापत्ति प्रदान की जायेगी। ऐसे प्रकरणों में प्रोत्साहन के रूप में अनुज्ञा शुल्क में भी 10 प्रतिशत की छूट प्रदान की जायेगी।

2–मोबाइल टावर की सुरक्षा का पूर्ण दायित्व मोबाइल टावर कम्पनी का होगा। किसी भी प्रकार की दुर्घटना की स्थिति में सम्बन्धित कम्पनी पूर्ण रूप से जिम्मेदार होगी।

3– अन्य अपेक्षायें–

(i) निर्माण अनुज्ञा प्रदान करने हेतु उपर्युक्त प्रस्तर–2(ix) के अतिरिक्त विकास शुल्क नहीं लिया जायेगा।

(ii) शपथ पत्र 10 रूपये के नॉन जुडीशियल स्टाम्प पेपर पर आवेदक के फोटो सहित नोटरी से सत्यापित होगा।

(iii) आवेदन पत्र की समस्त औपचारिकतायें पूर्ण करने के उपरान्त आवेदन पत्र की एक छायाप्रति जिलाधिकारी एंव एक छायाप्रति वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक के कार्यालय में प्रथम सूचना के रूप में प्रेषित करनी होगी।

(iv) इलेक्ट्रोमेग्नेटिक वेब्स, बायब्रेशन, ध्वनि प्रदूषण, आदि के रूप में होने वाले दुष्परिणामों के नियंत्रण हेतु भारत सरकार/ राज्य सरकार अथवा अन्य शासकीय अभिकरण द्वारा जारी दिशा–निर्देशों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

(v) **Ground Based** टावर में अनाधिकृत प्रवेश वर्जित करने के लिये समुचित उपाय यथा चारदीवारी, कटीले तारबाड़ जो न्यूनतम 10 फिट ऊची हो, का ताले की व्यवस्था सहित प्रावधान अनिवार्य रूप से करना होगा।

(vi) **Roof Top** टावर में अनाधिकृत प्रवेश वर्जित करने हेतु भवनों की छतों पर जाने वाले दरवाजे पर ताला, आदि का प्रावधान अनिवार्य रूप से करना होगा।

(vii) टावर परिसर के प्रवेश द्वार पर उचित स्थान पर चेतावनी सूचना 'साइन बोर्ड लगाना अनिवार्य होगा जिसमें खतरा, आर0एफ0 विकिरण, प्रवेश वर्जित, लिखा होगा।

(vii) प्रदाता कम्पनी को आवेदन पत्र के साथ भवन/ भू–खण्ड स्वामी के किये गये पंजीकरण अनुबन्ध की मूल प्रति स्टाम्प शुल्क सहित उपलब्ध करवानी होगी।

(ix) समय–समय पर **TRAI (Telecom Regulatory Authority of India)** एंव **ARAI (Automobile Research Association of India) Ministry of Commerce of India** द्वारा जारी दिशा–निर्देशों का अनुपालन आवश्यक होगा।

(x) **Dot** के **TERM Cell** द्वारा संलग्नक (अ) अनुसार अन्य अपेक्षाओं को पूर्ण करते हुए **audit** किया जाना आवश्यक है।

4– शमान एंव विनियमितीकरण–

(i) ऐसे सभी टावर जो कि प्रस्तावित नीति के प्रवर्तन से पूर्व में लगे है और विनियमितीकरण हेतु उपयुक्त है और जिनके सम्बन्ध में या तो अनुज्ञा हेतु आवेदन नही किया गया था अथवा तद्दिनांक को प्रवृत्त नीति के अनुसार अनुज्ञा शुल्क जमा नहीं किया गया था, ऐसे समस्त प्रकरणों में विनियमितीकरण विशेष

प्रकरण के रूप में किया जायेगा जिस हेतु एकमुश्त भुगतान के रूप में प्रस्तर–2(ix) के अनुसार शुल्क देय होगा।

(ii) पूर्व में स्थापित टावरों के सम्बन्ध में जहाँ पर अनुज्ञा हेतु आवेदन करते समय यद्यपि टेलीकाम कम्पनियों के द्वारा अनुज्ञा शुल्क तद्प्रवृत्त नीति के अनुसार जमा किया गया था परन्तु सम्बन्धित क्षेत्रीय प्राधिकर/विनियमित क्षेत्र के द्वारा औपचारिक रूप से आपत्ति की गयी थी, जैसे कि साईट प्लान की वैधता, स्वीकृत मानचित्र (बिल्डिंग की छतों पर लगे टावरों के सम्बन्ध में) भू–स्वामी से किये गये करार की छायाप्रति सम्बन्धित आवेदन के साथ न लगाया जाना, ऐसे समस्त प्रकरणों में सम्बन्धित कम्पनियों द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शमन एवं विनियमितीकरण के लिए आवेदन किया जायेगा एवं उक्त आवेदन की तिथ से विम्बतम 30 दिवसों में उक्त शमन/विनियमितीकरण सम्बन्धित प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/ विनियमित क्षेत्र के द्वारा किया जायेगा। इस सम्बन्ध में कोई अतिरिक्त शुल्क सम्बन्धित प्राधिकरण को दये नही होगा।

(iii) ऐसे भवन, जिनकी छत पर टावर स्थित है, और यदि उन भवनो का मानचित्र विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/ विनियमित क्षेत्र द्वारा स्वीकृत किया गया है अथवा स्वीकृति हेतु विकास प्राधिकरण में जमा है, में सेल्यूलर मोबाइल टावरों की स्थापना के सम्बन्ध में पूर्णता प्रमाण पत्र की बाध्यता शिथिल की जायेगी।

(iv) ऐसे प्रकरणों, जिनमें टावर की स्थापना कर दी गयी है किन्तु बिल्डिंग मानचित्र स्वीकृत नही है, अनमं अनुज्ञा एवं शमन हेतु भवन मानचित्र सम्बन्धित प्राधिकरण मे जमा किया जायेगा और भवन के शमन योग्य होने पर ही क्षेत्रीय प्राधिकारी/विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/ विनियमित क्षेत्र द्वारा 30 दिन में भीतर आवेदन का निस्तारण किया जायेगा और यदि आवेदन का निस्तारण 30 दिन के भीतर नहीं किया जाता है तो 30 दिनों के उपरान्त प्रकरण में स्वतः **deemed** स्वीकृति मानी जायेगी तथा निर्धारित शुल्क सम्बन्धित सक्षम अधिकारी के अनुमोदन से जमा कराया जायेगा।

(v) शमन/विनियमितीकरण योग्य न होने पर नियमानुसार वैधानिक कार्यवाही की जायेगी।

(vi) राज्य के शेष ऐसे क्षेत्र जो किसी विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/ विनियमित क्षेत्र से बाहर है, मे उक्त कार्य राज्य आवास एवं शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा सम्पादित किए जायेंगें।

5– रेडिएशन सम्बन्धित प्रकरण–

यदि किसी मोबाइल टावर पर रेडिएशन एंव अन्य किसी प्रकरण की शिकायत प्राप्त होती है तो उस शिकायत को भारत सरकार द्वारा नियुक्त विशेषज्ञ संस्था "TERM cell BSNL जो कि वर्तमान में 197, राजपुर रोड, देहरादून में स्थित है, को प्रेषित किया जायेगा, जैसा कि भारत सरकार के दूरसंचार मंत्रालय द्वारा जारी दिशा–निर्देशों के अनुक्रम में है। जहाँ किसी प्रकार के शान्ति व्यवस्था संबंधी समस्या हो, वहाँ संबंधित जिला मजिस्ट्रेट की सलाह से निर्णय लेंगें।

उक्त दिशा–निर्देश के क्रम में कोई भी मोबाइल टावर किसी भी क्षेत्रीय प्राधिकरी द्वारा रेडिएशन के आधार पर सील नहीं किया जायेगा जब तक "TERM Cell द्वारा अपनी आख्या प्रस्तुत न कर दी गयी हो।

* प्रस्तर 7.22 शासनादेश संख्या– 1634 दिनांक 24 सितम्बर, 2015 द्वारा संशोधित।

खण्ड– 2

अध्याय –1

Registration of Developers (आर0एच0डी0 पंजीकरण)

Registration of Developers as Registered Habitat Developer (RHD) is essential to carry out habitat projects in the areas lying outside the Development/ Special Development areas.RHD will be registered into A,B,C,D categories based upon their annual turnover, networth. Above four categories can carry out habitat development projects upto the limit as follows.

Category	Habitat type	PLAINS	HILLS
D	Sub Cluster	0.20 से 2.0 हेक्टेयर तक	0.10 से 1.0 हेक्टेयर तक
C	Cluster	2.01 से 6.0 हेक्टेयर तक	1.01 से 3.0 हेक्टेयर तक
B	Neighbourhood	6.01 हेक्टेयर से 20.0 हैक्टेयर तक	3.01 हेक्टेयर से 10.0 हैक्टेयर तक
A	Township	**20.01** हेक्टेयर से 40.0 हैक्टेयर तक	**10.01** हेक्टेयर से 20.0 हैक्टेयर तक

1.0* Registration Fee:

A non-refundable payment as set out below, through Treasury Challan payable at S.B.I., Main Branch, Dehradun, shall be made to DoH, at the time of submitting the application.

category	Registration fee/ renewal/upgradation fee
A	Rs. 50,000/-
B	Rs. 40,000/-
C	**Rs. 30,000/-**
D	Rs. 20,000/-

Only such applications with complete documents in support of fulfilling the registration criteria, shall be considered for registration. Incomplete applications or such applications, which fail to fulfill the requisite minimum qualifying criteria, shall be rejected. In such cases, the applicant can however re-apply with requisite registration fee and complete documents.

1.1 Registration/ Renewal/upgradation:

Registration shall remain valid for a period of 4 (Four) years from the date of registration.It is mandatory for all the Registered Habitat Developers to submit a habitat project within two years of registration, failing which ,the registration will be cancelled. The Registered Habitat Developer (RHD) shall be required to renew/upgrade {as the case may be} the registration, based upon the proof provided by the Developer continuing to meet the registration criteria of renewal/upgardation of RHD.

Registration of RHD's against whom fraud have come to notice and investigations initiated, shall be kept in abeyance until the time the matter is resolved.

Application for the renewal/upgradation of registration has to be submitted to DoH/Competent Authority at least one month before the date of expiry of said Registration and in no case not later than seven days before the expiry of said Registration date. For renewal and upgradation ,a non-refundable payment as set out in 1.0* table above , through Treasury Challan Payable at S.B.I. Main Branch, Dehradun shall be made to DoH at the time of Renewal/up-gradation.

RHD can also apply for upgaradation of category after completion of atleast one year of registration, provided the requisite criteria for the desired category are met.

2.0 Criteria for Registration by DoH:

Habitat Category	Average Turnover for the past two years	Net Worth at the end of most recent financial year
A	Rs. 25 crores	Rs. 5 crores
B	Rs. 15 crores	Rs. 3 crores
C	Rs. 5 crores	Rs. 2 crores
D	Rs. 3 crores	Rs. 1 crores

Note: Except for category A, atleast one financial criteria (either turnover or net worth) shall be required to meet to qualify.

In case of an Individual,the Applicant shall be required to meet 50% of the Qualifying Criteria of networth

The Applicant for registration shall be from any of the following types:

1. Company, incorporated under Companies Act **1956** (or equivalent law abroad)
2. Proprietorship Firm / Partnership Firm
3. Individual/ Housing society registered under Societies Registration Act, **1860**.

Net Worth:

- For Company = (Issued, Subscribed, Paid-up Equity and Share application money + Reserves) – (Revaluation reserves + Miscellaneous expenditure not written off)
- For Proprietorship Firm / Partnership Firm = Aggregate of capital account + Reserves - Aggregate of drawings by the proprietor/ partners – Aggregate of advances to proprietor/ partners.
- For Individual/ Housing Society = sum of fixed deposits/ time deposits/ bank deposits in scheduled banks in India/ units of Mutual Funds registered in India, as on latest Financial Year (March 31) shall be used for evaluation. For Mutual Funds units, Net Asset Value as on latest Financial Year (March 31) shall be used for evaluation of Net Worth.
- In addition to the above, all immovable property in the form of lands and/ or buildings free from all encumberances within the state of uttarakhand can also be considered in evaluation of Net Worth. The value of land will be based on valuation on the basis of prevailing circle rate/ rate fixed by the District Collector and valuation of buildings will be based on valuation by approved valuer.

Annual Turnover:

- For Company = Net Revenue = Total Revenue – (Excise Duty + Sales Tax, VAT)
- For Proprietorship Firm / Partnership Firm = Net Revenue = Total Revenue – (Excise Duty + Sales Tax, VAT)
- For Individual – Not Applicable.

अध्याय –2

हैबिटाट परियोजनाओं पर अनुज्ञा की प्रक्रियायें

2.1 हैबिटाट विकास के मानचित्रों की स्वीकृति :

हैबिटाट विकास से सम्बन्धित मानचित्रों के आवेदनों को निर्धारित प्रोसेसिंग शुल्क के साथ जमा करना होगा। मानचित्रों के निस्तारण हेतु विभिन्न स्तरों पर निम्न प्रक्रिया सुनिश्चित की जायेगी :–

1– विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र एवं विनियमित क्षेत्र सीमा के बाहरी क्षेत्रों में परियोजना स्थल को विकास क्षेत्र मानते हुये मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन राज्य विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित निकटतम स्थानीय विकास प्राधिकरण में किया जायेगा। इन प्रकरणों का तकनीकी परीक्षण/ अनापत्ति नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के सम्भागीय नियोजन खण्डों द्वारा दी जायेगी तथा स्वीकृति राज्य विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा दी जायेगी। आर0एच0डी0 तथा भू–स्वामियों के मध्य पंजीकृत कलोबरेशन अनुबन्ध द्वारा सह–विकास के प्रस्ताव पर भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में सम्बन्धित जिलाधिकारी एवं शासन द्वारा अनापत्ति आवश्यक होगी। मानचित्रों पर प्रारम्भिक तकनीकी अनापत्ति उपरान्त राज्य के प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, वन विभाग, अग्नि शमन विभाग, विद्युत विभाग, जल निगम, लोक निर्माण विभाग, व अन्य सम्बन्धित विभागों से भी अनापत्ति ली जानी आवश्यक होगी। उपरोक्त समस्त अनापत्तियों के साथ आर0एच0डी0 द्वारा क्रमशः रू0 100/– एवं रू0 50/– मात्र के स्टाम्प पेपर पर नोटराईज्ड क्षतिपूर्ति बन्धकनामा एवं भू–स्वामित्व सम्बन्धी शपथ पत्र के साथ आर0डब्ल्यू0ए0 गठन सम्बन्धी अनुबन्ध प्रस्तुत किया जाना होगा।

2– विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र व विनियमित क्षेत्रों में हैबिटाट परियोजनाओं (सब–क्लस्टर/ ग्रुप हाउसिंग, क्लस्टर , नेवरहुड व टाउनशिप) सम्बन्धी आवेदन पर स्वीकृति सम्बन्धी कार्यवाही सक्षम प्राधिकारी स्तर पर की जायेगी। विनियमित क्षेत्रों में **ग्रुप हाउसिंग एवं उपविभाजन और मल्टीपल इकाईयों** के समस्त प्रस्तावों पर स्वीकृति निर्गत करने से पूर्व नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, मुख्यालय अथवा उनके द्वारा प्राधिकृत सम्भागीय नियोजन खण्ड से तकनीकी अनापत्ति प्राप्त की जानी आवश्यक होगी।

3– इन क्षेत्रों में विशेष टाउनशिप (special township) स्तर की परियोजनाओं के आवेदन आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन में किये जायेगें। इस स्तर की परियोजनाओं पर सम्बन्धित विभागों द्वारा दी जाने वाली तकनीकी अनापत्ति की प्रक्रिया का निर्धारण एवं इस पर स्वीकृति तथा विकास एवं निर्माण पूर्ण होने पर पूर्णता प्रमाण–पत्र सचिव, आवास की अध्यक्षता में गठित समिति, जिसकी पृथक से अधिसूचना जारी होगी, द्वारा निर्गत की जायेगी। साथ ही विशेष टाउनशिप परियोजनाओं की अनुज्ञा

की प्रक्रिया, प्रोसेसिंग फीस के निर्धारण सम्बन्धी मार्ग निर्देश आवास विभाग द्वारा पृथक से जारी किये जायेगें।

2.2 प्रोसेसिंग शुल्क/ भू–उच्चीकरण शुल्क/ भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क हेतु निर्धारित मदः

1– विकास प्राधिकरण एवं विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण को छोड़कर राज्य के सभी क्षेत्रों में (विनियमित क्षेत्र सम्मिलित) जिसमें नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा आर0एच0डी0 के प्रकरणों में दी जाने वाली तकनीकी अनापत्ति से सम्बन्धित प्रोसेसिंग शुल्क निर्धारित शासकीय मद में जमा होगी।प्रोसेसिंग शुल्क रू 50,000 प्रति हैक्टेयर की दर अथवा समय–समय पर निर्धारित दर से देय होगी। पूर्व स्वीकृत मानचित्रों के संशोधित प्रस्तावों पर प्रोसेसिंग शुल्क पुनः देय होगा।

2– भू–उच्चीकरण/ भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क समूचे राज्य में (प्राधिकरण क्षेत्र को छोड़कर) निर्धारित शासकीय मद में जमा होगी।

3– जिन विनियमित क्षेत्र/ विकास क्षेत्र/ विशेष विकास क्षेत्र की महायोजना शासन द्वारा स्वीकृत न होने के कारण भू–उपयोग निर्धारित नहीं है, उन क्षेत्रों में सम्बन्धित भूमि को कृषि/ अविकसित/ बंजर मानते हुये तदानुसार भू–उच्चीकरण शुल्क लिया जायेगा।

2.3 धरोहर राशि/ बंधक प्रोपर्टी :

1– स्वीकृति से पूर्व परियोजना में प्रस्तावित विकास कार्यों की लागत के 25 प्रतिशत राशि बैंक गारंटी तथा/ अथवा भूखण्डों को बन्धक बनाये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में बैंक गारण्टी अथवा भूमि/ भूखण्ड बन्धक किये जायेगें तथा आवश्यकतानुसार विकास/ निर्माण कार्य पूर्ण होने पर समय –समय पर अवमुक्त की जायेगी। न्यूनतम 40 प्रतिशत कार्य पूर्ण होने पर कार्य के अनुपातिक मूल्य के समकक्ष मूल्य की राशि की बैंक गारंटी अथवा व बन्धक भूखण्ड की प्रथम किस्त अवमुक्त की जायेगी। अन्तिम 15 प्रतिशत राशि की बैंक गारन्टी/ बन्धक प्रोपर्टी परियोजना अधिभोग प्रमाण–पत्र प्राप्त होने के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी।

2– सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा विभिन्न चरणों में पूर्ण किये गये विकास/ निर्माण कार्य पर सक्षम पर्यावेक्षण प्राधिकारी द्वारा कार्य संतोषजनक पाये जाने पर पूर्ण किये गये विकास/ निर्माण कार्यो पर आवेदन की तिथि से एक माह के अन्दर अपनी संस्तुति दी जानी आवश्यक होगी जिसके पश्चात् संस्तुति की दिनांक से **15** दिन के अन्दर अनुपातिक धरोहर राशि/ बंधक प्रोपर्टी अवमुक्त करनी आवश्यक होगी। निर्धारित अवधि के अन्दर धरोहर राशि/ बंधक प्रोपर्टी अवमुक्त न होने की स्थिति में उक्त धनराशि पर न्यूनतम 0.1 प्रतिशत प्रति दिन की दर से धनराशि दण्ड के रूप में विकासकर्ता को देय होगी।

2.4 परियोजनाओं का पर्यावेक्षण व अनुश्रवण:

1– विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र एवं विनियमित क्षेत्रान्तर्गत सब क्लस्टर/ ग्रुप हाउसिंग, क्लस्टर , नेवरहुड व टाउनशिप परियोजना पर स्वीकृति के सापेक्ष निर्माण करने अथवा अनुज्ञा की शर्तो का उल्लंघन करने पर सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्यवाही की जायेगी तथा कार्य संतोषजनक रूप से पूर्ण होने पर अधिभोग प्रमाण–पत्र निर्गत किया जायेगा। जिसके उपरान्त भू–विकासकर्ता द्वारा निर्मित इकाईयों/ उप विभाजित भूखण्डों का हस्तान्तरण केता को किया जा सकता है।

2– विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र एवं विनियमित क्षेत्र सीमा के बाहरी क्षेत्रों में परियोजना स्थल को विकास क्षेत्र मानते हुये मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन राज्य विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित निकटतम स्थानीय विकास प्राधिकरण में किया जायेगा। इन प्रकरणों का तकनीकी परीक्षण/ अनापत्ति नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के सम्भागीय नियोजन खण्डों द्वारा दी जायेगी तथा स्वीकृति एवं परियोजनाओं का अनुश्रवण व पर्यवेक्षण राज्य विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा की जायेगी। समय–समय पर क्षेत्र में परियोजनाओं का पर्यावेक्षण कर स्वीकृति के सापेक्ष निर्माण अथवा अनुज्ञा शर्तो के उल्लंघन के सम्बन्ध में उक्त सक्षम प्राधिकारी स्तर से आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।

3– स्वीकृति अथवा अनुज्ञा शर्तो के उल्लंघन के सम्बन्ध में हैबिटाट परियोजनाओं के शमन के आवेदन, सम्बन्धित सक्षम स्वीकृति प्राधिकारी कार्यालय में दिये जायेगें ।

4– विशेष टाउनशिप (special township) परियोजनाओं की पर्यावेक्षण इस हेतु शासन द्वारा पृथक से गठित समिति द्वारा की जायेगी।

2.5 अधिभोग प्रमाण–पत्र

1– विभिन्न हैबिटाट श्रेणी के अन्तर्गत परियोजनाओं की स्वीकृति की दिनांक से निम्न अवधि के अन्दर प्रस्तावित निर्माण/ विकास कार्य पूर्ण कर यथा स्थिति सक्षम प्राधिकारी या पर्यावेक्षण प्राधिकारी से अधिभोग प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

Habitat	Time Lines
Sub- Cluster	2 years
Cluster	3 years
Neighborhood	5 years
Township	8 years

2– विशेष परिस्थिति में एवं परियोजनाओं के विकास/ निर्माण कार्यो की संतोषजनक प्रगति होने की स्थिति में उक्त अवधि अग्रेत्तर एक वर्ष (अधिकतम दो वर्ष की अवधि तक) बढ़ाई जा सकती है। तदोपरान्त अग्रेत्तर एक वर्ष तक परियोजना लागत पर न्यूनतम 10 प्रतिशत पेनाल्टी के साथ अन्तिम रूप से बढ़ाई जा सकती हैं। बढ़ी हुई अवधि पूर्ण होने पर परियोजना पर अधिभोग प्रमाण–पत्र प्राप्त न करने पर पूर्व में जमा की गई धरोहर धनराशि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवशेष विकास/ निर्माण कार्य पूर्ण करने के उद्देश्य से जब्त कर दी जायेगी।

3— कार्य पूर्ण होने पर इस आशय की सूचना सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा सक्षम स्वीकृति प्राधिकारी को दी जायेगी। विकास/ निर्माण कार्य के संतोषजनक पाये जाने पर स्वीकृति अधिकारी द्वारा उक्त आवेदन की दिनांक से एक माह की अवधि अन्तर्गत सम्बन्धित विकासकर्ताको अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।

परिशिष्ट

परिशिष्ट–1	नैनीताल क्षेत्र हेतु विशिष्ट प्राविधान
परिशिष्ट–2	सैनीटेशन सिस्टम की प्लानिन्ग– टी0सी0पी0ओ
परिशिष्ट–3	शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधायें प्रदान करने हेतु मानक
परिशिष्ट–4	सुसंगत कोड
परिशिष्ट–5	स्ट्रक्चरल इंजीनियर एवं पर्यावेक्षण इंजीनियर के कर्तव्य और उत्तरदायित्व
परिशिष्ट–6	Conservation of Heritage Sites
परिशिष्ट–7	Climate Resilient Construction
परिशिष्ट–8	भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2019) के प्राविधानों के सापेक्ष शिथिलता से सम्बन्धित प्रक्रिया।
परिशिष्ट–9	भवन जिनमें जोखिम की सम्भावना कम है, में **Empanelled Architect** द्वारा स्वप्रमाणित (**Self Certification**) से सम्बन्धित प्राविधान।
परिशिष्ट–10	**EoDB** अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया का सरलीकरण ।

परिशिष्ट–1

SPECIAL PROVISIONS - NAINITAL

1. In Nainital Municipal Area only residential construction for One's own occupancy shall be allowed. No use other than residential shall be allowed. Only two-stroyed building having maximum height of 7.5 m shall be allowed. Maximum covered area as total of covered areas of all the floors of the building shall be 250 sq m. Other regulations shall be as applicable for building operations outside Nainital Municipal area. If the basement is developed then only one floor in addition to the basement floor shall be allowed.
2. मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 09.03.1995 के अनुपालन में शासन द्वारा पारित शासनादेश 10 सितम्बर, 1992 के अनुसार नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत किसी प्रकार की ग्रुप हाउसिंग, नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत अनुमन्य नहीं होगी।
3. नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत किसी प्रकार का भूमि उप विभाजन (सिवाय ऐसे उप विभाजन के जो कि परिवार के सहोदर सदस्यों के बीच हो, को छोड़कर) प्रतिबन्धित होगा। ऐसे उप विभाजन में आवेदक/आवेदकगण को अपने भू–स्वामित्व, पारिवारिक बंटवारे के साथ प्राधिकरण कार्यालय में निम्नवत् अभिलेखों को सम्मिलित करते हुये भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत की जानी होगीः–
   - क. भू–स्वामित्व की समस्त भूमि को दर्शाते हुये उप विभाजन दर्शाना होगा।
   - ख. उप विभाजन में प्रत्येक भूखण्ड को पृथक पहुँच पैदल मार्ग न्यूनतम 2.00 मी0 चौड़ाई में उपलब्ध होना आवश्यक होगा।
4. In Nainital Municipal area a space of atleast 3 m in width along entire frontage of the building from the edges of the road must be left open if it subtends any Municipal or Public Work Department road (Service Road, Collector Road, and Major Road) except in the Bazars other than those facing the Mall and the motorable roads as follows, viz, 1.2 m in width from the edges of the road must be completely open and thereafter only an open varandah of 1.8 m may be constructed. No Mosque, Temple, Church or other sacred building shall be erected unless the frontage is atleast 4.5 m from the edges of the road, on which it abuts. Minimum set back from the line of control width of highways and other P.W.D. schedule road falling within the jurisdiction of Authority should be minimum 3 mt. or prescribed set back as per the building bye-laws which is maximum.
5. The outer covering of all roof must be made of tiles, iron sheets or other approved materials.
6. Any space between two blocks of buildings or any other open space or chauk of lane shall not be allowed to be built upon. Any gap or open space in the upper floors or flats between two buildings along the street shall not be raised to the level of the adjoining building.
7. No chauks or open spaces or courtyard or lane in a building shall be allowed to be covered.
8. No room or house or building shall be built against a hill or retaining wall. There must be an open space atleast 1.2 m between the building and the hill.
9. Not more than three rooms shall be allowed in one row from front to back of the building excepting open verandah and open balcony.

10. No construction will be allowed generally in any open space, whether private or municipal area in the bazaar areas and in particular in the following areas. Open spaces at the back of house no. 17, 18, 43 to 56, 59 , 83, 84 and 178 to 194 between house no. 244, 245 and 246 behind to the houses of Nay Bazaar in the Tallital Bazaar.
11. In place where exposures are poor and structure is not clear, building should not be permitted without excavation to determine the nature of the rocks and structure.
12. All masonry buildings are to be built on earthquake proof line i.e. with single unit foundation and stringer courses at each floor level and eave level except the ground floor.
13. No building shall be allowed to be built back to front, excepting where the buildings are at different levels. In case of buildings at different levels the height of front one shall not be allowed to come more than 0.6 m above the plinth level of the rear building. In special circumstances Authority may in its discretion give exemption to this provision.
14. The drainage condition should be improved such that no water accumulates and saturates the grounds close to the footing level.
15. The foundation of the structures should be kept away from trees and its roots, alluvial soil and unequal or excessive consolidated soil.
16. In Nainital city/Municipal area the applicant shall also deposit Debris disposal charges at the rate decided by the P.W.D. from time to time.
17. If on any site there are three or more trees in 10 sq m density permission shall not be given.
18. In case a Religious, Cultural and Historical buildings and landmarks no construction shall be allowed in the periphery of 10 m of that building/landmark.

परिशिष्ट–2

5.4. PLUMBING SERVICES

5.4.1. The planning, design, construction and installation of water supply, drainage and sanitation and gas supply system shall be in accordance with Part-IX Plumbing Services, section-I water supply, section-2 drainage and sanitation and section-3 gas supply of National Building Code of India.

5.4.2 Requirement of water supply for various occupancies in buildings shall be as given in Table 5.1, 5.2, and 5.3.

5.4.3. Requirement of sanitary fittings and installations for different occupancies in building shall be as given in Table 5.4 to 5.15. For calculation of occupancy, clause 4.1 be referred which is as follows:

Table 5.2 Flushing Storage Capacities

Sl.No.	Classification of Building	Storage Capacity
1.	For tenements having common convenience	900 lt. net per w.c. seat
2.	For residential premises other than tenement having common conveniences	270 lt. net for one w.e. seat each and 180 lt. for each additional seat in the same flat.
3.	For factories and workshops	900 lt. per w.e. seat and 180 lt. per urinal.
4.	For cinemas, public assembly hall, etc.	900 lt. per w.e. seat and 350 lt. per urinal.

Table 5.3 Domestic Storage Capacities

Sl.No.	No. of Floors	Storage Capacity	Remarks
For premise occupied tenements with common conveniences:			
1.	Ground Floor	Nil	Provided down take fitting are installed
2.	Floor 2, 3, 4, 5 and Upper floors	500 liter per tenement	
For premise occupied as flats or blocks			
1.	Ground Floor	Nil	Provided down take fitting are installed
2.	Floor 2, 3, 4, 5 and Upper floors	500 liter per tenement	

Note 1: If the premises are situated at a placed higher than the road level in front of the premises, storage at ground level shall be provided on the same lines as on floors.

2: The above storage may be permitted to be installed provided that the total domestic storage calculated on the above basis is not less than the storage calculated on the above basis is not less than the storage calculated on the number of down take fittings according to scale given below:

Down take taps	*70L. each*
Showers	*135L. each*
Bathtubs	*200L. each*

Table 5.3 Domestic Storage Capacities

Sl.No.	No. of Floors	Storage Capacity	Remarks
For premise occupied tenements with common conveniences:			
1.	Ground Floor	Nil	Provided down take fitting are installed
2.	Floor 2, 3, 4, 5 and Upper floors	500 liter per tenement	
For premise occupied as flats or blocks			
1.	Ground Floor	Nil	Provided down take fitting are installed
2.	Floor 2, 3, 4, 5 and Upper floors	500 liter per tenement	

Note 1: If the premises are situated at a placed higher than the road level in front of the premises, storage at ground level shall be provided on the same lines as on floors.

2: The above storage may be permitted to be installed provided that the total domestic storage calculated on the above basis is not less than the storage calculated on the number of down take fittings according to scale given below:

Down take taps	*70L. each*
Showers	*135L. each*
Bathtubs	*200L. each*

Table 5.4 Sanitation requirement for Shops and Commercial Offices

Sl. No.	Sanitary Unit/ Fittings	For Personal	*Modified norms for female toilets
1.	Water closet	One for every 25 persons or part there of exceeding 15 (including employees and customers). For female personnel 1 for every 15 persons or part there of exceeding 10.	For female personal one for every 12 persons or part there of exceeding 7
2.	Drinking Water	One for every 100 person with a	
	Fountain	minimum of one on each floor.	
3.	Wash Basin	One for every 25 persons or part there of.	
4.	Urinals	Same as Sl. No. 3 of Table 5.9	
5.	Cleaners' Sink	One per floor minimum, preferably in or adjacent to sanitary rooms.	

Note: Number of customers for the purpose of the above calculations shall be the average number of persons in the premises for a time interval of one hour during the peak period. For male-female calculation a ratio of 1: I may be assured.

Table 5.5 Sanitary Requirements for Hotels

Sl.No.	Sanitary Unit	For Residential Public Staff	For Non Residential Staff		*Modified norms for female toiles
			For Male	For Female	
1.	Water Closet (W.C.)	One per 8 Persons omitting occupants of the attached water closet minimum of 2 if both sexes are lodged	1 for 1-15 persons 2 for 16-35 persons 3 for 36-65 persons 4 for 66-100 persons	1 for 1-12 persons 2 for 13-25 persons 3 for 26-40 persons 4 for 41-57 persons 5 for 58-77 persons 6 for 78-100 persons	2 for 1-12 persons 4 for 13-25 persons 6 for 26-40 persons 8 for 41-57 persons 10 for 58-77 persons 12 for 78-100 persons Add I for every 6 persons or part there of*
2.	Ablution Taps	One in each W.C	One in each W.c.	One in each W.c.	
3.	Urinals	Nil	Nil up to 6 persons 1 for 7-20 persons 2 for 21-45 persons 4 for 71-100 persons	Nil	
4.	Wash Basins	One per 10 Persons omitting each basin installed in the room / suite	1 for 15 persons 2 for 16-35 persons 3 for 36-65 persons 4 for 66-100 persons	1 for 1-12 2 for 13-25 2 for 26-40 4 for 41-57 5 for 58-77 6 for 78-100	
5.	Baths	One per 10 persons omitting occupants of room with bath in suite	Nil	Nil	
6.	Stop Sinks	One per 30 Bed rooms (one per floor minimum)	Nil	Nil	
7.	Kitchen Sink	One in each Kitchen	One in each Kitchen	One in each Kitchen	

Table 5.5 Contd. For Public Rooms

Sl.No.	Sanitary Unit	For Male	For Female	*Modified norms for female toilets
1.	Water Closet	One per 100 persons upto 400 persons; for over 400 add at the rate of one per 250 persons or part thereof.	Two for 10 persons upto 200 persons; over 200 add at the rate of one per 100 persons or part thereof.	Two for 10 persons upto 200 persons: over 200 add at the rate of one per 100 persons or part thereof.
2.	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	
3.	Urinals	One for 50 persons of part therof.	Nil, upto 6 persons 1 for 7-20 persons 2 for 21-45 persons 3 for 46-70 persons 4 for 71-100 persons	Nil
4.	Wash Basins	One per W.C. and urinal provided	One per W.C. provided	
5.	Baths	—	—	
6.	Stop Sinks	—	—	
7.	Kitchen Sink	One in each Kitchen	One in each Kitchen	

Note : *i) It may be assured that the two-thirds of the number are males and one-third females.*
ii) One water tap with drainage arrangement shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of water closet and urinals.

Table 5.6 Sanitation Requirements for Educational Occupancy

Sl. No.	Sanitary Unit	Boarding Institution		Other Educational Institution	
		For Boys	For Girls	For Boys	For Girls
1.	Water Closet (W.C.)	1 for 12 boys or part thereof	1 for 6 girls or part thereof	1 for 12 boys or part thereof	1 for 6 girls or part thereof
2.	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each W.C.
3.	Urinals	One per every 25 pupils or part thereof	—	One per every 20 pupils or part thereof	—
4.	Wash Basins	One for every 8 pupils or part thereof	One for every 6 pupils or part thereof	One for every 40 pupils or part thereof	One for every 40 pupils or part thereof
5.	Baths	One for every 8 pupils or part thereof	One for every 6 pupils or part thereof	—	—
6.	Drinking Water Fountains	One for every 50 pupils or part thereof	One for every 50 pupils or part thereof	One for every 50 pupils or part thereof	One for every 50 pupils or part thereof
7.	Cleaner's Sink	One per Floor minimum	One per Floor minimum	One per Floor minimum	One per Floor minimum

Nursery Schools

Sl.No.	Sanitary Unit	Requirement
1.	Water Closet	**One for 12 boys, one for 6 girls**
2.	Ablution Taps	One in each W.C.
3.	Urinals	**One for 12 boys**
4.	Wash Basins	One for every 15 pupils or part thereof
5.	Baths	One bath sink per 40 pupils
6.	Drinking Water Fountains	One for every 50pupils or part thereof
7.	Cleaner's Sink	

Note : 1. One water tap with drawing arrangements shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of water closets and urinal.
2. For teaching staff. the schedule of sanitary units to be provided shall be the same as in case of office buildings (Table 5.9)

Table 5.7 Sanitation Requirements for Institutional (Medical) Occupancy- Hospital

Sl. No.	Sanitary Unit	Hospital with indoor Patient Ward	Hospitals with outdoor Patient Wards		*Modified norms for female toilets
		For Males & females	For Males	For Females	
1.	Water Closed (W.C.)	One for every 6 beds or part thereof	One for every 100 persons or part thereof	Two for every 100 persons or part thereof	For indoor patient ward, I for every 3 females or part thereof For outdoor patient ward 1 for every 25 persons or part there of
2.	Ablution taps	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each W.C.	
3.	Wash Basins	Two upto 30 bed; add one for every additional 30 beds; or part thereof	One for 100 persons or part thereof	One for every 100 persons or part thereof	1 for every 25 females or part thereof
4.	Baths with Shower	One baths with Shower for every 8 beds or part thereof	–	–	
5.	Bed pan washing sink	One for each ward	–	–	
6.	Cleaner Sinks	One for each ward	One for floor minimum	One per floor minimum	
7.	Kitchen Sinks & dish washers (where Kitchen is provided)	One for each ward	–	–	
8.	Urinals	–	One for every 50 persons or part thereof	–	

Table 5.7 contd. Administrative Buildings

Sl. No.	Sanitary Unit	For Males	For Females	*Modified norms for female toilets
1.	Water Closet (W.C.)	One for every 25 persons or part there of	One for every 15 persons or part there of	2 for every 25 female or part there of
2.	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	
3.	Wash Basins	One for every 25 persons or part thereof	One for every 25 persons or part thereof	
4.	Baths with Shower	One on each floor	One on each floor	
5.	Bed pan washing sink	—	—	
6.	Cleaner's Sink	One per floor minimum	One per floor minimum	
7.	Kitchen & Sinks dish Washers (where Kitchen is provided)	One for each floor	One for each floor	
8	Urinals Cleaner Sinks	Nil upto 6 persons 1 for 7-20 persons 2 for 21-45 persons 3 for 46-70 persons 4 for 71-100 persons From 101 to 200 persons add at the rate of 3% for over 200 persons add at the rate of 2.5%	– –	

Table 5.8 Sanitation Requirements for Institutional (Medical) Occupancy-(staff quarters and Hostels)

Sl. No.	Sanitary Unit	Doctor's Dormitories		Nurses Hostel	*Modified norms for female toilets
		For Male Staff	For Female Staff		
1.	Water Closet	One for 4 persons	2 for 4 persons	One for 2 females or part thereof	For Doctors Dormitories 2 WCs for 4 females and for nurses hostel 1 WC for 2 females or part thereof
2.	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each W.C.	
3.	Wash Basins	One for every 8 persons or part thereof	One for every 8 persons or part thereof	One for every 8 persons or part thereof	
4.	Bath (with shower)	One for every 4 persons or part thereof	One for every 4 persons or part thereof	One for every 4 persons or part thereof	
5.	Cleaner's Sink	One per floor minimum	One per floor minimum	One per floor minimum	

Table 5.9 Sanitation Requirements for Governmental and Public Business Occupancy and Oofices

Sl. No.	Sanitary Unit	For Male Personnel	For Female Personnel	@Modified norms for female toilets
1.	Water Closet (W.C.)	One for 25 persons or part thereof	One for 15 persons or part thereof	Two for 15 persons or part thereof
2.	Ablution taps	One in each W.C.	One in each W.C.	
	Urinals	Nil upto 6 persons 1 for 7-20 persons 2 for 21-45 persons 3 for 46-70 persons 4 for 71-100 persons		
Sl. No.	Sanitary Unit	For Male Personnel	For Female Personnel	@Modified norms for female toilets
		From 101 to 200 add at the rate of 3%; For over 200 persons add at the rate of 2.5%.		
4.	Wash Basins	One for every 25 persons or part thereof		
5.	Drinking water fountains	One for every 100 persons with a minimum of one on each floor		
6.	Baths	Preferably one on each floor		
7.	Cleaner's Sinks	One per floor minimum; preferably in or adjacent to sanitary rooms.		

Note : One water tap with drainage arrangements shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of water closed and urinals.

Table 5-10 Sanitation Requirements for Residences

Sl. No.	Sanitary Unit	Dwelling with individual conveniences	Dwelling without individual conveniences
1.	Bath Room	One provided with water tap	One for every two tenement
2.	Water Closet (W.C.)	One	One for every two tenement
3.	Sink (or Nahani) in the Floor	One	—
4.	Water Tap	One	One with drainage arrangement in each tenement One in common bath rooms and common water closet.

Note : Where only one water closet is provided in a dwelling. the bath and water closet shall be separately accommodated.

Table 5.11 Sanitation Requirements for Assembly Occupancy Buildings (Cinema, Theaters, Auditoria, etc.)

Sl. No.	Sanitary Unit	For Public		For Staff		*Modified norms for female toilets
		Male	Female	Male	Female	
1.	Water Closet	One for 100 persons upto 400 persons. For over 400 persons, add at the rate of I per 250 persons or part thereof	Two for 100 persons upto 200 persons. For over 200 persons, add at the rate of I per 100 persons or part thereof	One for 15 persons. Tow for 16-35 persons	1 for 12 persons. 2 for 13 25 persons	For Public: 4 for 100 persons. For over 200 persons add @ 1 per 50 persons or part thereof. For Staff: 2 for 1-12 persons 4 for 13-25 persons Add @ 1 WC for 6 persons
2	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each WC	One in each WC	
3	Urinals	One for 50 persons or part thereof	—	Nil upto 6 persons One for 7-20 persons Two for 21-45 persons	—	
4	Wash Basins	One for every 200 persons or part thereof	One for every 200 persons or part thereof	One for 1-12 persons Two for 16-35	One for 1-15 persons Two for 13-25 persons	
5	Drinking Water Fountain	One per 100 persons or part thereof				

Note: - i) One water tap with draining arrangements shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of water closets and urinals.

ii) It may be assumed that two thirds of the number are males and one third females.

Table 5.12 Sanitation Requirements for Assembly Occupancy Buildings (Art Galleries, Libraries and Museums)

Sl. No.	Sanitary Unit	For Public		For Staff		*Modified norms for female toilets
		Male	Female	Male	Female	
1.	Water Closet (W.C.)	One for 200 persons upto 400 persons. For over 200 persons, add at the rate of I per 250 persons or part thereof	One per 100 persons upto 200 persons. For over 200 persons, add at the rate of I per 150 persons or part thereof	One for 1-15 persons. Tow for 16-35 persons	1 for 1-12 persons. 2 for 13-25 persons	For Public: 4 for 100 persons. For over 200 persons add @ 1 per 50 persons or part thereof. For Staff: 2 for 1-12 persons 4 for 13-25 persons Add @ 1 WC for 6 persons
2	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each WC	One in each WC	
3	Urinals	One for 50 persons or part thereof	—	Nil upto 6 persons One for 7-20 persons Two for 21-45 persons	—	
4	Wash Basins	One for every 200 persons or part thereof For over 400 persons. add at the rate of 1 per 250 persons or part thereof	One for every 200 persons or part thereof For over 200 persons. add at the rate of 1 per 150 persons or part thereof	One for 1-15 persons Two for 16-35	One for 1-15 persons Two for 13-25 persons	

Sl. No.	Sanitary Unit	For Public		For Staff		*Modified norms for female toilets
		Male	Female	Male	Female	
5	Cleaner's Sink	One per floor, minimum				
6	Drinking Water Fountain	One per 100 persons or part thereof				

Note: - It may be assured that two thirds of the number are males and one third females.

Table 5.13 Sanitation Requirements for Restaurant

Sl. No.	Sanitary Unit	For Public		For Staff		*Modified norms for female toilets
		Male	Female	Male	Female	
1.	Water Closet (W.C.)	One per 50 seats upto 200 seats. For over 200 seats, add at the rate of 1 per 100 seats or part thereof	One per 50 seats upto 200 seats. For over 200 seats, add at the rate of 1 per 100 seats or part thereof	1 for 15 persons. 2 for 16-35 persons. 3 for 36-65 persons. 4 for 66-100 persons.	1 for 1-12 persons. 2 for 13-25 persons. 3 for 26-40 persons. 4 for 41-57 persons. 5 for 58-77 persons. 6 for 78-100 persons.	For Female Public rooms. One per 25 seats upto 200 seats. For over 200 seats, add at the rate of 1 per 50 seats or part thereof For female staff 2 per 1-12 persons. 4 for 13-25 persons. 6 for 26-40 persons. 8 for 41-57 persons. 10 for 58-77 persons. 12 for 78-100 persons. Add @ 1 for 6 persons
2	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each W.C.		
3	Urinals	One for 50 persons or part thereof	—	Nil upto 6 persons. 1 for 7-20 persons. 2 for 21-45 persons. 3 for 46-70 persons. 4 for 71-100 persons.		
4	Wash Basins	One for every water closet				

Sl. No.	Sanitary Unit	For Public		For Staff		*Modified norms for female toilets
		Male	Female	Male	Female	
5	Kitchen Sinks & Dish Washer	One per each Kitchen				
6	Service Sink	One in the restaurant				

Note: - i) It may be assumed that two thirds of the numbers are males and one-third females.
ii) One water tap with draining arrangements shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of water closet and urinal.

Table 5.14 Sanitation Requirements for Factories

Sl. No.	Sanitary Unit	For Male Personal	For Female Personnel	*Modified norms for female toilets
1.	Water Closet	1 for 15 persons 2 for 16-35 persons 3 for 36-65 persons 4 for 66-65 persons For 101 to 200 persons add at rate of 3%. From over 200 persons, and at the rate of 2.5%	1 for 1-12 persons 2 for 13-25 persons 3 for 26-40 persons 4 fro 41-57 persons 5 for 58-77 persons 6 for 78-100 persons For 101 to 200 persons, add at the rate of 5% From over 200 persons add at the rate of 4%	2 for 1-12 persons 4 for 13-25 persons 6 for 26-40 persons 8 for 41-57 persons 10 for 58-77 persons 12 for 78-100 persons For 101 to 200 persons, add at the rate of 3% From over 200 persons add at the rate of 2%
2	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	
3	Urinals	Nil upto 6 persons 1 for 7-20 persons 2 for 21-45 persons 3 for 46-70 persons 4 for 71-100 persons From 101 to 200 persons add at the rate of 3% for over 200 persons add at the rate of 2.5%		
4	Washing Taps with draining arrangement	One for every 25 persons or part thereof		
5	Drinking Water Fountains	One for every 100 persons with a minimum of one on each floor		
6	Baths Preferably Showers	As required for particular trade or occupation		

Note: - i) For many trades of a dirty dangerous character, more extensive provisions are required.

ii) One water tap with draining arrangement shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of water closet and urinal.

iii) Creches where provided shall be fitted with water closets (One for 10 persons or part thereof). wash basins (1 for 15 persons or part thereof) and drinking water tap with drinking arrangement for every 50 persons or part thereof.

Table 5.15 Sanitary Requirements for Large Stations and Airports

Sl. No.	Place	W.C. for Males	W.C. for Females	Urinals for Males only	*Modified norms for female toilets
1.	Junction Stations, Intermediate Stations and Substations	3 for first 100 persons and I for subsequent 100 persons or part thereof.	4 for first 100 persons and I for every additional 100 persons or part thereof.	4 for every 100 persons and I additional 100 persons or part thereof.	8 for first 100 persons and 1 for every additional 100 persons or part thereof.
2.	Terminal Stations and Bus Terminals	4 for first 100 persons and 1 for every additional 100 persons or part thereof.	5 for every 100 persons and 1 for every additional 200 persons or part thereof.	6 for every 100 persons and 1 for every additional 100 persons or part thereof.	10 for every 100 person and 1 for every additional 100 persons thereof.
3.	Domestic Airports Minimum. For 200 persons For 400 persons For 600 persons For 800 persons For 1000 persons	2* 5 9 12 16 18	4* 8 15 20 26 29	2* 6 12 16 20 22	4* 16 30 40 52 58
4.	Internal Airports For 200 persons For 600 persons For 1000 persons	6 12 18	10 20 29	8 16 22	20 40 58

Note: - i) Provision for wash basins, baths including shower stalls, shall be in accordance with part is section 2- Drainage and Sanitation of National Building Code of India.

*ii) *At least one Indian style water closet shall be provided in each toilet. Assume 60% males and 40% females in any area.*

***Atleast 50% of female WCs may be Indian pan and 50% EWC**

Table 5.16 General Standards/Guidelines for Public Toilets in Public Area

Public Toilet	One roads and for open areas: @every 1 km, including in parks, plaza open air theatre, swimming area, car parks; fuel stations. Toilets shall be disabled-friendly and in 50-50 ratio (M/F).
Signage	Signboards on main streets shall give directions and mention the distance to reach the nearest public convenience. Toilets shall have multi-lingual signage for the convenience of visitors. Helpline number shall be pasted on all toilets for complaints/ queries.
Modes	Pay and use or free. In pay and use toilets entry is allowed on payment to the attendant or by inserting coin and user gets 15 minutes.
Maintenance/ Cleaning	The toilet should have both men and women attendants. Alternatively automatic cleaning cycle covering flush, toilet bowl, seat, hands wash basin, disinfecting of floor and complete drying after each use can be adopted, which takes 40 seconds. Public toilet shall be open 24 hours.

5.17 Construction Site

- At construction job sites, one toilet must be provided per 20 employees. In a work zone with between 21 and 199 employees, a toilet seat and one urinal must be provided for every 40 employees. For 200 or more workers, regulations call for a toilet seat and a urinal per 50 workers. The toilet must be located within 200 m or 5 minute walk.
- Job sites that are not equipped with a sanitary sewer must, unless prohibited by local codes, provide privies, in locations where their use will not contaminate either ground or surface water. Other alternatives to privy could be chemical toilets, recirculating toilets, or combustion toilets.
- Toilets should be cleaned regularly and maintained in good order, running water, must be provided along with soap and individual hand towels.

5.18 Temporary Camp Toilets

Toilet facilities shall be provided within 60 m of the, site, which shall not be closer than 15 m of dining area or kitchen. Make sure that toilet area is cleaned at least once per day, it is sanitary, adequately lighted and is employee safe.

5.19 Special Events contingency Toilets

For special events like open air theater, religious/political gatherings, mela, etc. for which there are not permanent toilet facilities, contingency toilets/PSUs should be provided. The following considerations will determine the number of toilets to be provided for particular event:

- Duration of the event,
- Type of crowd,
- Weather conditions,
- Whether finishing times are staggered if the event has multi-functions, and the following guidelines can be applied with minimum 50 percent female toilets.

Table 5.20: Contingency Toilet facilities for Special Events

Male				Female	
Patrons	Toilets	Urinals	Sinks	Toilets	Sinks
<500	1	2	2	6	2
<1000	2	4	4	9	4
<2000	4	8	6	12	6
<3000	6	15	10	18	10
<5000	8	25	17	30	17

Source: FEMA : "Special Events Contingency Planning" Toilets Page 39

Note : Clauses 5.16-5.20 abstracted from Jain, AK, Spatio Economic Delvelopment Record, Volume 18 Nov 5, September-October, 2011, *Public Toilets for Women in India*

Notes for general guidance for water supply arrangements:

1. *For new construction :* Provision shall be made for under ground tank for the storage of water. having capacity at 2001. per person with adequate pumping arrangements to supply water to upper floors, Filtered water connection will be allowed only for use of drinking and bathing needs. For other purposes i.e. flushing and gardening etc., the individual shall be required to have own arrangements of tube well water within the premises. While according sanction to Layout Plan, the Authority shall make a special mention that provision for space shall be kept for the construction of under ground reservoir of adequate capacity along with booster pumping station.
2. Arrangements as given in I above shall also be provided in Group Housing Societies.
3. The plumbing arrangement in case of new constructions shall be made in a way that the potable water shall be used for drinking, cooking & bathing only and for rest of the uses, provision for ground water can be made with dual piping system.
4. Low capacity cistern should preferably be provided instead of normal 12.51. capacity.
5. Water Harvesting: Water harvesting through storing of water runoff including rainwater in all new buildings on plots of 100 sq m. and above will be mandatory. The plans submitted to the local bodies shall indicate the system of storm water drainage along with points of collection of rain water in surface reservoirs or in recharge wells.
6. All building having a minimum discharge of 10,000 l. and above per day shall incorporate waster water recycling system. The recycled water should be used for horticultural purposes.

परिशिष्ट–3

शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधायें प्रदान करने हेतु मानक

1– समस्त जनोपयोगी भवनों तथा सार्वजनिक सुविधा स्थलों पर शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की आवश्यकताओं, सुरक्षा एवं संरक्षा हेतु अवरोधमुक्त परिसर के सृजन के लिए अपेक्षाओं के अनुसार प्राविधान सुनिश्चित किए जाएंगे।

परिभाषाएं :–

1.1 पंगुता–गत अशक्तताएं– ऐसी विकृतियां, जो किसी व्यक्ति को बिना किसी कारण के प्रकट रूप में सभी व्यावहारिक प्रयोजनों के लिए पहियेदार कुर्सी पर निर्भर बना देती है।

1.2 अर्द्व–पंगुता आशक्तताएं– ऐसी विकृतियां, जिसके कारण व्यक्तियों को चलने–फिरने में कठिनाई अथवा असुरक्षा महसूस होती है। लाठी, बेंत या बैसाखियों के सहारे चलने वाले व्यक्ति, गठिया रोगी, दिमागी जड़ता से ग्रस्त व्यक्ति तथा दिल के मरीज अर्द्व–पंगुता अशक्तता श्रेणी में आते हैं।

1.3 श्रवण शक्ति की अशक्तता– बहरापन या ऊंचा सुनाई देने का रोग, जिससे ग्रस्त व्यक्ति सार्वजनिक स्थानों पर चेतावनी संकेतों को बताने या सुनाने–समझने में असमर्थ होने के कारण असुरक्षित महसूस करता है।

1.4 दृष्टि अशक्तता– पूर्ण अन्धापन या दृष्टि कमजोर होना, सिसे ग्रस्त व्यक्ति सार्वजनिक स्थानों पर आने जाने और काम करने में असुरक्षा या खतरा महसूस करे।

1.5 पहियेदार कुर्सी– यह कुर्सी जो व्यक्यिों द्वारा चलने–फिरने क प्रयोग में लायी जाये, पहियेदार कुर्सी का मानक आकार 1050 X 750 मि0मीटर का होगा।

2– व्याप्ति प्रभावः– यह उपविधि/ विनियम सभी जन उपयोगी भवनों, सार्वजनिक सुविधा स्थलों पर प्रभावी होगी, यह उपविधि/ विनियम निजी व सरकारी आवासों पर लागू नहीं होगी।

3– स्थल विकास :– एरियलमानचित्र में सड़कों के तल, प्रवेश पथ व पार्किग स्थलों का अलग–अलग रंगों में उल्लेख किया जायेगा।

3.1 प्रवेश पथ उप पथ :– भवन परिसर द्वार तथा भूतल पार्किग से भवन के प्रवेश द्वार क पथ समतल, सीढ़ीयॉ सहित और न्यूनतम 1.5 मीटर चौड़ा होगा। यदि कोई ढलान बनाई जाती है तो उसकी ढाल 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। फर्श निर्माण में ऐसी सामग्री का इस्तेमाल किया जायेगा जो कमजोर नजन व्यक्तियों को भलि–भांति प्रेषित या निर्देशित करने वाली हो। (यह फर्श सामग्री रंगीन होगी जिसका रंग एवं चमक आस–पास के क्षेत्र की सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिए भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रावधान हो)"। जिसका धरातल फिसलन रहित होगा तथा उसकी बनावट ऐसी होगी जिस पर पहियेदार कुर्सी आसानी से चल सकें, जिसमें मोड़ बनायें जायेगें, सामानय घरातल के अनुरूप होगें।

3.2 पार्किंग स्थलः– विकलॉग व्यक्तियों के लिए वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जायेगीः–

(क) अशक्त व्यक्तियों के वाहनों के लिए परिसर प्रवेश के निकट दों कारों के लायक भूतल पार्किंग बनाया जायेगा जो भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30.0 मीटर की पैदल दूरी पर होगा।

(ख) पार्किंग जगह की न्यूनतम चौड़ाई 3.6 मीटर होगी।

(ग) उस स्थान के "पहिएदार कुर्सी प्रयोगकर्ताओं हेतु आरक्षित" होने की सूचना बडे/साफ अक्षरों में लिखी जायेगी।

(घ) पार्किंग स्थल पर ऐसा कोई संकेत या यन्त्रं लगाया जायेगा जो कमजोर नजर वाले व्यक्ति यों के मार्गदर्शन हेतु ध्वनिसूचना देने वाले अथवा दुसरे प्रयोजन वाली कोई अन्य व्यवस्था की जायेगी।

4– भवन सम्बन्धी अपेक्षायें :– शारीरिक रूपसे अशक्त व्यक्तियों के लिए भवन सम्बन्धी संगत सुविधाए इस प्रकार होंगीः–

1– कुर्सी तल तक पहुँच मार्ग।

2– विकंलागों के लिए प्रवेश/निकास द्वार को जोडने का गलियारा ।

3– सीढ़ी मार्ग।

4– लिफ्ट।

5– शौचालय।

6– पेयजल।

4.1 कुर्सी तल तक पहुँच मार्गः– प्रत्येक भवन में विकलांगों के आने जाने के लिए एक प्रवेश द्वार अवश्य होना चाहिए जो स्पष्ट रूप से सकेतों के साथ दर्शाया जाना चाहिए। इस प्रवेश द्वार तक पहुँच ने के लिए ढलान–सह सीढ़ीदार रास्ता बनाया जायेगा।

4.1.1 ढलानदार पहुंच मार्गः– भवन में प्रवेश हेतु ढ़लान तक खुरदरी सामग्री से बनाया जायेगा। ढ़लान की चौड़ायी अधिकतम 1:12 ढाल देते हुए न्यूनतम 1.8 मीटर होगी। ढलान की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक नही होगी तथा इसके दोनो किरानों पर 0.6 मीटर उंची रेलिंग होगी। जो ढाल के ऊपरी व निचले सिरे से 0.3 मीटर बाहर निकली हुई होगी। निकट की दीवार से रेलिंग के बीच 5.0 सेमी. तक का फासला होगा।

4.1.2 सीढीदार पहुंच मार्गः– सीढीदार पहुंच मार्ग हेतु पैड़ी (सीढ़ी पर पैर रखने की जगह) 30.0 सेमी से कम नहीं होगी और पैड़ी की ऊँचाई 14 सेमी0 तक की होगी। ढलानदार पहुंच मार्ग की ही तरह सीढीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ 30.0 सेमी0 ऊंची रेलिंग लगायी जायेगी।

प्रवेश/ निकास द्वारा– प्रवेशद्वार का न्यूनतम फाट (खुलाव) 9.0 सेमी0 होगा तथा व्हील चेयर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें पैड़ी–पायदान नहीं होगा। दहलीज 1.2 सेमी0 से अधिक उठी हुई नहीं होगी।

4.1.3 वाहन से उतरना–चढना :– वाहन से उतरना–चढने का स्थल ढलान के निकट रखा जायेगा, इसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1.8 ग 2.0 मीटर होगा। ढलान से संलग्न उतरने–चढ़ने का स्थल ऐसी

फर्श सामग्री का होगा जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित/ निर्देशित कर सके। इसे पथदर्शी सामग्री" के अनुसार होना चाहिए।

4.2 विकलांगों हेतु प्रवेश/ निकास द्वारों का जोड़ने वाला गलियारा– विकलांगो हेतु प्रवेश/ निकास द्वारों को जोड़ने तथा सीधे बाहर की ओर उस स्थान तक ले जाने वाला गलियारा, जहां कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को सम्बन्धित भवन के उपयोग की जानकारी या तो किसी व्यक्ति द्वारा या संकेतों द्वारा मुहैया करायी जा सकती है, इस प्रकार का होगा –

क. उसमें कमजोर नजर वाले व्यक्यिों के दिशा निदेश हतु तल पर ही पथदर्शी" ध्वन्यात्मक व्यवस्था की जाये या कोई यंत्र लगाया जाये, जिससे ध्वनि संकेत दिय जो सकें।

ख. गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।

ग. ऊँचा–नीचा तल बनाये जाने की स्थिति में 1 : 12 ढाल वाले ढलान बनाये जायेंगे।

घ. ढलानों/ ढलान मार्गों पर रैलिंग लगायी जायेगी।

4.3 सीढ़ीदार मार्ग– सीढी दार मार्ग से विकलांगो हेतु प्रवेश/ निकास द्वारा के निकट के मार्ग से निम्नलिखित प्रावधान होंगे –

क. न्यूनतम चौड़ाई 1.35 मीटर होगी।

ख. सीढी की ऊँचाई और चौड़ाई कमशः 15.0 सेमी0 तथा 30.0 सेमी0 से अधिक नहीं होगी और पैडी के सिर चिकने–नुकीले नहीं होंगे।

ग. एक उठान ;पदहसम सिपहीजद्ध सीढ़ी में 12.0 से अधिक सीढ़ीयां नहीं होंगी।

घ. सीढ़ीयों के ऊपर दोनो तरफ रैलिंग लगायी जायेगी तथा ये पूरी सीढ़ी पर ऊपर से नीचे तक 30.0 सेमी0 बाहर निकली हुई होंगी।

4.4 लिफ्टें– जहां कहीं उपविधि/ विनियम के अनुसार लिप्ट आवश्यक है, वहां कम से कम एक लिप्ट पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ता हेतु होगी। भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा 13 व्यक्तियों की क्षमता वाली लिप्ट के लिए संस्तु ढांचा इस प्रकार होगा :–

आन्तरिक गहराई – 1.1 मीटर
आन्तरिक चौड़ाई – 2.0 मीटर
प्रवेश द्वारा की चौड़ाई – 0.9 मीटर

क. फर्श तल से 1.0 मीटर ऊपर नियंत्रण –कलक के निकट 0.6 मीटर लम्बी रैलिंग लगायी जायेगी।

ख. लिफ्ट वैल के आन्तरिक भाग 1.8 ग 1.8 मी0 से कम नहीं होगी।

ग. लिफ्ट द्वार के स्वचालित रूप से बंद होने का न्यूतम समय 5 सेकेण्ड होगा तथा बन्द होने की गति 0.25 मीटर प्रति सेकेण्ड से अधिक नहीं होगी।

घ. लिफ्ट के अंदर ध्वनि संकेत लगे होंगे जो लिप्ट पहुंचाने वाले तल तथा लिप्ट से बाहर भीतर आने जाने हेतु लिप्ट द्वार के खुलने या बन्द होने का संकेत देंगे।

4.5 शौचालय– शौचालय सैट में एक कमोडदार शौचालय विकलांगों के लिए होगा जिससे विकलांगों की सुविधा के अनुसार शौचालय द्वार के निकट वाश वैसिन होगा।

क. शौचालय का न्यूनतम आकार 1.5 ग 1.75 मी0 होगा।

ख. दरवाजा बाहर को खुलने वाला होगा तथा इसकी न्यूनतम चौड़ाई 9.0 सेमी0 होगी।

ग. शौचालय में दीवार से 5.0 सेमी0 की दूरी पर अच्छी तरह खड़ी/ समानान्तर रैलिंग लगी होगी।

घ. कमोड की शीट फर्श से 50 समी0 ऊंची होगी।

4.6 पेयजल– विकलांगों के लिए पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालय में ही की जायेगी।

4.7 बच्चों के लिए भवन का डिजाइन– पूर्णतः बच्चों के उपयोग के भवनों (बाल भवनों) में बच्चों के कद आदि को ध्यान में रखकर रैलिंग व सजावटी सुविधा साधनों की ऊंई में घट–बढ करना जरूरी होगा।

4.8 पथदर्शी/ चेतावनी सूचक फर्श सामग्री : कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन हेतु सामान्य फर्श सामग्री से पृथक पहचान वाली भिन्न रंग या तत्वों वाली और स्पष्ट दिखायी देने वाली सामग्री पथदर्शी" या चेतावनी सूचक सामग्री कहलाती है। भिन्न सजावट वाली सामग्री उस पर छडी सहित चलने पर, संवेदना/ चेतना सूचक ध्वनि/ आवाज करती हैं। ये पथदर्शी/ चेतावनी सूचक फर्श–सामग्री इस प्रकार चलने वाले व्यक्ति को दिशा बोध कराने वाली अथवा चेतावनी देने वाली होती है। यह फर्श सामग्री नम्नलिखित क्षेत्रों में लगायी जायेगी :–

क. भवन एवं पार्किंग स्थल को जाने वाले पहुंच मार्ग।

ख. सूचना पट्ट, स्वागत कक्ष, लिप्ट, सीढ़ी क्षेत्र के निकट, अशक्त व्यक्तियों के वाहन से उतरने–चढने के स्थान तथा क्षेत्र में।

ग. वाहन ट्रैफक मार्ग से संलग्न पैदल मार्ग के एकदम शुरू या आखिर रहे स्थलों पर।

घ. ऐसे स्थलों पर, जहां तलों में एकाएक उतार–चढाव हो, अथवा ढलान के शुरू और आखिर में।

ड़.– प्रवेश/ निकास द्वार के एकदम सामने तथा वाहन से उतरने के स्थलों पर।

यथोचित (Proper) संकेत चिन्ह :– अशक्त व्यक्तियों के लिए भवन क अन्दर विशिष्ट सुविधाओं की समुचित पहचान का मार्ग यथोचित संकेत चिन्हों के माध्यम से किया जाा चाहिए। कमजोर नजर वाले व्यक्ति दृष्टि की कमी को पूरा करने हेतु श्रवण एवं स्पर्श जैसी अन्य संवेदनाओं का सहारा लेते हैं जबकि दृष्टि संकेत उन लोगों के लिए लाभदायक होते हैं, जिसकी श्रवण शक्ति कमजोर होती है।

संकेतो को उपयुक्त आकार के अक्षरों का प्रयोग करते हुए ऐसे आकार में और ऐसे स्थानों (20 सेमी0 से कम ऊंचे पर नहीं) पर लगाया जाए ताकि वे आसानी से पढ़े–समझे जा सकें। कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के लिए ब्रेल लिपि में सूचना पट दीवार पर समुचित ऊँचाई पर लगाये जायेंगे तथा इनके नजदीक पहुंचने के लिए सहज रास्ता होगा। सुरक्षित आवागमन की दृष्टि से कोई भी संकेत निकला हुआ नहीं होगा, जिससे आने–जाने में कोई रूकावट आये। व्यस्त भीड़ वाले सार्वजनिक स्थानों पर जल सम्बोधक प्रणाली की भी व्यवस्था की जायसभी प्रतीक/ सूचनाएं भिन्न और चमकदार रंगों में लगायी जायेंगी ताकि कमजोर नजर वाले

व्यक्ति प्राइमरी रंगो के बीच अन्तरकर सें। पहिएदार कुर्सी के लिए विकलांगो हेतु सुलभ लिप्ट, शौचालय सीढ़ीयों पार्किंग क्षेत्रों पर अन्तर्राष्ट्रीय प्रतीक चिन्ह अंकित किये जायेंगे।

परिशिष्ट–4

कोड

STRUCTURAL SAFETY AND NATURAL HAZARD PROTECTION OF BUILDINGS

1. Requirements specified in the following Indian Standards, Codes and guidelines and other documents needs to be observed for structural safety and natural hazard protection of buildings etc:-

a) For General Structural Safety

1. IS : 1905 –1987 "Code of Practice for Structural use of unreinforced Masonry (third rivision)" Indian Standards Institution, March 1981
2. IS : 1904 –1978 "Code of Practice for Structural Safety of Buildings : Foundations" Indian Standards Institution .....
3. IS : 456 –2000 "Code of Practice for Plain and Reinforced Concrete" Indian Standards Institution, September 2000
4. IS : 800 –1984 "Code of Practice for general Construction in Steel" Indian Standards Institution, February, 1985
5. IS : 883 –1966 "Code of Practice for Design of Structural Timber in Building", Indian Standards Institution, March, 1967
6. **IS 875 (Part 2) : 1987 "Code of Practice for design loads (other then earthquake) for building and structures : Part 2 Imposed loads (Second revision)**
7. **IS 875 (Part 3) : 1988 "Code of Practice for design loads (other then earthquake) for building and structures : Part 3 Wind loads (Second revision)**
8. **IS 875 (Part 5) : 1987 "Code of Practice for design loads (other then earthquake) for building and structures : Part 5 Special loads and load combinations (Second revision)**

Besides, any other relevant Indian Standards will need to be referred to.

b) For Earthquake Protection

6. IS : 1893 **(Part 1)** "Criteria for Earthquake Resistant Design of Structures ; **General Provisions and Buildings Part 1**(fifth Revision)"
7. IS : 13920-1993 "Ductile Detailing of Reinforced Concrete Structures subjected to Seismic forces- Code of Practice" November 1993
8. IS : 4326-1993 "Code of Practice for Earthquake Resistant Design and Construction of Buildings (Second Revision)" October 1993
9. IS : 13828-1993 " Improving Earthquake Resistance of Low Strength Masonary Buildings – Guidelines " August 1993
10. IS : 13827-1993 " Improving Earthquake Resistance of Earthen Buildings – Guidelines " October 1993
11. IS : 13935-1993 " Repair and Seismic Strengthening of Buildings – Guidelines" November 1993
12. " Improving Earthquake Resistance of Buildings – Guidelines " by Expert Group, Government of India, Ministry of Urban Affairs & Employment, published by Building Materials and Technology Promotion Council, 1998
13. The National Building Code of India-2005

For location of the building in hazard prone area of earthquakes, cyclone or wind storms and floods, reference may be made to the following:

14. "Vulnerability Atlas of India", by Expert Group, Government of India, Ministry of Urban Affairs & Employment, published by Building Materials and Technology Promotion Council, 1997

Note:

1. As and when anyone of the above referred standards and documents is revised, the design and construction of buildings thereafter must satisfy the latest version for approval of the building plans by the concerned local authority

परिशिष्ट–5

स्ट्रक्चरल इंजीनियर एवं पर्यावेक्षण इंजीनियर के कर्तव्य और उत्तरदायित्व

स्ट्रक्चरल इंजीनियर

कर्तव्य एवं उत्तरदायित्व

(क) निर्माण कार्य शुरू करने के लिए सक्षम प्राधिकरण से अनुमति मांगते समय स्वामी, स्ट्रक्चरल इंजीनियर से प्रमाणपत्र प्रस्तुत करेगा कि

(i) आरेखण एवं विशिष्टियां बनाने का कार्य स्वीकार करने के लिए वह सहमत है।

(ii) संगत राष्ट्रीय संहिताओं एवं विशिष्टियों तथा उच्च इंजीनियरी पद्धतियों के अनुसार डिज़ाइन निष्पादित किए जाएंगे।

(iii) निर्धारित फॉर्मेट में एक संरचनात्मक डिज़ाइन रिपोर्ट प्रस्तुत की जाएगी जिसमें संरचना की प्रमुख विशेषताओं, भारों एवं मृदाविशेषताओं एवं क्षमता आदि का ब्यौरा दिया जाएगा।

(ख) ऊंचे भवनों और विशेष संरचनाओं के मामले में –

(i) उपर्युक्त क ((iii) में यथाइंगित के अलावा संरचना का प्रारंभिक डिज़ाइन बनाएगा।

(ii) एक अनुमोदित प्रयोगशाला से मृदा (भू–तकनीकी) जांच करवाएगा और उसके संबंध में रिपोर्ट सक्षम प्राधिकरण कोप्रस्तुत करेगा।

(iii) प्रारंभिक डिज़ाइन को संरचनात्मक डिज़ाइन पुनरीक्षा पैनल के एक सदस्य द्वारा तृतीय पक्षीय जांच के माध्यम से जांच करवाना और उसके संबंध में सक्षम प्राधिकरण को एक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना। बशर्ते कि सात या उससे अधिक संरचनात्मक मंजिल वाली इमारतों और विशेष संरचनाओं के मामले में प्रमुख संरचनात्मक अवयवों की विस्तृत डिज़ाइन जांच अपेक्षित होगी।

(ग)

(i) संरचनात्मक डिज़ाइन की रिपोर्ट बनाना।

(ii) विस्तृत संरचनात्मक डिज़ाइन बनाना और राष्ट्रीय भवन संहिता या संगत भारतीय मानक विशिष्टियों के आधार पर कड़ाई से उनके निष्पादन की विधि एवं तकनीक निर्धारित करना।

(iii) निष्पादन हेतु विस्तृत संरचनात्मक आरेखण और विशिष्टियां बनाना जिसमें तत्संबंधी डिज़ाइन चल भार, सुरक्षित मृदा वाहक क्षमता, सामग्री की विशिष्टि, डिज़ाइन में की गई संकल्पनाएं, डिज़ाइन संकल्पनाओं के अनुरूप ठेकेदार द्वारा बरती जाने वाली विशेषइसतर्कताएं आदि इंगित किया गया हो, जो कुछ भी लागू हो।

(iv) संरचनात्मक आरेखणों की दो प्रतियां पर्यवेक्षक को उपलब्ध कराना।

(v) अपने मूल्यांकन एवं डिज़ाइन की विवेचना के लिए मृदा, निर्माण सामग्री की जांचों और उनकी रिपोर्टों की व्यवस्था करने के लिए स्वामी/वास्तुविद्/इंजीनियर को कहना।

(vi) किसी मामले विशेष में आरेखणों एवं डिज़ाइन की पूर्व प्रस्तुति में संशोधन के मामले में संशोधित गणनाएं करना एवं आरेखण बनाना।

(vii) अगर किसी कारण से उसे विकास कार्य के स्ट्रक्चरल इंजीनियर की नियुक्ति/उत्तरदायित्वों से मुक्त किया जा रहा है तो 7 दिन के भीतर सक्षम प्राधिकरण को लिखित सूचना देना।

पर्यावेक्षण इंजीनियर

कर्तव्य और उत्तरदायित्वः

क) संरचनात्मक आरेखणों, विशिष्टियों तथा स्ट्रक्चरल इंजीनियर और वास्तुविद् के लिखित निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन करना।

ख) सामग्रियों, अवयवों, गुणवत्ता नियंत्रण और निर्माण पद्धति के संबंध में राष्ट्रीय भवन संहिता या भारतीय मानक विशिष्टियों का अनुपालन करना।

ग) खुदाई, निर्माण और संस्थापना के दौरान कामगारों एवं अन्य की संरक्षा की व्यवस्था करना।

घ) निर्माण और संस्थापना के लिए अपेक्षित सुरक्षित एवं पर्याप्त अस्थायी संरचना की व्यवस्था करना।

ङ) ऐसे हालातों की स्थिति जो उसकी राय में संरचना की संरक्षा के लिए खतरापैदा करने को प्रवृत्त है, को स्ट्रक्चरल इंजीनियर और वास्तुविद की जानकारी में लाना।

च) कार्य के अगले चरण में जाने से पहले प्रगति प्रमाण–पत्रों सहित निष्पादित कार्यों के कार्यकारी आरेखण का एक सेट सक्षम प्राधिकरण के पास जमाकरवाना।

छ) वह, स्थल पर समग्र प्रभारी होगा/होगी और कार्य के समग्र पर्यावेक्षण के लिए उत्तरदायी होगा/होगी।

ज) वह सुनिश्चित करेगा/करेगी कि उसके प्रभार के अंतर्गत सभी कार्य अनुमोदित आरेखणों और वास्तुविद्/स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा उपलब्ध कराएगें ब्यौरों एवं विशिष्टियों के अनुरूप किया जाए।

झ) वह यह सुनिश्चित करेगा कि निर्माणाधीन कार्य से सन्निकट संपत्तियों को कोई नुकसान नहीं हो, पर्याप्त उपाय करेगा/करेगी।

ट) वह यह भी सुनिश्चित करेगा/करेगी कि उसके कार्य के दौरान शोर, धूल,गंध, कंपन आदि के कारण यातायात एवं पड़ोसी लोगों को परेशानी नहीं हो।

परिशिष्ट–6

12. CONSERVATION OF HERITAGE SITES INCLUDING HERITAGE BUILDINGS, HERITAGE PRECINCTS AND NATURAL FEATURE AREAS

Conservation of heritage sites shall include buildings, artifacts, structures, areas and precincts of historic, aesthetic, architectural, cultural or environmentally significant nature (heritage buildings and heritage precincts), natural feature areas of environmental significance or sites of scenic beauty.

12.1 Applicability

These regulations shall apply to heritage sites which shall include those buildings, artifacts, structures, streets, areas and precincts of historic, architectural, aesthetic, cultural or environmental value (hereinafter referred to as Listed Heritage Buildings/Listed Heritage Precincts) and those natural feature areas of environmental significance or of scenic beauty including, but not restricted to, sacred groves, hills, hillocks, water bodies (and the areas adjoining the same), open areas, wooded areas, points, walks, rides, bridle paths (hereinafter referred to as 'listed natural feature areas') which shall be listed in notification(s) to be issued by the State Government / identified in Master Plan.

The provisions in this chapter are beyond the regulations applicable on the *Prohibited and Regulated areas* as defined by Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains (AMASR) Act 2010, where ***site specific Heritage Bye-Laws*** prepared and notified by the Competent Authority (National Monuments Authority) under the AMASR Act shall be applicable. NOC shall have to be obtained by submission of required documents as may be necessary, including ***"Heritage Impact Assessment" report***, if so necessitated by the NMA.

12.1.1 Definitions

a) ***"Heritage building"*** means and includes any building of one or more premises or any part thereof and/or structure and/or artifact which requires conservation and/or preservation for historical and/or architectural and/or artisanry and/or aesthetic and/or cultural and/or environmental and/or ecological purpose and includes such portion of land adjoining such building or part thereof as may be required for fencing or covering or in any manner preserving the historical and/or architectural and/or aesthetic and/or cultural value of such building.

b) ***"Heritage Precincts"*** means and includes any space that requires conservation and/or preservation for historical and/or architectural and/or aesthetic and/or cultural and/or environmental and/or ecological purpose. Walls or other boundaries of a particular area or place or building or may enclose such space by an imaginary line drawn around it.

c) ***"Conservation"*** means all the processes of looking after a place so as to retain its historical and/or architectural and/or aesthetic and/or cultural significance and includes maintenance, preservation, restoration, reconstruction and adoption or a combination of more than one of these.

d) ***"Preservation"*** means and includes maintaining the fabric of a place in its existing state and retarding deterioration

e) ***"Restoration"*** means and includes returning the existing fabric of a place to a known earlier state by removing accretions or by reassembling existing components without introducing new materials.

f) ***"Reconstruction"*** means and includes returning a place as nearly as possible to a known earlier state and distinguished by the introduction of materials (new or old) into the fabric. This shall not include either recreation or conjectural reconstruction.

12.2 Responsibility of the owners of heritage buildings

It shall be the duty of the owners of heritage buildings and buildings in heritage precincts or in heritage streets to carry out regular repairs and maintenance of the buildings. The State Government, the Municipal Corporation or the Local Bodies and Authorities concerned shall not be responsible for such repair and maintenance except for the buildings owned by the Government, the Municipal Corporation or the other local bodies.

12.3 Restrictions on development / re-development / repairs etc.

No development or redevelopment or engineering operation or additions / alterations, repairs, renovations including painting of the building, replacement of special features or plastering or demolition of any part thereof of the said listed buildings or listed precincts or listed natural feature areas shall be allowed except with the prior permission of Commissioner, Municipal Corporation /Vice Chairman, Development Authority. Before granting such permission, the agency concerned shall consult the Heritage Conservation Committee to be appointed by the State Government and shall act in according with the advice of the Heritage Conservation Committee.

i) Provided that, before granting any permission for demolition or major alterations / additions to listed buildings (or buildings within listed streets or precincts), or construction at any listed natural features, or alteration of boundaries of any listed natural feature areas, objections and suggestions from the public shall be invited and shall be considered by the Heritage Conservation Committee.

ii) Provided that, only in exceptional cases, for reasons to be recorded in writing, the Commissioner, Municipal Corporation/ Vice Chairman, Development Authority may refer the matter back to the Heritage Conservation Committee for reconsideration.

However, the decision of the Heritage Conservation Committee after such reconsideration shall be final and binding.

12.4 Penalties

Violation of the regulations shall be punishable under the provisions regarding unauthorized development. In case of proved deliberate neglect of and/or damage to Heritage Buildings and Heritage Precincts, or if the building is allowed to be damaged or destroyed due to neglect or any other reason, in addition to penal action provided under the concerned Act, no permission to construct any new building shall be granted on the site if a Heritage Building or Building in a Heritage Precinct is damaged or pulled down without appropriate permission from Commissioner, Municipal Corporation/ Vice Chairman, Development Authority.

It shall be open to the Heritage Conservation Committee to consider a request for re-building/reconstruction of a Heritage Building that was unauthorizedly demolished or damaged, provided that the total built-up area in all floors put together in such new construction is not in excess of the total built-up area in all floors put together in the original Heritage Building in the same form and style in addition to other controls that may be specified.

12.5 Preparation of list of heritage sites including heritage buildings, heritage precincts and listed natural feature areas

The list of heritage sites including Heritage Buildings, Heritage Precincts and listed Natural Features Areas is to be prepared and supplemented by the Commissioner, Municipal Corporation / Vice- Chairman, Development Authority on the advice of the Heritage Conservation Committee. Before being finalized, objections and suggestions of the public are to be invited and considered. The said list to which the regulation applies shall not form part of this regulation for the purpose of Building Bye-laws. The list may be supplemented from time to time by Government on receipt of proposal from the agency concerned or by Government *suo-moto* provided that before the list is supplemented, objections and suggestions from the public be invited and duly considered by the Commissioner, Municipal Corporation/Vice- Chairman Development Authority/and/or State Government and / or the Heritage Conservation Committee.

When a building or group of buildings or natural feature areas are listed it would automatically mean (unless otherwise indicated) that the entire property including its entire compound / plot boundary along with all the subsidiary structures and artifacts, etc. within the compound/plot boundary, etc. shall form part of list.

12.6 Alteration / modification / relaxation in development norms

On the advice of the said Heritage Conservation Committee to be appointed by the Government and for reasons to be recorded in writing, the Commissioner, Municipal Corporation / Vice Chairman, Development Authority shall follow the procedure as per Development Authority Act, to alter, modify or relax the Development Control Norms prescribed in the Master Plan, if required, for the conservation or preservation or retention of historic or aesthetic or cultural or architectural or environmental quality of any heritage site.

12.7 Heritage precincts / Natural feature areas

In cases of streets, precincts, areas and (where deemed necessary by the Heritage Conservation Committee) natural feature areas notified, development permissions shall be granted in accordance with the special separate regulation prescribed for respective streets, precincts / natural feature areas which shall be framed by the Commissioner Municipal Corporation/ Vice- Chairman, Development Authority on the advice of the Heritage Conservation Committee.

Before finalizing the special separate regulations for precincts, streets, natural features, areas, the draft of the same shall be published in the official gazette and in leading newspapers for the purpose of inviting objections and suggestions from the public. All objections and suggestions received within a period of 30 days from the date of publication in the official gazette shall be considered by the Commissioner, Municipal Corporation / Vice- Chairman, Development Authority / Heritage Conservation Committee.

After consideration of the above suggestions and objections, the agency concerned, acting on the advice of the Heritage Conservation Committee shall modify (if necessary) the aforesaid draft separate regulations for streets, precincts, areas and natural features and forward the same to Government for notification.

12.8 Road widening

Widening of the existing roads under the Master Plan of the City or Town / Zonal Development Plan or in the Layout Plan shall be carried out considering the existing heritage buildings (even if they are not included in a Heritage Precinct) or which may affect listed natural features areas.

12.9 Incentive uses for heritage buildings

In cases of buildings located in non-commercial use zones included in the Heritage Conservation List, if the owner / owners agree to maintain the listed heritage building as it is in the existing state and to preserve its heritage state with due repairs and the owner / owners / lessees give a written undertaking to that effect, the owner / owners / lessees may be allowed with the approval of the Heritage Conservation Committee within permissible use zone to convert part or whole thereof of the non-commercial area within such a heritage building to commercial/office use/hotel. Provided that if the heritage building is not maintained suitably or if the heritage value of the building is spoiled in any manner, the commercial / office / hotel use shall be disallowed.

12.10 Maintaining skyline and architectural harmony

After the guidelines are framed, buildings within heritage precincts or in the vicinity of heritage sites shall maintain the skyline in the precinct and follow the architectural style (without any high-rise or multi-storeyed development) as may be existing in the surrounding area, so as not to diminish or destroy the value and beauty of or the view from the said heritage sites. The development within the precinct or in the vicinity of

heritage sites shall be in accordance with the guidelines framed by the Commissioner, Municipal Corporation / Vice- Chairman, Development Authority on the advice of the Heritage Conservation Committee or separate regulations / guidelines, if any, prescribed for respective zones by Municipal Corporation / Development Authority.

12.11 Restrictive covenants

Restrictions existing as imposed under covenants, terms and conditions on the leasehold plots either by the State Government or by Municipal Corporation of the city/town or by Development Authority shall continue to be imposed in addition to Development Control Regulations. However, in case of any conflict with the heritage preservation interest/environmental conservation, this Heritage Regulation shall prevail.

12.12 Grading of the listed buildings / listed precincts

Listed Heritage Buildings / Listed Heritage Precincts may be graded into three categories. The definition of these and basic guidelines for development permissions are as follows:

Listing does not prevent change of ownership or usage. However, change of use of such Listed Heritage Building / Listed Precincts is not permitted without the prior approval of the Heritage Conservation Committee. Use should be in harmony with the said listed heritage site.

Table 12.1 Grading of Listed heritage

Grade-I	Grade-II	Grade-III
(A) Definition Heritage Grade-I comprises buildings and precincts of national or historic importance, embodying excellence in architectural style, design, technology and material usage and/or aesthetics; they may be associated with a great historic event, personality, movement or institution. They have been and are the prime landmarks of the region. All natural sites shall fall within Grade-I.	Heritage Grade-II (A&B) comprises of buildings and precincts of regional or local importance possessing special architectural or aesthetic merit, or cultural or historical significance though of a lower scale than Heritage Grade-I. They are local landmarks, which contribute to the image and identity of the region. They may be the work of master craftsmen or may be models of proportion and ornamentation or designed to suit a particular climate.	Heritage Grade-III comprises building and precincts of importance for townscape; that evoke architectural, aesthetic, or sociological interest through not as much as in Heritage Grade-II. These contribute to determine the character of the locality and can be representative of lifestyle of a particular community or region and may also be distinguished by setting, or special character of the façade and uniformity of height, width and scale
(B) Objective: Heritage Grade-I richly deserves careful preservation.	Heritage Grade-II deserves intelligent conservation.	Heritage Grade-II deserves intelligent conservation (though on a lesser scale than Grade-II and special protection to unique features and attributes)

Grade-I	Grade-II	Grade-III
(C) Scope for Changes: No interventions be permitted either on exterior or interior of the heritage building or natural features unless it is necessary in the interest of strengthening and prolonging the life of the buildings/or precincts or any part or features thereof. For this purpose, absolutely essential and minimum changes would be allowed and they must be in conformity with the original.	Grade-II(A): Internal changes and adaptive re-use may by and large be allowed but subject to strict scrutiny. Care would be taken to ensure the conservation of all special aspects for which it is included in Heritage Grade-II. Grade-II(B): In addition to the above, extension or *additional building in the* same plot or compound could in certain circumstances, be allowed provided that the extension / additional building is in harmony with (and does not detract from) the existing heritage building(s) or precincts especially in terms of height and façade.	Internal changes and adaptive re-use may by and large be allowed. Changes can include extensions and additional buildings in the same plot or compound. However, any changes should be such that they are in harmony with and should be such that they do not *detract from the existing heritage* building/precinct.
(D) Procedure: Development permission for the changes would be given on the advice of the Heritage Conservation Committee.	Development permission for the changes would be given on the advice of the Heritage Conservation Committee.	Development permission for changes would be given on the advice of the Heritage Conservation Committee.
(E) Vistas / Surrounding Development: All development in areas *surrounding Heritage Grade-I* shall be regulated and controlled, ensuring that it does not mar the grandeur of, or view from Heritage Grade-I.	All development in areas surrounding *Heritage Grade-II* shall be regulated and controlled, ensuring that it does not mar the grandeur of, or view from Heritage Grade-II.	All development in areas *surrounding* Heritage Grade-III shall be regulated and controlled, ensuring that it does not mar the grandeur of, or view from Heritage Grade-III.

12.13 Opinion of the Heritage Conservation Committee

Nothing mentioned above should be deemed to confer a right on the owner / occupier of the plot to demolish or reconstruct or make alterations to his heritage building / buildings in a heritage precinct or on a natural heritage site if in the opinion of the Heritage Conservation Committee, such demolition / reconstruction /alteration is undesirable.

12.14 Approval to preserve the beauty of the area

The Heritage Conservation Committee shall have the power to direct, especially in areas designated by them, that the exterior design and height of buildings should have their approval to preserve the beauty of the area.

12.15 Signs and outdoor display structures / including street furniture on heritage sites

Commissioner, Municipal Corporation/ Vice- Chairman, Development Authority on the advice of the Heritage Conservation Committee shall frame regulations or

guidelines to regulate signs, outdoor display structures and street furniture on heritage sites.

12.16 Composition of heritage conservation committee

The Heritage Conservation Committee shall be appointed by the State Government comprising of:

(i)	Secretary (UD)	**Chairman**
	(i) In charge Architecture, State PWD	Member
	(iii) Structural Engineer having experience of 10 years in the field and membership of the Institution of Engineers, India	Member
	A) Architect having 10 years experience	Member
	B) Urban Designer	Member
	C) Conservation Architect	Member
(ii)	Environmentalist having in-depth knowledge and experience of 10 years of the subject .	Member
(iii)	Historian having knowledge of the region having 10 years experience in the field	Member
(vi)	Natural historian having 10 years experience in the field	Member
(vii)	Chief Town Planner, Municipal Corporation	Member
(viii)	Chief Town Planner, Development Authority	Member
(ix)	Chief Architect, Development Authority	Member
(x)	Representative of State Archeological Department	Member
(xi)	Chief Town Planner, State Town & Country Planning Department	**Member-Secretary**

(a) The Committee shall have the powers to co-opt upto three additional members who may have related experience.

(b) The tenure of the Chairman and Members of other than Government Department / Local Bodies shall be three years.

The terms of reference of the Committee shall inter alia be:

(i) To advice the Commissioner, Municipal Corporation/ Vice- Chairman, Development Authority whether development permission is to be granted under Building Bye-Laws No. 12.3 and the conditions of permission.

(ii) to prepare a supplementary list of heritage sites, which include buildings artifacts, structures, streets, areas, precincts of historic, aesthetic, architectural, cultural, or environmental significance and a supplementary list of natural feature areas of environmental significance, scenic beauty including but not restricted to sacred groves, hills, hillocks, water bodies (and the areas adjoining the same), open areas, wooded areas, points, walks, rides, bridle paths etc. to which this Building Bye-Law would apply.

(iii) To advise whether any relaxation, modification, alteration, or variance of any of the Building Bye-laws;

(iv) To frame special regulations / guidelines for precincts and if necessary for natural feature areas to advise the Commissioner, Municipal Corporation/ Vice- Chairman, Development Authority regarding the same;

(v) To advise whether to allow commercial / office/ hotel use in the (name the areas) and when to terminate the same.

(vi) To advise the Commissioner, Municipal Corporation/ Vice- Chairman, Development Authority in the operation of this Building Bye-law to regulate or eliminate/erection of outside advertisements/bill boards/street furniture;

(vii) To recommend to the Commissioner, Municipal Corporation/ Vice- Chairman Development Authority guidelines to be adopted by those private parties or public / government agencies who sponsor beautification schemes at heritage sites;

(viii) To prepare special designs and guidelines / publications for listed buildings, control of height and essential façade characteristics such as maintenance of special types of balconies and other heritage items of the buildings and to suggest suitable designs adopting appropriate materials for replacement keeping the old form intact to the extent possible.

(ix) To prepare guidelines relating to design elements and conservation principles to be adhered to and to prepare other guidelines for the purposes of this Regulation;

(x) To advise the Commissioner, Municipal Corporation / Vice- Chairman, Development Authority/ on any other issues as may be required from time to time during course of scrutiny of development permissions and in overall interest of heritage / conservation;

(xi) To appear before the Government either independently or through or on behalf of the Commissioner, Municipal Corporation / Vice-Chairman, Development Authority in cases of Appeals under Development Authority/Municipal Corporation Act in cases of listed buildings / heritage buildings and listed precincts / heritage precincts and listed natural feature areas.

12.17 Implications of listing as heritage buildings

The Regulations do not amount to any blanket prevention of demolition or of changes to Heritage Buildings. The only requirement is to obtain clearance from Commissioner, Municipal Corporation/ Vice- Chairman Development, Authority and Heritage Conservation Committee from heritage point of view.

12.18 Ownership not affected

Sale and purchase of Heritage Buildings does not require any permission from Municipal Corporation of the city/town/ Development Authority/or Heritage Conservation Committee. The Regulations do not affect the ownership or usage. However, such usage should be in harmony with the said listed precincts / buildings. Care will be taken to ensure that the development permission relating to these buildings is given within 60 days.

परिशिष्ट–7

14. CLIMATE RESILIENT CONSTRUCTION – INTEGRATION OF ENVIRONMENTAL CLEARANCE WITH SANCTION

Land, Air, Noise, Water, Energy, biological/ socio-economic/ solid / other waste management are the main facets considered in relation to *Pre, During and Post* Building Construction for Sustainable Environment Management. Therefore, it is necessary for the building process to ensure compliance to various conditions laid down by the Ministry of Environment, Forest and Climate Change.

The building construction sector is a major contributor towards carbon footprints which affects climate change. India is committed towards mitigating the effects of climate change and moving towards internationally accepted norms for environmental friendly building construction. Currently this objective of environmental safeguard is achieved through obtaining a specific environmental clearance (EC) for any construction project having a size of more than 20,000 sq mts. This is administered under notification of Ministry of Environment, Forest and Climate Change.

With rapid urbanisation and growth of Indian economy, it is anticipated that the construction activity will experience a proportionate growth. Government is also committed towards streamlining of clearances for buildings and real estate sector and empowering the urban local bodies with an objective of Ease of Doing Business.

14.1 Environmental conditions for compliance during Building approvals

The Ministry of Environment, Forest and Climate Change has now decided to integrate the environmental concerns into building plan approval process and empowering the concerned local body/development authority to approve and certify compliance of stipulated requirements. The new building construction proposals are classified in the following 3 categories:-

1) Conditions for **Category 'A'** Buildings: Built-up Area 5000 sqmt – 20000 sqmt
2) Conditions for **Category 'B'** Buildings: Built-up Area 20000 sqmt – 50000 sqmt
3) Conditions for **Category 'C'** Buildings: Built-up Area 50000sqmt – 150000 sqmt

A local Authority, i.e. ULB/DA/any other body authorized to sanction building plans shall approve the building plans by ensuring the stipulated conditions in Table 14.1, 14.2 and 14.3 for the respective categories of buildings.

These environmental conditions may be suitably integrated in the building permission conditions so that their effective implementation could be ensured by the local authority while sanctioning building plans in their respective urban areas.

However, in order to empower the Local Authority, the State/UT Governments will be required to amend their building by-laws to incorporate a specific set of conditions as

given in the Tables 14.1, 14.2 and 14.3. Once these conditions are incorporated through due process adopted by States/UTs into the Building Bye-Laws and made applicable and enforceable by their local authority, States / UTs will be required to approach M/o Environment, Forest and Climate Change alongwith the Draft notification for seeking clearance that the requirements have been met and after getting the clearance from M/o EFCC, State/UT shall issue notification of Building Bye-laws alongwith stipulated conditions. Copy of the notification shall be forwarded to Ministry of Environment, Forest and Climate Change so that they may notify the particular State or part thereof for which conditions have been suitably integrated to delegate the powers to the Local Authority. Thereafter, for such notified area no separate prior Environmental clearance will be required. However, for those States/UTs or part of the States/UTs where these conditions have not been incorporated in the Building Bye-Laws, the existing arrangement of mandatory prior Environment clearance by State Environment Impact Assessment Authority shall continue to hold.

States are, therefore, advised to amend their building by-laws by incorporating the set of conditions for each category A, B and C as mentioned above either for the entire State/UT or clearly identified part thereof, where they would like to integrate the environmental clearance conditions with building permissions and empower the local authority to examine, stipulate and ensure compliance of conditions required to address environmental concerns. The State/UT should submit such proposal/ notification at draft stage as well as a copy of the final notification to the M/o Environment, Forest and Climate Change.

i. For building plans with a total built-up area between 5,000 sqm and 1,50,000 sqm, environment clearance will be required to be synchronized with the bye-laws.

ii. The concerned Urban local body, authorized to sanction building plans, shall ensure at the time of sanctioning a building plan that the environmental requirements stipulated in Table 14.1 (for above 5,000 sqm and up to 20,000 sqm), Table 14.2 (for above 20,000 sqm and up to 50,000 sqm) and Table 14.3 (for above 50,000 sqm and up to 1,50,000 sqm), as the case may be, are complied with.

Table 14.1: Environmental Conditions for Building and Construction

(Category "A": 5000 sqmt - 20000 sqmt)

Sl. No.	Medium	Environmental conditions	MBBL Ref. Clause
1	Natural Drainage	The inlet and outlet point of natural drain system should be maintained with adequate size of channel for ensuring unrestricted flow of water.	-
2	Water conservations – Rain Water Harvesting and Ground Water Recharge	A rain water harvesting plan needs to be designed where the recharge bores (minimum one per 5000 sqm of built-up area) shall be provided. The rain water harvested should be stored in a tank for reuse in household through a provision of separate water tank and pipeline to avoid mixing with potable municipal water supply. The excess rain water harvested be linked to the tube well bore in the premise through a pipeline after filtration in the installed filters.	Table 9.1
2(a)		The unpaved area shall be more than or equal to 20% of the recreational open spaces.	10.2.1 (iv)
3	Solid Waste Management	Separate wet and dry bins must be provided at the ground level for facilitating segregation of waste.	10.2.5 (b)
4	Energy	In common areas, LED/ solar lights must be provided.	10.2 3c)
5	Air Quality and Noise	Dust, smoke and debris prevention measures such as screens, barricading shall be installed at the site during construction. Plastic/ tarpaulin sheet covers must be used for trucks bringing in sand and material at the site.	-
5 (a)		The exhaust pipe of the DG set, if installed, must be minimum 10m away from the building. In case it is less than 10m away, the exhaust pipe shall be taken up to 3m above the building.	-
6	Green cover	A minimum of 1 tree for every 80 sqm of land shall be planted and maintained. The existing trees will be counted for this purpose. Preference should be given to planting native species.	10.2.1 (i)
6(a)		Where the trees need to be cut, compensatory plantation in the ratio of 1:3 (i.e. planting of 3 trees for every 1 tree that is cut) shall be done with the obligation to provide continued maintenance for such plantations.	10.2.1 (ii)

Table 14.2: Environmental Conditions for Building and Construction

(Category "B": 20000 sqmt - 50000 sqmt)

Sl. No.	Medium	Environmental conditions	MBBL Ref. Clause
1	Natural Drainage	The inlet and outlet point of natural drain system should be maintained with adequate size of channel for ensuring unrestricted flow of water.	-
2	Water conservations – Rain Water Harvesting and Ground Water Recharge	A rain water harvesting plan needs to be designed where the recharge bores (minimum one per 5000 sqm of built-up area) shall be provided. The rain water harvested should be stored in a tank for reuse in household through a provision of separate water tank and pipeline to avoid mixing with potable municipal water supply. The excess rain water harvested be linked to the tube well bore in the premise through a pipeline after filtration in the installed filters.	Table 9.1
2(a)		The unpaved area shall be more than or equal to 20% of the recreational open spaces.	10.2.1 (iv)
3	Solid Waste Management	Separate wet and dry bins must be provided at the ground level for facilitating segregation of waste.	10.2.5 (b)
4	Energy	In common areas, LED/ solar lights must be provided.	10.2 3c)
4(a)		At least 1% of connected applied load generated from renewable energy source such as photovoltaic cells or wind mills or hybrid should be provided.	10.2
4(b)		As per the provisions of the Ministry of New and Renewable energy solar water heater of minimum capacity 10 litres/4 persons (2.5 litres per capita) shall be installed.	1–.2.4 - IV
4(c)		Use of flyash bricks: Fly ash should be used as building material in the construction as per the provisions of Fly Ash Notification of September, 1999 and as amended from time to time.	10.2.6 (b)
5	Air Quality and Noise	Dust, smoke and debris prevention measures such as screens, barricading shall be installed at the site during construction. Plastic/ tarpaulin sheet covers must be used for trucks bringing in sand and material at the site.	-
5(a)		The exhaust pipe of the DG set, if installed, must be minimum 10m away from the building. In case it is less than 10m away, the exhaust pipe shall be taken up to 3m above the building.	-
6	Green cover	A minimum of 1 tree for every 80 sqm of land shall be planted and maintained. The existing trees will be counted for this purpose. Preference should be given to planting native species.	10.2.1 (i)
6(a)		Where the trees need to be cut, compensatory plantation in the ratio of 1:3 (i.e. planting of 3 trees for every 1 tree that is cut) shall be done with the obligation to provide continued maintenance for such plantations.	10.2.1 (ii)

Table 14.3: Environmental Conditions for Building and Construction

(Category "C": 50000 sqmt - 150000 sqmt)

Sl. No.	Medium	Environmental conditions	MBBL Ref. Clause
1	Natural Drainage	The inlet and outlet point of natural drain system should be maintained with adequate size of channel for ensuring unrestricted flow of water.	-
2	Water conservations – Rain Water Harvesting and Ground Water Recharge	A rain water harvesting plan needs to be designed where the recharge bores (minimum one per 5000 sqm of built-up area) shall be provided. The rain water harvested should be stored in a tank for reuse in household through a provision of separate water tank and pipeline to avoid mixing with potable municipal water supply. The excess rain water harvested is to be linked to the tube well bore in the premise through a pipeline after filtration in the installed filters.	Table 9.1
2(a)		The unpaved area shall be more than or equal to 20% of the recreational open spaces.	10.2.1 (iv)
2(b)		The ground water shall not be withdrawn without approval from the competent authority	
2(c)		Use of potable water in construction should be minimized.	
2(d)		Low flow fixtures and sensors must be used to promote water conservation.	
2(e)		Separation of grey and black water should be done by the use of dual plumbing system.	
3	Solid Waste Management	Separate wet and dry bins must be provided at the ground level for facilitating segregation of waste.	10.2.5 (b)
3(a)		All non-biodegradable waste shall be handed over to authorized recyclers for which a written tie-up must be done with the authorized recyclers.	
3(b)		Organic waste composter/ vermiculture pit with a minimum capacity of 0.3 Kg/tenement/day must be installed wherein the STP sludge may be used to be converted to manure which could be used at the site or handed over to authorized recyclers for which a written tie-up must be done with the authorized recyclers.	
4	Energy	In common areas, LED/ solar lights must be provided.	10.2 3c)
4(a)		At least 1% of connected applied load generated from renewable energy source such as photovoltaic cells or wind mills or hybrid should be provided.	10.2
4(b)		As per the provisions of the Ministry of New and Renewable energy solar water heater of minimum capacity 10 litres/4 persons (2.5 litres per capita) shall be installed.	10.2.4 - IV
4(c)		Use of flyash bricks: Fly ash should be used as building material in the construction as per the provisions of Fly Ash Notification of September, 1999 and as amended from time to time.	10.2.6 (b)
4(d)		Use of concept of passive solar design of buildings using architectural design approaches that minimize energy consumption in buildings by integrating conventional energy-efficient devices, such as mechanical and electric pumps, fans, lighting fixtures and other equipment, with the passive design elements, such as building orientation, landscaping, efficient building envelope, appropriate fenestration, increased day lighting design and thermal mass.	10.2 (3)
4(e)		Optimize use of energy systems in buildings that should maintain a specific indoor environment conducive to the functional requirements of the building by following mandatory compliance measures (for all applicable buildings) as recommended in the Energy Conservation Building Code (ECBC) 2007 of the Bureau of Energy Efficiency, Government of India.	10.2 (3)
5	Air Quality and Noise	Dust, smoke and debris prevention measures such as screens, barricading shall be installed at the site during construction. Plastic/ tarpaulin sheet covers must be used for trucks bringing in sand and material at the site.	-

Sl. No.	Medium	Environmental conditions	MBBL Ref. Clause
5 (a)		The exhaust pipe of the DG set, if installed, must be minimum 10m away from the building. In case it is less than 10m away, the exhaust pipe shall be taken up to 3m above the building.	-
6	Green cover	A minimum of 1 tree for every 80 sqm of land shall be planted and maintained. The existing trees will be counted for this purpose. Preference should be given to planting native species.	10.2.1 (i)
6 (a)		Where the trees need to be cut, compensatory plantation in the ratio of 1:3 (i.e. planting of 3 trees for every 1 tree that is cut) shall be done with the obligation to provide continued maintenance for such plantations.	10.2.1 (ii)
7	Sewage Treatment Plant	Sewage treatment plant with capacity of treating 100% waste water shall be installed. Treated water must be recycled for gardening and flushing.	4.32.4
8	Environment Management Plan	The environment infrastructure like Sewage Treatment Plant, Landscaping, Rain Water Harvesting, Power backup for environment, Infrastructure, Environment Monitoring, Solid Waste Management and Solar and Energy conservation, should be kept operational through Environment Monitoring Committee with defined functions and responsibility.	-

REFERENCES:

The following listed documents and guidelines have been extensively referred in preparation, compilation and finalization of the **Model Building Bye-Laws 2016**

1. *National Building Code, 2005*, Bureau of Indian Standards.
2. *Draft Unified Building Bye Laws for Delhi 2015,* Delhi Urban Arts Commission.
3. *Proposed Amendment in Town and Country Planning Legislations,*
   Regulations for Land Use Zoning,
   Additional Provisions in Development Control Regulations for Safety
   Additional Provisions in Building Regulations / Byelaws for Structural Safety- in Natural Hazard Zones of India
   by Committee of Experts, Ministry of Home Affairs, GoI.
4. *DC Regulations Greater Mumbai- 1991,* Government of Maharashtra.
5. *Kerala Municipal Building Rules – 1999,* Government of Kerala.
6. *Draft Harmonized Guidelines on the Norms and Standards for Barrier Free Environment for persons with disability and elderly persons, 2014*
7. *Energy Conservation Building Code, 2007,* by Bureau of Energy Efficiency, Ministry of Power.
8. *Indian Green Building Council, 2001,* by Confederation of Indian Industries.
9. *Green Rating for Integrated Habitat Assessment (GRIHA) Guidelines,* MNRE
10. *CE 335 Design project preliminary design of structural members* by R. Clarke
11. *Building Bye-Laws notified by various State Governments of India*

परिशिष्ट–8

संख्या 467/–V2/24(आ00)/2019

प्रेषक,

नितेश कुमार झा,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

1– मुख्य प्रशासक,
उत्तराखण्ड आवास एवं नगर
विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।

2– आयुक्त,
गढ़वाल/कुमायूं मण्डल
पौड़ी/नैनीताल।

2– उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तराखण्ड।

3– मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग
देहरादून।

आवास अनुभाग–2 देहरादून, दिनांक 27 अगस्त 2019

विषय : भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) के प्राविधानों के सापेक्ष शिथिलता प्रदान किए जाने के आवेदन की प्रकिया निर्धारित करने विषयक।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनदेश संख्या–888/V/2013–22 (आ0) / 2006 टी0सी0 दिनांक 12 जून, 2015 का कृपया संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। जिसके द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) के भाग–1 प्रस्तर–1.2.3 एवं 1.2.4 के प्राविधान किया गया है।

2– इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) के भाग–1 प्रस्तर–1.2.3 एवं 1.2.4 के प्राविधान के शिथिलता दिए जाने की प्रकिया निम्नवत् निर्धारित किए जाने की श्री राज्यपाल महोदय सहर्ष सविकृति प्रदान करते है। –

1. भवन उपविधि में निर्धारित मानकों के सापेक्ष वांछित शिथिलीकरण हेतु आवेदक द्वारा आवेदन संबंधित प्राधिकरण तथा ग्राम एवं नगर नियोजन विभाग के क्षेत्रीय कार्यालय (यथा गढ़वाल मण्डल से सम्बन्धित प्रकरणों में क्षेत्रीय कार्यालय, गढ़वाल मण्डल देहरादून तथा कुमांऊ मण्डल से सम्बन्धित प्रकरणों में क्षेत्रीय कार्यालय कुमांऊ मण्डल, हल्द्वानी) को प्रस्तुत किया जायेगा।

2. ग्राम एवं नगर नियोजन विभाग के क्षेत्रीय कार्यालय गढ़वाल मण्डल, देहरादून (गढ़वाल मण्डल से आच्छादित प्राधिकरण) तथा क्षेत्रीय कार्यालय कुमांऊ मण्डल, हल्द्वानी (कुमांऊ मण्डल से आच्छादित प्राधिकरण) द्वारा संबाधित प्रकरणों पर अपनी तकनीकी आख्या / अभिमत मुख्य नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन कार्यालय, देहरादून को उपलब्ध कराया जायेगा।

3. संबंधित प्राधिकरण द्वारा शिथिलीकरण के संबंध में स्पष्ट अभिमत सहित प्रस्ताव संबंधित प्राधिकरण बोर्ड की बैठक में रखा जायेगा। उक्त बोर्ड की बैठक में संबंधित प्रकरण पर मुख्य नगर नियोजक की तकनीकी आख्या/अभिमत भी बोर्ड के सम्मुख रखी जायेगी। सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत प्रकरण पर न्यूनतम मानक के सापेक्ष शिथिलीकरण दिये जाने के सम्बन्ध में बोर्ड की स्पष्ट संस्तुति सहित प्राधिकरण का अभिमत एवं नगर नियोजक के अभिमत को सम्मिलित करते हुए सारगर्भित, तथ्यात्मक एवं स्पष्ट प्रस्ताव उडा के माध्यम से निम्न निर्धारित प्रारूप पर शासन को उपलब्ध कराया जायेगा –

1	2	3	4	5	6	7.
कम सं0	वांछित शिथिलीकरण यथा भूखण्ड क्षेत्रफल, पहुंच मार्ग, भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0, पार्किंग आदि	उपविधि में निर्धारित मानक	उपविधि में निर्धारित मानक के सापेक्ष शिथिलता	मुख्य नगर नियोजक का स्पष्ट अभिमत/संस्तुति	प्राधिकरण का अभिमत	कलम 5, 6 में शिथिलता हेतु प्राधिकरण एवं मुख्य नगर नियोजक के बोर्ड के अभिमत के संबंध में।

4. उपरोक्तानुसार उडा द्वारा उपलब्ध कराये गये समेकित प्रस्ताव पर शासन द्वारा यथोचित निर्णय लिया जा सकेगा।

भवदीय,

(नितेश कुमार झा)
सचिव

संख्या–467/V-2/2019–13(एल0यू0सी0)/2019 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1– समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
2– सचिव, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।
3– उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, देहरादून/हरिद्वार।
4– सहयुक्त नियोजक, कुमायू सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग हल्द्वानी।
5– एन0आई0सी0/गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(प्रेम सिंह राणा)
अनु सचिव

परिशिष्ट–9

संख्या–1197/V– 2/127(आ0)15टी0सी0/2019

प्रेषक,

सुनीलश्री पांथरी,
अपर सचिव,
उत्तराखण्ड शासन ।

सेवा में,

1– मुख्य प्रशासक,
उत्तराखण्ड आवास एवं नगर
विकास प्राधिकरण, देहरादून।

2– उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तराखण्ड।

3– मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
देहरादून।

आवास अनुभाग–2 देहरादून : दिनांक 04 सितम्बर, 2019

विषय– भारत सरकार द्वारा प्रायोजित **Ease of Doing Business (EoDB)** के अधीन भवन मानचित्र स्वीकृति की प्रकिया में ऐसे भवन जिनमे जोखिम की सम्भावना कम है, में **Empanalled Architect** द्वारा स्वप्रमाणित किए जाने का प्राविधान किया जाना।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि Ease of Doing Business (EoDB) के अधीन भवन मानचित्र स्वीकृति की प्रकिया में ऐसे भवन जिनमें जोखिम की सम्भावना कम है, उनमें Empanalled Architect द्वारा स्वप्रमाणित/मानचित्र स्वीकृति श्री राज्यपाल निम्नलिखित प्राविधानो (प्रति संलग्न) के अधीन प्रदान किये जाने की सहर्ष अनुमति प्रदान करते है:–

(i) सम्बन्धित निर्माणकर्ता द्वारा भवन का निर्माण/पुनर्निर्माण के आवेदन के साथ SC-1, SC-2 Form सहित समस्त अभिलेख सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अनुमोदन हेतु सूचना प्रस्तुत करेगा कि भवन प्लान न्यून जोखिम श्रेणी के भवन के रूप में Empanalled Architect द्वारा स्वप्रमाणित किया गया है। जिसमें सभी प्रकार के शुल्क देय होंगे तथा 15 दिन के नोटिस के भीतर सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदनोपरांत भवन निर्माण से सम्बन्धित निर्माण को आरम्भ करने की सूचना देगा। निर्माण को 15 दिन उपरांत प्रारम्भ किया जा सकता है बशर्ते कि आवेदक को कोई आपत्ति सूचित न की हो।

(ii) SC-2 Form में भवन की संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(iii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिकृत व्यक्ति को यह अधिकार सुरक्षित होगा कि भवन मानचित्र एवं निर्माण की जॉच करे तथा उक्त निर्माण में कोई विचलन पाये जाने पर सम्बन्धित भवन स्वामी द्वारा संशोधित किया जायेगा। यदि आवेदक विचलन को संशोधित करने में विफल होता है तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त विचलन हटाने संबंधी कार्यवाही की जायेगी। इस संबंध में सम्बन्धित Empanalled Architect के

1972
09/09/19

विरूद्ध भी कार्यवाही करने हेतु Council of Architects को लिखा जायेगा तथा सम्बन्धित Architect को Blacklist करते हुए राज्य में कार्य करने हेतु प्रतिबन्धित किया जायेगा। सभी प्रकार के संशोधन का उत्तरदायित्व भवन स्वामी का होगा तथा इस संबंध में अधिकृत Architect द्वारा किए गये विचलन पर भवन स्वामी के अनुरोध पर भी विचार नहीं किया जायेगा।

(iv) भवन निर्माण/पुनर्निर्माण के कार्य में यदि उपविधि के प्राविधानों में विचलन किया जाता है तो सक्षम प्राधिकारी अथवा उनके द्वारा अधिकृत व्यक्ति को विचलित भवन के ध्वस्तीकरण हेतु सम्बन्धित पक्ष को लिखित रूप में नोटिस निर्गत करेगा। उक्त नोटिस में स्पष्ट रूप से ध्वस्तीकरण सम्पन्न किए जाने की अवधि का उल्लेख किया जायेगा। यदि उक्त नोटिस का अनुपालन नहीं होता है तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन स्वामी के व्यय पर उक्त भवन के ध्वस्तीकरण की कार्यवाही की जायेगी।

(v) विवाद की स्थिति में सक्षम प्राधिकारी का निर्णय अंतिम माना जायेगा।

(vi) निर्माण के किसी भी चरण पर यदि सम्बन्धित Architect के संज्ञान में कोई विचलन (जो स्वीकृत के अतिरिक्त हो) परिलक्षित होता है तो वह सक्षम प्राधिकारी को उक्त विचलन के संबंध में सूचित करेगा तथा उक्त निर्माण का अग्रेत्तर पर्यवेक्षण नहीं करेगा। इस संबंध में वह आवेदक को भी अग्रेत्तर निर्माण न करने के संबंध में सूचित करेगा तथा पूर्ण विवरण सहित फोटोग्राफ के साथ सम्बन्धित प्राधिकरण में जमा करवायेगा। Architect द्वारा दी गयी सूचना के आधार पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा तत्काल विचलित निर्माण को संशोधित करने हेतु नोटिस निर्गत किया जायेगा।

ऐसे प्रकरणों में अग्रेत्तर विचलन किए जाने हेतु आवेदक स्वयं जिम्मेदार होगा तथा ऐसी स्थिति में स्वप्रमाणीकरण स्वतः समाप्त हो जायेगी तथा आवेदक द्वारा विचलित निर्माण हटाते हुए नवीन रूप में संशोधित मानचित्रों की स्वीकृति हेतु आवेदन करना होगा। ऐसे प्रकरणों में पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत करने से पूर्व संशोधित मानचित्र के स्थल निरीक्षण की जॉच की जायेगी।

(vii) स्वीकृति योग्य परिवर्तन अनुमन्य किया जायेगा, बशर्ते की Architect द्वारा Completion Drawing में समस्त परिवर्तन अंकित किए गये हो, जो सक्षम प्राधिकारी के समक्ष जमा किए जायेंगे, अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने से पूर्व Architect द्वारा प्रमाण पत्र दिया जायेगा कि समस्त परिवर्तन प्रचलित उपविधि व शासकीय नीति अनुसार किया गया है।

2— उपरोक्त प्राविधानों को प्रस्तावित Ease of Doing Business (EoDB) के अधीन प्रख्यापित होने वाले भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के संगत प्राविधानों में तत्समय समायोजन कर लिया जायेगा।

<u>संलग्नक—यथोक्त।</u>

भवदीय,

(सुनीलश्री पांथरी)
अपर सचिव

संख्या–1197/V– 2/127(आ0)15टी0सी0/2019–तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1– अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तराखण्ड शासन।
2– महालेखाकार, उत्तराखण्ड।
3– सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तराखण्ड।
4– सचिव, वित्त विभाग, उत्तसखण्ड शासन।
5– प्रमुख निजी सचिव, मा0 मंत्री, आवास विभाग, उत्तराखण्ड को मा0 आवास मंत्री जी के अवलोकनार्थ प्रस्तुत करने हेतु।
6– आवास आयुक्त, उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद, देहरादून।
7– आयुक्त, गढ़वाल मण्डल/कुमायूं मण्डल, पौड़ी/नैनीताल।
8– समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
9– सचिव, मसूरी देहरादून/हरिद्वार रूडकी विकास प्राधिकरण, देहरादून/हरिद्वार।
10– एन0आई0सी0/गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(प्रेम सिंह राणा)
अनु सचिव।

2.3 Procedure for Submitting Application for low Risk Building through Self-certification

(1) Any person intending to erect or re-erect building shall apply on FormSC-I& SC-II along with documents stated in Clause 2.1 to the Competent Authority for the intimation of approval of building plans of Low Risk Category Buildings (as defined in Chapter-4) under self-certification by the Empanelled Architect alongwith scrutiny and other types of fee as applicable, giving fifteen day notice to the Competent Authority for approval of building plans intimating the date of start of construction. The construction can be started after fifteen days, in case any objection is not conveyed to the applicant.

(2) Certificate of conformity to regulation and structural safety for the relevant buildings (depending upon type and height) in the relevant Form SC-II.

(3) Competent Authority or any other person authorized by him reserves the right to check the building plans and construction at any stage and violations (except compoundable ones), if found shall have to be rectified by the owner / applicant. In case the owner / applicant fail to rectify violations, the Competent Authority may take necessary steps to remove the violations. Action shall also be taken against the UTTARAKHAND BUILDING CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT BYELAWS/ REGULATIONS 2011 (2017) Page 26 defaulting Architect by referring his case to the Council of Architecture of misconduct and debarring / blacklisting the Architect from doing practice in State Government Departments / Authorities. All rectifications shall be at the risk and cost of the owner and no plea of the owner shall be entertained for any default committed by the Architect engaged by him. In all such cases the procedure of selfcertification shall stand aborted.

(4) If a building is erected or re-erected or construction work is commenced in contravention to any of the building regulations, the Competent Authority or any other person authorized by him shall be competent to require the building to be altered or demolished, by a written notice delivered to the owner. Such notice shall also specify the period during which such alteration or demolition has to be completed and if the notice is not complied with, the Competent Authority or any other person authorized by him may demolish the said building at the expense of the owner.

(5) The decision of Competent Authority, in case of any dispute shall be final and binding on all concerned.

(6) At any stage during construction, if an Architect notices that violations (except sanctionable ones) are taking place, he shall intimate to the concerned authority of such violations and stop further supervision. He/She shall also intimate the owner about the violations and advise him to stop further construction. Complete details along with photographs shall be submitted to the concerned authority. The Competent Authority shall immediately issue a notice to the owner on the basis of the Architect's certificate to suspend further work and rectify violations. In such cases the owner shall be held responsible for further additions in violations. Such a situation shall automatically annul the process of self-certification and the owner may, after removal of violations, engage an Architect for preparing the revised drawings. In such cases completion shall be given only after scrutiny of revised drawings and inspection of site.

(7) Sanctionable changes shall be allowed to be done, provided that at the completion stage all changes are incorporated by the Architect in the completion drawings to be submitted by the owner to the Competent Authority. While seeking occupancy certificate, the Architect shall give a certificate that all changes done are as per byelaws and policies of the Government from time to time.

Form SC-I

(See Byelaws 2.2(1)

FORM OF APPLICATION UNDER SELF-CERTIFICATION

Class of Building –

Residential	☐	Institutional	
Commercial	☐	Industrial	
Educational		Any other	

From

.....

.....

To.....

.....

Sir,

I / We apply for permission to erect / re-erect / add / alter a building / wall in accordance with the plans submitted herewith on Site No.; Street No.; at .

I / We attach:

a. a site plan showing the position of site proposed to be built upon as required by the Byelaws (in triplicate) an un-editable Compact Disc / DVD or any other electronic medium permissible by Competent Authority from time to time containing the drawings as required by Byelaws 2.1;

b. Plans, elevations and sections as required by the Byelaws (in triplicate) an un-editable Compact Disc / DVD or any other electronic medium permissible by Competent Authority from time to time containing the drawing as required by Byelaws 2.1;

c. Drainage plans (in triplicate), as required by Byelaws along with an un-editable Compact Disc / DVD or any other electronic medium permissible by Competent Authority from time to time containing the drawings as required under this byelaws;

d. Structural drawings (for record) along with structure Certificate as per Form SRS-II;

e. Fire Safety design as required in the National Building Code as approved by the State Fire Authority. Alternatively an undertaking to the effect that the fire safetyplans duly approved by the State Fire Authority will be submitted within sixty days;

2. Heating, Ventilation, Air conditioning (H.V.A.C.) service plans, wherever required;

1 Specifications of the proposed building (in triplicate) in **FORM-II;**

2. Certificate of conformity to regulation and structural safety for the relevant buildings;

3. An affidavit from the owner and architect, as required under **Byelaws 2.2**;

4. Scrutiny fee through an electronic transfer

The construction of the building will be undertaken as per the approved building plans, structural design given by the Structural Engineer, fire safety design as approved by the Competent Authority and got supervised through the following Architect / Engineer;

Signature of

Empanelled Architect: a. Complete Address b. E-Mail c. Mobile no.	Structural Engineer supervising the construction at site a. Complete Address b. E-Mail c. Mobile no.

Form SC-II

(See Byelaws 2.2(2)

CERTIFICATE FOR STRUCTURE CONFORMING UNDER SELF-CERTIFICATION

Plot No.....

Sector.....

Colony.....

City / Town.....

Name of the Owner.....

Complete address of the owner.....

It is hereby certified that the plans submitted in **Form CS-I** for the building detailed above are in conformity with the UTTARAKHAND Building Byelaws-2017 and the approved Master Plan / zoning plan of the plot. The structure has been designed in accordance with the provision of National Building Code for structure's resistance to earthquakes and other natural hazards. The local soil conditions, its load bearing capacity and the underground water table etc. have been kept in view while designing the same.

Dated.

signature of Owner | Signature of Architect | Signature of Structural Engineer

(No digital signatures are required)

Mobile no.

E-mail

परिशिष्ट–10

पंजिका सं0– 8
वर्ष 2017-2018
विभाग XXV मिसल सं0 LBC-2
प्रेषक,
अमित सिंह नेगी,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन ।

परिशिष्ट - 13

संख्या– 1744/V-2/55(आ0)-6/2017

सेवा में,

1– मुख्य प्रशासक,
उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण,
देहरादून।

2– उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तराखण्ड।

3– सचिव,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
देहरादून / नैनीताल / गंगोत्री।

4– उपाध्यक्ष / जिलाधिकारी,
समस्त स्थानीय विकास प्राधिकरण,
उत्तराखण्ड।

आवास अनुभाग–2

देहरादून : दिनांक 30 अक्टूबर, 2017

विषय– EoDB अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृति की प्रकिया के सरलीकरण के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक विषयक शासन के पत्र 388 / V / आ0–2016–132(आ0) / 2015, दिनांक 08 मार्च, 2016 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। EoDB अन्तर्गत राज्य में प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम–2011 (यथा संशोधित 2015 एवं 2016) में संशोधन कार्य गतिमान हैं।

उक्त के निरन्तरता भवन मानचित्र की स्वीकृति की प्रक्रिया में पारदर्शिता व सरलीकरण, परिवाद निवारण प्रणाली तथा मानचित्र स्वीकृति के समय जमा किये जाने वाले विविध शपथ–पत्र / प्रमाण–पत्र के स्थान पर एकीकृत शपथ–पत्र / प्रमाण–पत्र एवं आवश्यतानुसार क्षतिपूर्ति बन्धकनामा का प्रारूप संलग्न कर प्रेषित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि सम्बन्धित स्थानीय विकास प्राधिकरण / विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण / विकास प्राधिकरण स्तर पर मानचित्रों की स्वीकृति में उक्त निर्धारित प्रकिया को अपनाये जाने के संबंध में तत्काल प्रभाव से अपने क्षेत्र में इन प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित करें। संशोधित की जा रही भवन उपविधि / विनियम में इन प्राविधानों को सम्मिलित किया जाएगा।

संलग्नक–यथोक्त।

भवदीय,
(अमित सिंह नेगी)
सचिव

REFORMS UNDER EASE OF DOING BUSINESS

(1) Applicability of Reforms under Ease of Doing Business

The reforms as mentioned in the below section will be applicable to all structures and buildings in the State of Uttarakhand for all use groups except for single dwelling units (upto 105 sq. mt.) and Convenience Shops (upto 30 sq. mt.).

(2) Reforms under Ease of Doing Business

All the agencies / authorities / departments that are concerned with the approval of Building Plans or Occupancy-cum-Completion Certificates shall follow the below mentioned guidelines to ensure that the process for granting of construction permits be provided to users / applicants in a smooth and transparent manner.

All the agencies / authorities / departments are to ensure that online applications are invited and that the entire mechanism of approval shall happen without any physical touch points. Physical submission of any document in hard-copy shall not be accepted including fees thus ensuring that the entire approval process be done electronically with no hard-copy file movement.

The users / applicants should be able to track the status of their applications online through the unique reference number through any stage of the process. The users / applicants should also be providedonline approval / rejection / objection letters (preferably digitally signed).

(i) Buildings be inspected based on computerized risk based assessment to ensure that low risk buildings are not imposed regulatory burdens and adequate monitoring is engaged on the buildings that pose higher risks

(ii) Ensure that all the inspection reports at every stage of construction i.e. pre-construction, during-construction and post-construction be submitted within 48 hours of the inspection

(iii) All the inspections reports be available for view and download by the applicants on their logins

(iv) After the inspections have been completed, an online certificate be issued for the inspections

(v) The inspectors for the site inspections be allocated either randomly (preferred) or by jurisdiction and that manual allocation not be done

(vi) Third party Architects (duly registered with Council of Architecture) be entrusted with the task of providing the Completion Certificates for all such buildings based on which the

applicant should then apply for the Occupancy-cum-Completion Certificate to the agencies / authorities / departments / urban local bodies of the State.

(vii) All the affidavits and undertakings that are required from the applicant have been made into a single comprehensive affidavit to ensure that users / applicants need not provide multiple affidavits and undertakings.

(viii) For Building Plan Approval, only a single, joint site inspection be carried out by all concerned authorities such as Fire, Sewerage, Electricity, Labor, Water Department and internal departments responsible for granting construction permits in urban areas and IDC instead of separate inspections by all the relevant agencies

(ix) All the approval / rejection records should be easily verifiable through the portal of the agencies / authorities / departments .

(x) The timelines as below need to be adhered and should be limited to 45 days for the entire life cycle of approvals for construction permits:

I. Building Plan Approval is provided within 30 days

II. Plinth Inspection is done within 7 days of intimation

III.Final Occupancy-cum-Completion certificate is provided within 8 days (including inspections)

(xi) All the fees and charges that are to be borne out by the user / applicant should be prominently shown on the respective websites. The fees and charges calculations should be done through online fee calculators.

(xii) All the agencies / authorities / departments should provide an online medium to the users / applicants to raise queries / grievances and that timely action be taken to resolve them

(3) Creation of Smooth and Transparent Mechanisms

All the agencies / authorities / departments should also provide the relevant areas which are under their jurisdictions to ensure that users / applicants are easily able to verify the concerned agency for approvals.

The agencies / authorities / departments / local bodies should also ensure robust systems for management of information and create actionable reports to identify and rectify issues that may be in the processes for the provisions of various services for construction permits. Departmental dashboards and reports be made available to each of the stakeholders in the system to ensure timely action can be taken to rectify and correct issue areas.

(4) Grievance Redressal Committee for Building Byelaws

All the agencies / authorities / departments which implement these building bye-laws, there shall be a Grievance Redressal Committee for building bye laws which shall be headed by a senior

officer of the Competent authority who shall receive complaints/ difficulties/appeals and provide appropriate redressal in a timebound manner. The above committee shall comprise of:

(i) An officer of the concerned Competent authority not below the level of Class-1 officer.

(ii) A senior officer of agencies / authorities / departments not below the level of Class-1 officer.

(iii) Three representatives from the profession, one each from architecture, engineering and town planning, to be nominated by Housing Department.

(iv) Any other official/professional may be co-opted if required.

This committee shall be constituted by the Executive Head of the authority/local body and shall have a term of 3 years after which, it shall be reconstituted with a change of members. If the authority/ local body so desires, some or all the members may continue. This committee shall meet regularly, at least once a month and consider the grievances / appeals/ queries regarding sanction, completion, interpretation etc. of these bye laws and codes, etc. The decision of this committee shall be final and binding in all matters related to interpretation of these building bye-laws. All decisions taken by this committee shall be recorded in minutes of the meeting and place on the website of the concerned Authority/ Local Body. All grievances/ appeals shall be in the form of an application. Fees if any shall be decided by the concerned authority/ local body.

FORM (A)

APPLICATION FORM

From

.....

.....

To

.....

.....

Sir,

I / We apply for permission to erect / re-erect / add / alter a building / wall in accordance with the plans submitted herewith on Site no. _____; Street no._____; at _____ / Khasra no._____, Village_____(strike out whichever is not applicable)

I / We attach the following plans as required by the Byelaws along with an un-editable compact Disc DVD or any, other electronic medium permissible by Competent Authority from time to time containing the drawings so submitted

a. Site plan (in triplicate) showing the position of site proposed to be built upon;
b. Building plans (alongwith elevations and sections) (in triplicate);
c. Service plans (in triplicate);
d. Landscape plan and Contour Plan
e. Structural drawings (for record), as may be applicable;
f. Other plans as required
g. Scrutiny fee @ as decided by the Competent Authority deposited as per prescribed mode
h. Form (B) duly filled and signed where ever applicable.
i. Form (C) duly filled and signed where ever applicable.

Signature of the Applicant:
Name of the Applicant:
Address of the Applicant:

FORM (B)

CERTIFICATE

S. No.	Name Of Personnel Alongwith Registration Number	Declaration	Address & Phone Number
1	Owner / Owners / Lessee / Authorized Agent	I / we declare that I am / we are the absolute / owner / owners / lessee of the land on which I / we intend to erect the Building and am / are enclosing copies of relevant document of ownership / lease certified by Magistrate / Notary public / a Gazetted Officer. SIGN:	
2	Builder / Developer / Construction Firm	The construction of the building will be undertaken as per the approved building plans, structural design given by the Structural Engineer, and will be supervised through the following Architects / Engineers: 1. 2. SI/GN:	
3	Architect	I / we have gone through the Building Regulations made under the provisions of the Building Byelaws and have satisfied myself / ourselves that the site and building plans are in accordance with provisions contained therein. SIGN:	
4	Supervision Engineer	The construction of the building will be undertaken as per the approved building plans, structural design given by the Structural Engineer, and will be supervised by me, SIGN:	
5	Structural Engineer	The structural drawings have been prepared with the provisions of the National Building Code and the relevant Indian Standard Byelaws (with latest amendments) including Bureau of Indian Standard Byelaws for structures resistant to earthquakes and other natural hazards. The local soil conditions, its load bearing capacity and the underground water table etc. have been	

S. No.	Name Of Personnel Alongwith Registration Number	Declaration	Address & Phone Number
		kept in view while designing the same. In addition, the structural safety/ stability of adjoining existing buildings has been ensured. SIGN:	
6	Supervisor / Surveyor	I / we have gone through the Building Regulations made under the provisions of the Building Byelaws and have satisfied myself / ourselves that the site and building plans ate in accordance with provisions contained therein. SIGN:	
7	Engineer/ Structural Engineer/ Geotechnical Engineer (for high rise buildings)	we certify that we have carried out subsurface investigation at site and have performed various tests required to determine engineering properties of soil substrata and ground water based on which we have given recommendations about the type of foundation, soil bearing capacity and the depth at which the foundations shall be placed, considering the structural system and loads supplied by the structural engineer to enable the engineer/structural engineer to design the foundations and other structures below ground, as stipulated in National Building Code of India and its Part 6 Structural Design, Section 2 Soils and Foundations. and other relavant Codes. SIGN:	
8	Town Planner	I / we have gone through the Building Regulations made under the provisions of the Building Byelaws and have satisfied myself / ourselves that the site and building plans are in accordance with provisions contained therein. SIGN:	
9	Fire Officer	I / we have gone through the Building Regulations made under the provisions of the Building Byelaws and NBC FOR FIRE SAFETY and have satisfied myself / ourselves that the site and building plans are in accordance with provisions contained therein. SIGN:	
10	Third Party Auditor	I / we declare that the structural design has been checked and has been found to be in order The design is in	

S. No.	Name Of Personnel Alongwith Registration Number (For Buildings More Than 15 M. In Height)	Declaration	Address & Phone Number
		accordance with the provisions of the National Building Code and the relevant Bureau of Indian Standard Codes (with latest amendments) including Bureau of Indian Standard Codes for structures resistant to earthquakes and other natural hazards. The local soil conditions, its load bearing capacity and the underground water table etc. have been kept in view while designing the same. SIGN:	

FORM (C)

COMBINED INDEMNITY BOND

FOR

BASEMENT/ ANY STRUCTURAL CHANGE TO EXISTING BUILDING

This Indemnity Bond is executed by Shri / Smt. ..... S / o, D / o, W / o Shri /Smt..... R/ O.....in favor of .....
(Name of Development Authority / Local Development Authority)

Whereas the executants has submitted to the concerned Authority the plans for,sanction of basement/ structural change to existing building over Plot No.....under the provisions of the Act and bye-laws made there under:

And whereas the concerned Authority has agreed to sanction the aforesaid construction subject to the conditions that the owner shall indemnify the concerned Authority in the event of any loss or damage being caused to the adjoining building on account of the construction of the said basement/ structural change to existing building either at the time of digging of its foundations or in the course of its construction or even there after and also against any claim of any concern thereto.

And whereas the executant has agreed to execute an indemnity bond to the above affect and also to abide by the terms imposed by the concerned Authority to the grant of sanction for construction of the basement/ structural change to existing building.

Now this deed witnesses:

1. That in consideration of the sanction of the plans by..... for construction of the basement/ structural change to existing building, the executant undertakes that he / she shall at all times keep.....harmless and free from any liability, loss or damages / flowing from any injury or damage caused to the adjoining built-up properties or to any person as a consequence of the construction of basement/ structural change to existing building, at the time of digging of its foundations or during the course of its construction or at any time thereafter.

2 The owner agreed and undertakes that in the event of any claim being made by any person or persons against the concerned Authority either in respect of the sanction granted by the concerned Authority to the owner for the construction of basement/ structural change to existing building or in respect of the construction or manner of construction of the basement/ structural change to

existing building , by the owner on the consequences flowing from the said sanction the executant shall be responsible and liable and not the concerned Authority.

3. The executant agrees and undertake to indemnify the concerned Authority fully in respect of any amount which the concerned Authority may be required to pay to any person either by way of compensation or damages or on any other account as a result of any claim or suit or any other proceedings concerning the sanctioning of the construction of the basement/ structural change to existing building and also in respect of the costs and expenses which the concerned Authority may incur on defending any action.

4. Without prejudice to the above undertaking the executant hereby binds itself to pay to the concerned Authority to the full extent any amount which the concerned Authority may be required to pay to any person in connection with, relating to or concerning the sanctioning of the basement/ structural change to existing building , or the making thereof.

5. The owner further agrees and undertakes that this bond shall remain in full force and effect till the executant faithfully observes / performs the undertaking herein before contained.

In witness where of the executants above named has signed this bond on this.....
day of .....at.....

Witness 1

1. Name.....
2. Full Address.....
3. Signature.....

Witness 1

1. Name.....
2. Full Address.....
3. Signature.....

Indemnifier

1. Name.....
2. Full Address.....
3. Signature.....

खण्ड–4

प्रपत्र

प्रपत्र सं. 1

विकास/पुर्नविकास/भवन निर्माण हेतु आवेदन पत्र का प्रारूप

सेवा में,

_____

_____

महोदय,

मैं एतद्द्वारा यह आवेदन पत्र (दो प्रतियों में) प्रस्तुत करता हूँ कि मैं खसरा संख्या . . . . . ग्राम . . . . . नगर . . . . . में विकास/पुर्नविकास/भवन निर्माण करने का इच्छुक हूँ और भवन उपविधियों के सुसंगत उपविधि के अनुसार आवेदित करता हूँ और मैं इसके साथ मानचित्रों एवं विशिष्टियों (मद 1 से 6) चार प्रतियों में जो मेरे द्वारा हस्ताक्षरित की गई हैं, और अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति . . . . . (नाम मोटे अक्षरों में) अनुज्ञापित संख्या . . . . . जो कि विकास कार्य का पर्यावेक्षण करेगा द्वारा भी हस्ताक्षरित की गई हैं और प्रत्येक विवरण/प्रपत्र (7 से 10) संलग्न करता हूँ।

1. की प्लान
2. साइट प्लान
3. महायोजना में स्थिति का मानचित्र
4. तलपट मानचित्र
5. सर्विसेज प्लान
6. विशिष्टियॉ
7. स्वामित्व प्रमाण–पत्र
8. आवेदन शुल्क की प्रमाणित प्रतिलिपि
9. आवश्यक सूचनाएं एवं दस्तावेज
10. फॉर्म **A,B ; 2,3,4,5**

मैं निवेदन करता हूँ कि योजना अनुमोदित कर दी जाए और विकसित करने हेतु स्वीकृतिप्रदान की जाए।

Stamp and Signature
of Architect

स्वामी के हस्ताक्षर
स्वामी का नाम . . . . . .
(मोटे अक्षरों में) . . . . . .
स्वामी का पता . . . . . .

दिनाक :.....

FORM – A

Form for Specifications of Proposed Buildings other than single dwelling unit.

A	The Purpose for which the building is intended to be used			
B	Details of coverage on respective floors as given below :			
		Existing	Proposed	Total
	Basement Floor			
	Ground Floor			
	Mezzanine Floor			
	First Floor			
	Second Floor			
	Third Floor			
C	Approximate Number of inhabitants proposed to be accommodated			
D	The number of latrine, urinals, kitchen, baths to be provided			
E	The source of water to be used in the construction			
F	Distance from public sewer			
G	The material to be used in construction			
	Foundations			
	Walls			
	Columns			
	Roof			
	Floors			
	Finishes			

Signature of Registered Architect and Supervisor: License No.:		Yours faithfully (Signature of Owner) Full Address:

FORM – B

BUIDING INFORMATION SCHEDULE

1		**Building Address**	Plot No.	Scheme/Colony	Town	District	
2		**Building function & Locations**					
	2.1	**Use**	Institutional	Commercial	Industrial		
	2.2	**Importance**	Ordinary	Important	Hazardous		IS:1893
	2.3	**Seismic Zone (Design Intensity Used**	V(IX)	IV(VIII)	III(VII)	II(VI)	IS:1893
3		**Design EQ Factor**					IS:1893
4		**Foundation**					
	4-1	**Soil type at site (Note 2)**	Rock/stiff Medium # Soft	Liquefiable	Expensiv e (B.C.)		IS:1904
	4.2	**Type of Foundation**	Strip/Indiv.Col./Footings/Raft/Bearing Piles/ Friction Piles/				IS:1893
5.		**Load bearing wall buildings**					
	5.1	**Building Category**					IS:4326
	5.2	**Bearing Walls**	Brick/ Stone/ Solid Block/ Hollow Block /Adobe/				
	5.3	**Mortar (note 4)**	C : S=1: .../ C:L:S =1: .../ L:S=1: .../ Clay Mud/				
	5.4	**Floors**	R.C.slabs/ Stone slabs on joists/ Prefab flooring elements /				
	5.5	**Roof structure**	Flat like floors/ pitched/ Trussed/ Raftered / A Frame/ Slopping R.C. Slab/				
	5.6	**Roof covering**	CGI Sheeting/ AC sheeting/ Clay tiles/Slate/ Wood shingle /				
	5.7	**Opening in walls**	Control used on sizes ?	Control used on location ?	Strengthening around ?		IS:4326
			Yes/No/NA	Yes/No/NA	Yes/No/NA		IS:13828
	5.8	**Bands Provided**	Plinth Band/ Lintel Band /Roof/Eave Band /Gable Band/ Ridge Band				-do-
	5.9	**Vertical Bars**	At corners of rooms /At jambs of openings				-do-
	5.10	**Stiffening of Prefab Floors/Roofs**	R.C. screed & Band/ Peripheral band and connectors/ Diagonal planks and alround band				IS:4326
	6.	**Steel / R.C. frame buildings**					
	6.1	**Building Shape**	Both axes near symmetrical/ One axis near symmetrical / Unsymmetrical (Torsion considered)				
	6.2	**Infills / partitions**	Out of plane stability check? Yes/ No	In Plane stiffness considered? Yes/ No			IS:1893, IS:4326
	6.3	**Ductile Detailing of RC Frames**	Beams /Columns / Beam column Joint /sheer Walls? Yes/ No				IS:13920
	6.4	**Ductile Detailing of Steel Frames**	Beams /Columns / Beam column Joint Yes/ No				

Notes:-

1. Encircle the applicable Data point or insert information.
2. Stiff. N>30:Medium. N=10.3:Soft.N<10:Liquefiable,poorly graded Sands with N<15 under Water Table (see Note 5 of Table 1 in IS:1893) Where N=Standard Penetration (IS:2131-1981).
3. Means any other, specify.
4. C= Cement, S= Sand, L= Lime

The above information is factually correct.

Signature of Owner with date

Name (Block).....

Signature of the Architect

Name(Block).....
Address:

Signature of the Architect who had Supervised the construction
Name (Block).....
COA Registration No.....
Legible Seal :

Legible Seal :

प्रपत्र सं. 2

आपदा संरक्षा अपेक्षा हेतु वचनतबद्धता प्रमाणपत्र

सेवा में,

संदर्भ: .....

..... का प्रस्तावित कार्य.....

कार्य.....(परियोजना का नाम).....

गांव/शहर.....

खसरा सं.....

1.प्रमाणित किया जाता है कि अनुमोदन हेतु प्रस्तुत भवन नक्शा, भवन विनियम के अन्तर्गत अनुबद्ध सुरक्षा अपेक्षाओं को पूरा करेगा और उसमें दी गयी सूचना हमारे सर्वोत्तम ज्ञान एवं विवेक के अनुसार सही हैं।

2.यह भी प्रमाणित किया जाता है कि मृदा स्थिति के आधार उक्त भवन में आपदा संरक्षाओं सहित संरचनात्मक डिज़ाइन को विधिवत अंतर्विष्ट किया जाएगा और निर्माण के दौरान इन उपबंधों का पालन किया जाएगा।

तिथि सहित स्वामी का नाम

नाम.....

पता.....

.....

ट्रक्चरल इंजीनियरके हस्ताक्षर व मोहर

नाम.....

पता.....

पंजीकरण संख्या.....

डेवलेपर के हस्ताक्षर

तिथि.....

नाम.....

पता.....

.....

वास्तुविद् के हस्ताक्षरव मोह

तिथि.....

नाम.....

पता.....

पंजीकरण संख्या.....

पर्यावेक्षण इंजीनियर के हस्ताक्षर

नाम.....

पता.....

अर्हता सम्बन्धी वांछित अभिलेखो के संलग्न

प्रपत्र सं. 3

वास्तुविद् का वचनबद्धता प्रमाणपत्र

सेवा में

संदर्भः .....
का प्रस्तावित कार्य (परियोजना का नाम) की खसरा सं.....
.....(गांव/शहर).....
हेतु (स्वामी/डेवलेपर/निर्माता का नाम).....
पताः .....
.....

टेलीफोन नं0.....

मैं वास्तुविद् परिषद/इंजीनियर संस्थान (भारत) का सदस्य हूँ और एक पंजीकृत वास्तुविद के रूप में कार्य करने हेतु इस समय पंजीकृत हूँ।

मैं एतद्द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि मुझे वास्तुविद् के रूप में नियुक्त किया गया है जैसा कि अधिनियम/विकास नियन्त्रण विनियमों के अन्तर्गत उक्त परियोजना के लिये अपेक्षित है, और मैंने उसे तैयार किया एवं उस पर हस्ताक्षर किये हैं तथा उक्त परियोजना को अनुमोदित आरेखणों के अनुसार एक पर्यावेक्षण इंजीनियर की देखरेख में संपन्न किया जाएगा। मैं विनियमों के लागू उपबंधों, और उनके अंतर्गत अपने कर्तव्यों एवं उत्तरदायित्वों से पूर्णतया परिचित हूँ और मैं उन्हें प्राकृतिक आपदाओं के हालातों को छोड़कर सभी संदर्भों में पूरा करने का वचन देता हूँ।

मैं प्लम्बिंग, जलनिकासी, साफसफाई और जल आपूर्ति की संस्थापना हेतु स्वामी द्वारा पर्याप्त उपायों के लिए भी उनका मार्गनिर्देशन करने का वचन देता हूँ। स्वामी द्वारा संगत कार्य शुरू किए जाने से पहले उसके द्वारा उपयुक्त चरण में निर्माण इंजीनियर, निर्माण ठेकेदार, प्लम्बिंग ठेकेदार और बिजली ठेकदार नियुक्त किए जाएंगे।

हस्ताक्षर.....
पंजीकरण नं0.....
तिथि.....

मोहर :–

प्रपत्र सं. 4

स्ट्रक्चरल इंजीनियर का वचनबद्धता का प्रमाणपत्र

.....

सेवा में

संदर्भ.....

का प्रस्तावित कार्य की खसरा सं.....

(गांव/शहर).....हेतु(स्वामी/डेवलेपर/निर्माता का नाम) पताः .....

.....

.....

टेलीफोन न0.....

मैं एक पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर हूँ। इसका आशय यह प्रमाणित करना है कि मुझे उपर्युक्त उल्लिखित परियोजना के लिए संरचनात्मक डिज़ाइन आधार रिपोर्ट, विस्तृत संरचनात्मक डिजाईन आधार रिपोर्ट, विस्तृत संरचनात्मक डिजाईन और विस्तृत संरचनात्मक आरेखण बनाने के लिये स्ट्रक्चरल इंजीनियर के रूप में नियुक्त किया गया है। मैं विनियमों के अन्तर्गत अपने कर्तव्यों एवं उत्तरदायित्वों से पूर्णतया परिचित हूँ और आश्वासन देता हूँ कि मैं उन्हे हर संदर्भ में पूरा करूँगा।

मैंने संरचनात्मक डिजाईन आधार रिपोर्टबनाई है और इस पर हस्ताक्षर किये हैं।

मैं एक विस्तृत संरचनात्मक डिज़ाइन निष्पादित करने और अद्यतन भारतीय मानक विशिष्टियों के अनुसार तथा संरचनात्मक डिजाइन आधार रिपोर्ट में इंगित के अनुसार विस्तृत संरचनात्मक आरेखण बनाने का वचन देता हूँ। मैं स्वामी और पर्यवेक्षक को विस्तृत संरचनात्मक आरेखण उपलब्ध कराने का वचन देता हूँ। अगर मेरी सेवाओं को समाप्त कर दिया जाता है तो मैं प्राधिकरण को लिखित सूचना देने का वचन देता हूँ।

हस्ताक्षर.....

पंजीकरण नं0.....

तिथि.....

मोहर :–

प्रपत्र सं. 5

INDEMNITY BOND FOR BASEMENT

This indemnity bond is executed by Sh. _____ S/o Sh._____ R/o_____ (herein after called the owner) in favour of _____ authority

Whereas the owner has submitted plans for sanction of building construction alongwith basement over Plot No. _____ under the provisions of the Bye - laws made thereunder.

And whereas the Authority has agreed to sanction the aforesaid construction subject to the condition that the owner shall indemnify the Bond in the event of any loss or damage being caused to the adjoining building on account of the construction of the said basement either at the time of digging of the foundation and also against any claim of any concern thereto.

And whereas the owner has agreed to execute an indemnity bond to the above effect and also to abide by the terms by the Authority to the grant of sanction of the basement.

NOW THIS DEED WITNESSED

1. That consideration of the sanction of the plans of the owner of construction of the basement the owner undertake that he shall at all times keep the Basement harmless and free from any liability less or damage following from any injury or damage caused to either properties adjoining basement or to any person as a consequence of the construction or at the time of digging of its foundation or during the course of its construction or at any time there after.
2. That owner agrees and undertake that in the event of any claim being made by any person or persons against the Authority either in respect of the sanction granted by the Authority to the owner for the construction of basement by the owner or the consequences following from the said sanction the owner shall be responsible and liable and not the Authority.
3. The owner agrees and undertake to indemnify the Authority fully in respect of any amount which the owner may be required to pay to any person either by way of construction of damages or on any other account as a result of any claim or suit or any other proceedings concerning the sanctioning of the construction of the basement of the making there of and which the Authority may incur on defending any action.
4. Without prejudice to above the undertaking the owner hereby binds itself to apply to the _____ to the full extent any amount which the _____ may be required to pay to any person in connection with relating to or concerning the sanctioning of the basement or the making there of.
5. The owner further agrees and undertakes that this bond shall remain in full force and effect till the owner faithfully observes & performs the undertaking herein before contained.

IN WITNESS WHEREOF THE owner above named has signed this bond on this_____ day of _____at _____

WITNESS 1:	WITNESS 2:	INDEMNIFIER
Name :	Name :	
Address :	Address :	

प्रपत्र सं. 6

भूमि विकास/भवन निर्माण का कार्य आरम्भ करने की सूचना

सेवा में,

.....

.....

महोदय,

मैं एतद्द्वारा यह प्रमाणित करता हूँ कि भूमि का विकास/भवन निर्माण कार्य जो खसरा संख्या ..... ग्राम ..... नगर .....में स्थित है,दिनांक . . . को आपकी स्वीकृति पत्र एवं मानचित्र संख्या ..... दिनांक ..... के अनुसारआरम्भ किया जाएगा जो अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति(पर्यावेक्षण इंजीनियर) ..... (नाम) ..... द्वारा निरीक्षण किया जाएगा।

स्वामी के हस्ताक्षर .....
स्वामी का नाम .....
(मोटे अक्षरों में)
स्वामी का पता .....

दिनांक :
स्थान : .....

प्रपत्र सं. 7

प्रगति प्रमाणपत्र

.....

कुर्सीस्तर चरण/तहखाने के मामले में तहखाना लिंटर की ढलाई

संदर्भ सं.:–

स्वामी का नाम:–

प्रस्तुत किए जाने की तारीख :–

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

महोदय,

हम एतद्द्वारा आपको सूचित करते हैं कि अनुमोदित योजना, कार्यकारी आरेखणों और सरंचनात्मक आरेखणों के अनुसार भवन के निष्पादन का कार्य कुर्सी स्तर तक पहुंच गया है और हमारे पर्यावेक्षण के अधीन निष्पादित किया जा रहा है।

हम घोषणा करते हैं कि इस चरण में संशोधित योजना की आवश्यकता नहीं है।

भवदीय,

पर्यावेक्षण इंजीनियर/ वास्तुविद के हस्ताक्षर	स्वामी/डेवलेपर/बिल्डर के हस्ताक्षर
तिथि.....	तिथि.....
नाम.....	नाम.....
पता.....	पता.....
.....	.....

प्रपत्र सं.8

प्रगति प्रमाणपत्र – पहली मंजिल

संदर्भ सं:–
स्वामी का नाम:–
प्रस्तुत किए जाने की तारीख:–

सेवा में,
सक्षम प्राधिकारी,

महोदय,

हम एतद्द्वारा आपको सूचित करते हैं कि अनुमोदित योजना, कार्यकारी आरेखणों और सरंचनात्मक आरेखणों के अनुसार भवन के निष्पादन का कार्य पहली मंजिल के स्तर तक पहुंच गया है और हमारे पर्यावेक्षण के अधीन निष्पादित किया जा रहा है।

हम घोषणा करते हैं कि इस चरण में संशोधित योजना की आवश्यकता नहीं है।

भवदीय,

पर्यवेक्षण इंजीनियर/ वास्तुविद के हस्ताक्षर	स्वामी/डेवलेपर/बिल्डर के हस्ताक्षर
तिथि.....	तिथि.....
नाम.....	नाम.....
पता.....	पता.....
.....	.....

प्रपत्र सं. 9

प्रगति प्रमाणपत्र – ऊंचे भवन के मामले में मध्य मंजिल

.....

संदर्भ सं:–

स्वामी का नाम:–

प्रस्तुत किए जाने की तारीख :–

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

महोदय,

हम एतद्द्वारा आपको सूचित करते हैं कि अनुमोदित योजना, कार्यकारी आरेखणों और सरंचनात्मक आरेखणों के अनुसार भवन के निष्पादन का कार्य ..... मंजिल के स्तर तक पहुंच गया है और हमारे पर्यावेक्षण के अधीन निष्पादित किया जा रहा है।

हम घोषणा करते हैं कि इस चरण में संशोधित योजना की आवश्यकता नहीं है।

भवदीय,

पर्यवेक्षण इंजीनियर/ वास्तुविद के हस्ताक्षर	स्वामी/डेवलेपर/बिल्डर के हस्ताक्षर
तिथि.....	तिथि.....
नाम.....	नाम.....
पता.....	पता.....
.....	.....

प्रपत्र सं. 10

प्रगति प्रमाणपत्र – अंतिम मंजिल

.....

संदर्भ सं:–
स्वामी का नाम:–
प्रस्तुत किए जाने की तारीख:–

सेवा में,
सक्षम प्राधिकारी,

महोदय,

हम एतद्द्वारा आपको सूचित करते हैं कि अनुमोदित योजना, कार्यकारी आरेखणों और सरंचनात्मक आरेखणों के अनुसार भवन के निष्पादन का कार्य ..... मंजिल के स्तर तक पहुंच गया है और हमारे पर्यावेक्षण के अधीन निष्पादित किया जा रहा है।

हम घोषणा करते हैं कि इस चरण में संशोधित योजना की आवश्यकता नहीं है।

भवदीय,

पर्यवेक्षण इंजीनियर/ वास्तुविद के हस्ताक्षर	स्वामी/डेवलेपर/बिल्डर के हस्ताक्षर
तिथि.....	तिथि.....
नाम.....	नाम.....
पता.....	पता.....
.....	.....

प्रपत्र सं. 11

समापन रिपोर्ट

संदर्भ सं:–

स्वामी का नाम:–

प्रस्तुत किए जाने की तारीख:–

अवस्थिति:–

प्राप्त होने की तारीख:–

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

महोदय,

अनुमोदित योजना के अनुसार भवन की संस्थापना/पुनर्संस्थापना का कार्य वास्तुविद्/ पर्यवेक्षण इंजीनियर के पर्यावेक्षण के अधीन पूरा किया गया है जिन्होंने समापन प्रमाण–पत्र दिया है जो इसके साथ संलग्न है।

हम घोषणा करते है कि उक्त कार्य अधिनियम तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 के उपबन्धों के अनुसार और हमारी संतुष्टी के अनुसार किया गया है। हम घोषणा करते हैं कि उक्त निर्माण अनुमोदित योजना के अनुसार ऋऋऋऋऋऋऋऋऋऋऋऋऋ प्रयोजन के लिए इस्तेमाल किया जाएगा और लिखित अनुमति प्राप्त किए बिना इसका यूज परिवर्तन नहीं किया जाएगा।

हम एतद्द्वारा घोषणा करते है कि संस्थापित किये गये भवन के अनुसार योजना प्रस्तुत और अनुमोदित की जा चुकी है।

हमने यथानुमोदित योजना के अनुसार उपलब्ध कराया गया पार्किंग स्थान का क्षेत्र अधिभोग प्रमाणपत्र से पहले एक व्यक्ति /ऐसोसिएशन को हस्तान्तरित कर दिया है।

समापन आरेखणों से कोई अग्रेत्तर परिवर्तन हमारी उत्तरदायिता होगी।

भवदीय,

(डेवलेपर/बिल्डर के हस्ताक्षर)

डेवलेपर/बिल्डर का नाम

दिनांक:–

पता:–

संलग्नक:–

समापन प्रमाण–पत्र 11–अ,ब,स

(स्वामी के हस्ताक्षर)

स्वामी का नाम

प्रपत्र सं. 11 (अ)

वास्तुविद् द्वारा भवन समापन प्रमाणपत्र

संदर्भ सं:–

स्वामी का नाम:–

प्रस्तुत किए जाने की तारीख:–

अवस्थिति:–

प्राप्त होने की तारीख:–

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

महोदय,

1. भवन/भवनों का निर्माण स्वीकृत योजना के अनुसार किया गया है।
2. भवन/भवनों का निर्माण अनुमोदित योजना और डिजाईन के अनुसार वास्तुविद् द्वारा बनाये गये विस्तृत वास्तु आरेखणों एवं विशिष्टयों के अनुसार किया गया है।
3. निर्माण हमारे पर्यवेक्षण/मार्गनिर्देशन में किया गया है और प्रस्तुत आरेखणों का अनुपालन करता है।

स्वामी के हस्ताक्षर
दिनांक

नाम

पता

वास्तुविद् के हस्ताक्षर
दिनांक

नाम

पता

प्रपत्र सं. 11 (ब)

पर्यावेक्षण इंजीनियर द्वारा भवन समापन प्रमाणपत्र

संदर्भ सं:–

स्वामी का नाम:–

प्रस्तुत किए जाने की तारीख:–

रोसासासोसासकोसासासे

अवस्थिति:–

प्राप्त होने की तारीख:–

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

महोदय,

1. भवन/भवनों का निर्माण स्वीकृत योजना के अनुसार किया गया है।

2. भवन/भवनों का निर्माण निम्न के अनुसार किया गया है
   - स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा बनाए विस्तृत संरचनात्मक आरेखण और संरचनात्मक विशिष्टियां
   - वास्तुविद् द्वारा बनाए गये विस्तृत वास्तु आरेखण और वास्तु विशिष्टियां
   - सभी सेवाओं के विस्तृत आरेखण और विशिष्टियां

3. निर्माण में प्रयुक्त सभी सामाग्रियों की जांच की जा चुकी है जैसा कि विशिष्टियों में उपबंधित था और जांच रिपोर्ट का एक रिकार्ड रखा गया है।

स्वामी के हस्ताक्षर	पर्यावेक्षण इंजीनियर
दिनांक	दिनांक
नामरू	नाम
पता	पता

FORM – D

APPLICATION FOR PERMISSION TO OCCUPY

To

_____.

SUB: APPLICATION FOR PERMISSION TO OCCUPY

Sir,

I/We beg to apply for permission to occupy building/part of the building sanctioned vide B.A. No. _____ Dated _____ situated _____. The building / part of the building has been completed in all respects according to the sanctioned plan and is fit for use for which it had been erected.

Yours faithfully,

Date :

Signature of owner.

Name & Address of the Owner.

Description of building / part of building

House No._____

Road _____

Street _____

Description of building _____

_____

_____

(For office Use Only)

1. Date of receipt of notice_____

2. Date of issue of (a)permission to occupy _____

(b) refusal to occupy_____