

प्रेषक,
आर0 मीनाक्षी सुन्दरम्,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,
1- मुख्य प्रशासक,
उत्तराखण्ड आवास एवं नगर
विकास प्राधिकरण, देहरादून।

2- उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण
देहरादून / हरिद्वार / टिहरी।

आवास अनुभाग-2

देहरादून, दिनांक 08 दिसम्बर, 2016

विषय : भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में संशोधन के सम्बन्ध में।

महोदय,

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में शासन के पत्र संख्या-2013/V-2015-55(आ0)2006-टी0सी0 दिनांक 08-12-2015 द्वारा दिशा निर्देश दिये गये।

2- उक्त शासनादेश में भू-उच्चीकरण शुल्क से सम्बन्धित प्रस्तर-3.3 में आंशिक रूप से संशोधन करते हुए निम्न विवरणानुसार संशोधित प्राविधान एतद्वारा प्रतिस्थापित किया जाता है:-

बिन्दु संख्या	भवन उपविधि 2011 (संशोधन 2015) एवं शासनादेश दिनांक 08/12/2015 में निहित मानक	प्रस्तावित संशोधन
2.5	प्राधिकरण बोर्ड/ सक्षम प्राधिकारी	बिन्दु 2.5 में वर्णित सक्षम प्राधिकारी का आशय नियंत्रक प्राधिकारी से है।
2.25	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। नेशनल बिल्डिंग कोड (NBC) भाग-3 के प्रस्तर 9.0 अनुसार देय FAR के आधार पर टाईप ऑफ कन्स्ट्रक्शन सुनिश्चित किया जाएगा। However the parking spaces at the Stilt and the Basement levels shall not be counted towards FAR	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।
2.37	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 व जिसकी न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मी0 हो। इस तल की गणना एफ0ए0आर0 में की जायेगी।	Mezzanine Floor (मेजनाइन तल) का तात्पर्य भू-तल के ऊपर किन्ही दो तलों के मध्यवर्ती तल से है जिस पर निचले तल से पहुँचा जा सके। मेजनाइन तल के ऊपर एवं नीचे अवरोधमुक्त न्यूनतम ऊँचाई कमशः 2.1 मीटर एवं 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।

453

22/12/16

JCA

MA

X

2.52	Road Width, Approach (पहुँच मार्ग की चौड़ाई) का तात्पर्य पहुँच मार्ग की उपलब्ध कुल चौड़ाई /अधिकृत चौड़ाई / महायोजना में निर्धारित 'राइट-आफ-वे' से है।	Road Width, Approach (पहुँच मार्ग की चौड़ाई) का तात्पर्य पहुँच मार्ग की उपलब्ध कुल चौड़ाई /अधिकृत चौड़ाई/महायोजना में निर्धारित 'राइट-आफ-वे' से है। 2.52 (अ) Road Width, Authorized (अधिकृत चौड़ाई) का आशय ऐसे मार्गों 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 चौड़ाई से है। ऐसे मार्ग जिनमें उक्त अधिकृत चौड़ाई सम्पूर्ण मार्ग हेतु एक समान नहीं है, में सम्बन्धित मार्ग से दो चौड़े मार्ग के जंक्शन के मध्य की अधिकृत औसतन चौड़ाई मान्य होगी।
2.57 (III)	Commercial Building (व्यवसायिक/वाणिज्यिक भवन) means	Commercial Building की परिभाषा में अन्य गतिविधियों के साथ मल्टीलेवल कार पार्किंग व मोटल भी सम्मिलित होगी।
3.2	अनुज्ञा हेतु आवेदन विनियमित क्षेत्र सीमान्तर्गत भवन निर्माण के प्रकरणों के आवेदन सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जायेंगे।	बिन्दु 3.2 में वर्णित सक्षम प्राधिकारी का आशय स्वीकृति प्राधिकारी से है।
3.3 (VI)	तकनीकी अनापत्ति उपरान्त आवेदक द्वारा भू-उच्चीकरण शुल्क एवं बाह्य विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरान्त मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा:- ऐसे विनियमित क्षेत्र/विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र, जिनकी महायोजना स्वीकृत न होने के कारण भू-उपयोग निर्धारित नहीं है, में सम्बन्धित भूमि को कृषि/ अविकसित/बंजर मानते हुये समस्त प्रकरणों का गुण-दोष के आधार पर अनुमन्य होने की स्थिति में भू- उच्चीकरण शुल्क एवं सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाह्य विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा। 250 वर्गमीटर तक के भूखण्डों एवं एकल आवासीय भवनों को छोड़कर सभी प्रकार के प्रयोजन के भवनों पर भू- उच्चीकरण शुल्क देय 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।	तकनीकी अनापत्ति उपरान्त आवेदक द्वारा भू-उच्चीकरण शुल्क एवं बाह्य विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरान्त मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा:- ऐसे क्षेत्र जिनमें महायोजना लागू नहीं है, में भू-उच्चीकरण शुल्क निम्नानुसार देय होगा:- 1. चूँकि नगर निकाय सीमा के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र बाहुल्य रूप से निर्मित क्षेत्र स्वरूपीय होता है, अतः भू-उच्चीकरण शुल्क नगर निकास सीमा के अन्तर्गत देय नहीं होगा। 2. नगर निकाय सीमा के बाहर के क्षेत्रों में 2000 वर्गमीटर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के भू-खण्डों को कृषि/अविकसित/बंजर मानते हुए सम्बन्धित भू-खण्ड में प्रस्तावित गैर सार्वजनिक /अर्द्धसार्वजनिक 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।
4.1	पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम चौड़ाई /महायोजना में निर्धारित चौड़ाई	पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम अधिकृत चौड़ाई/ महायोजना में निर्धारित चौड़ाई।

<p>4.1 (I)</p>	<p>Single residential plot ऐसे भूखण्ड, जो निर्मित क्षेत्र अन्तर्गत स्थित हैं अथवा भवनों से घिरे हुये (enclosed) हैं 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 भूखण्ड से वांछित मार्गाधिकार छोड़ते हुये मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जायेगी। मार्गाधिकार अन्तर्गत आने वाले भू-भाग में चाहरदिवारी व अन्य किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।</p>	<p>ऐसे एकल आवासीय भूखण्ड, जो भवनों से घिरे हुये (enclosed) हैं 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 भूखण्ड से वांछित मार्गाधिकार छोड़ते हुये मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जायेगी। मार्गाधिकार अन्तर्गत आने वाले भू-भाग में चाहरदिवारी व अन्य किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।</p>																																										
<p>4.1 (II)</p>	<p>पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम चौड़ाई/ महायोजना में निर्धारित चौड़ाई COMMERCIAL</p> <table border="1" data-bbox="406 779 874 1149"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Types of Buildings/ projects</th> <th colspan="2">PLAINS</th> <th>HILLS</th> </tr> <tr> <th colspan="3">As approved by Competent Authority keeping in view the site conditions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>>100- 200 sqmt</td> <td>9.0</td> <td></td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td>> 200-500 sqmt</td> <td>12.0</td> <td></td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>>500-1000sqmt</td> <td>15.0</td> <td></td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>>1000sqmt</td> <td>18.0</td> <td></td> <td>9.0</td> </tr> </tbody> </table>	Types of Buildings/ projects	PLAINS		HILLS	As approved by Competent Authority keeping in view the site conditions			>100- 200 sqmt	9.0		4.5	> 200-500 sqmt	12.0		6.0	>500-1000sqmt	15.0		7.5	>1000sqmt	18.0		9.0	<p>पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम चौड़ाई/ महायोजना में निर्धारित चौड़ाई COMMERCIAL</p> <table border="1" data-bbox="1013 779 1508 1189"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Types of Buildings/ projects</th> <th colspan="2">PLAINS</th> <th>HILLS</th> </tr> <tr> <th colspan="3">As approved by Competent Authority keeping in view the site conditions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>>100- 200 sqmt</td> <td>9.0</td> <td></td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td>> 200 & <2000 sqmt</td> <td>12.0</td> <td></td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>≥2000 sqmt</td> <td>18.0</td> <td></td> <td>7.5</td> </tr> </tbody> </table>	Types of Buildings/ projects	PLAINS		HILLS	As approved by Competent Authority keeping in view the site conditions			>100- 200 sqmt	9.0		4.5	> 200 & <2000 sqmt	12.0		6.0	≥2000 sqmt	18.0		7.5
Types of Buildings/ projects	PLAINS		HILLS																																									
	As approved by Competent Authority keeping in view the site conditions																																											
>100- 200 sqmt	9.0		4.5																																									
> 200-500 sqmt	12.0		6.0																																									
>500-1000sqmt	15.0		7.5																																									
>1000sqmt	18.0		9.0																																									
Types of Buildings/ projects	PLAINS		HILLS																																									
	As approved by Competent Authority keeping in view the site conditions																																											
>100- 200 sqmt	9.0		4.5																																									
> 200 & <2000 sqmt	12.0		6.0																																									
≥2000 sqmt	18.0		7.5																																									
<p>4.1 (III)</p>	<p>Public / Semi Public</p> <table border="1" data-bbox="406 1317 911 1541"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Types of Buildings/projects</th> <th colspan="2">Minimum right of way in metres</th> <th rowspan="2">Rem</th> </tr> <tr> <th>PLAINS</th> <th>HILLS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Laboratory/ Clinics not exceeding 500 sqmt</td> <td>9.0</td> <td>6.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Types of Buildings/projects	Minimum right of way in metres		Rem	PLAINS	HILLS	Laboratory/ Clinics not exceeding 500 sqmt	9.0	6.0		<p>Public / Semi Public</p> <table border="1" data-bbox="1013 1323 1508 1659"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Types of Buildings/projects</th> <th colspan="2">Minimum right of way in metres</th> <th rowspan="2">Re m</th> </tr> <tr> <th>PLAINS</th> <th>HILLS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Laboratory/ Clinics not exceeding 750 sqmt</td> <td>9.0</td> <td>6.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laboratory/ Clinics exceeding 750 sqmt</td> <td>12.0</td> <td>7.5</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Types of Buildings/projects	Minimum right of way in metres		Re m	PLAINS	HILLS	Laboratory/ Clinics not exceeding 750 sqmt	9.0	6.0		Laboratory/ Clinics exceeding 750 sqmt	12.0	7.5																			
Types of Buildings/projects	Minimum right of way in metres		Rem																																									
	PLAINS	HILLS																																										
Laboratory/ Clinics not exceeding 500 sqmt	9.0	6.0																																										
Types of Buildings/projects	Minimum right of way in metres		Re m																																									
	PLAINS	HILLS																																										
Laboratory/ Clinics not exceeding 750 sqmt	9.0	6.0																																										
Laboratory/ Clinics exceeding 750 sqmt	12.0	7.5																																										
<p>4.2 (III)</p>	<p>Public / Semi Public</p> <table border="1" data-bbox="406 1794 826 2085"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Types of Buildings/ projects</th> <th colspan="2">MINIMUM PLOT SIZE IN SQMT.</th> </tr> <tr> <th>PLAINS</th> <th>HILLS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hospital upto 50 beds</td> <td>4000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>More than 50-200 beds</td> <td>25,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>City/zonal/regional level</td> <td>40,000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Types of Buildings/ projects	MINIMUM PLOT SIZE IN SQMT.		PLAINS	HILLS	Hospital upto 50 beds	4000		More than 50-200 beds	25,000		City/zonal/regional level	40,000		<p>Public / Semi Public</p> <table border="1" data-bbox="1013 1794 1508 2085"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Types of Buildings/project s</th> <th colspan="2">MINIMUM PLOT SIZE IN SQMT.</th> </tr> <tr> <th>PLAINS</th> <th>HILLS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hospital upto 50 beds</td> <td>4000</td> <td>As decided by sanctioning authority.</td> </tr> <tr> <td>More than 50-100 beds</td> <td>@ 100 sqmt/ bed</td> <td></td> </tr> <tr> <td>More than 100-200 beds</td> <td>25,000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Types of Buildings/project s	MINIMUM PLOT SIZE IN SQMT.		PLAINS	HILLS	Hospital upto 50 beds	4000	As decided by sanctioning authority.	More than 50-100 beds	@ 100 sqmt/ bed		More than 100-200 beds	25,000															
Types of Buildings/ projects	MINIMUM PLOT SIZE IN SQMT.																																											
	PLAINS	HILLS																																										
Hospital upto 50 beds	4000																																											
More than 50-200 beds	25,000																																											
City/zonal/regional level	40,000																																											
Types of Buildings/project s	MINIMUM PLOT SIZE IN SQMT.																																											
	PLAINS	HILLS																																										
Hospital upto 50 beds	4000	As decided by sanctioning authority.																																										
More than 50-100 beds	@ 100 sqmt/ bed																																											
More than 100-200 beds	25,000																																											

	Hospital more than 200			City/zonal/regional level Hospital more than 200	40,000	
4.4 (E)	CONSERVATION OF HERITAGE SITES INCLUDING HERITAGE BUILDINGS, HERITAGE PRECINCTS AND NATURAL FEATURE AREAS (ANNEX-6)					
5.1 (i) (ii)	भवन की ऊँचाई मैदानी क्षेत्रों में			मैदानी क्षेत्रों में		
	भूखण्ड/ भवन के सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम विद्यमान/ अधिकृत चौड़ाई	भवनों की अधिकतम ऊँचाई (मीटर)	अधिकतम तलों की संख्या	भूखण्ड/ भवन के सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम विद्यमान/ अधिकृत चौड़ाई	भवनों की अधिकतम ऊँचाई (मीटर)	अधिकतम तलों की संख्या
	9.0 मीटर से कम	9.0	भूतल व अधिकतम ऊपरी दो तल	9.0 मीटर से कम	9.0	अधिकतम तीन तल
	9.0 मीटर व अधिक तथा 12.0 मीटर से कम	12.0	भूतल व अधिकतम ऊपरी 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	भूतल व अधिकतम ऊपरी सात 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	भूतल व अधिकतम ऊपरी नौ तल	18.0 मीटर व इससे अधिक	30.0	अधिकतम दस तल
5.1 (ii) (ii)	मसूरी क्षेत्र में भवनों की अधिकतम ऊँचाई 11.0 मीटर या भूतल व ऊपरी तीन तल में से जो भी कम हो, अनुमन्य होगा। यह अनुमन्यता मसूरी क्षेत्र में वन व पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा समय-समय पर दिये गये निर्देश व निहित प्रक्रिया के अनुसार होगा।			मसूरी क्षेत्र में भवनों की अधिकतम ऊँचाई 11.0 मीटर या भूतल व ऊपरी तीन तल (stilt सम्मिलित) में से जो भी कम हो, अनुमन्य होगा। यह अनुमन्यता मसूरी क्षेत्र में वन पर्यावरण एवं जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा समय-समय पर दिये गये निर्देश व निहित प्रक्रिया के अनुसार होगा। चार घाम के नगरों में भवनों की अधिकतम ऊँचाई (stilt सम्मिलित) 6.50 मी० एवं दो तल होगी। ऐसे प्रकरण, जिनमें टैरेस पार्किंग का प्राविधान हो, को छोड़कर अन्य प्रकरणों में उपरी छत अनिवार्य रूप से बालदार होगी।		
5.1 (v) (d)	-----			भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु होटल तथा अस्पताल एवं तत्सम्बन्धी		

		व्यवसायिक क्रियाकलापों के बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 1.80 मीटर (बीम सहित) की ऊँचाई की "सर्विस मंजिल" अनुमन्य होगी, जिसकी गणना एफ.ए. आर. व ऊँचाई में नहीं की जाएगी। एक से अधिक "सर्विस मंजिल" की गणना ऊँचाई में की जाएगी।																										
5.1 (VI)	गुप हाउसिंग 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।	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 (स)	(स)-शिक्षण संस्थायें/चिकित्सा /सामुदायिक सुविधाएं/ सभा भवन	(स)-शिक्षण संस्थायें/चिकित्सा/सामुदायिक सुविधाएं /सभा भवन टिप्पणी-नव प्रस्तावित स्कूलों में (नर्सरी स्कूल को छोड़कर) अग्र सेटबैक की 6.0 मीटर की चौड़ाई को मार्ग की ओर विजिटर पार्किंग हेतु छोड़ते हुये अग्र बाउन्ड्री वॉल का निर्माण किया जाएगा।																										
5.5 (I)	विभिन्न भू-उपयोगों हेतु भू-आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 के मानक निम्नवत् होंगे-	विभिन्न भू-उपयोगों हेतु भू-आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 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/ आर्किटेक्ट द्वारा सुनिश्चित किया जाएगा।																										
5.5 (I)(ii)	तालिका	तालिका 5.5(I)(iii) में संख्या 3(क) से बारातघर को हटाकर तालिका 5.5(I)(ii) में संख्या 11 पर स्थापित किया जाए।																										
5.5 (iii)	टिप्पणी- अस्पलात के एफ0 ए0 आर0 का अधिकतम 15 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र कार्यरत कार्मिकों हेतु आवासीय उपयोग में लाया जा सकता है।																										
5.5 (IV)	क्षतिपूर्ति एफ.ए.आर. (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 को पत्रांक- 228 दिनांक 30 जनवरी, 2016 द्वारा दिया गया है।																										
5.5 (V)	<p>कय योग्य एफ.ए.आर. (PURCHASABLE F.A.R)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>क्र. सं.</th> <th>भवन के प्रयोग</th> <th>गुणांक</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">(1)</td> <td>गुप हाउसिंग</td> <td>एफ.ए.आर. 2.4 तक</td> <td>0.20</td> </tr> <tr> <td></td> <td>एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक</td> <td>0.60</td> </tr> <tr> <td>(2)</td> <td>एफोडेबल हाउसिंग</td> <td>एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक</td> <td>0.30</td> </tr> </tbody> </table>	क्र. सं.	भवन के प्रयोग	गुणांक	(1)	गुप हाउसिंग	एफ.ए.आर. 2.4 तक	0.20		एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक	0.60	(2)	एफोडेबल हाउसिंग	एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक	0.30	<p>कय योग्य एफ.ए.आर. (PURCHASABLE F.A.R)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>क्रं0 सं0</th> <th>भवन का प्रयोग</th> <th>गुणांक</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>वाणिज्यक</td> <td>0.50</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>मिश्रित</td> <td>0.45</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>कार्यालय/संस्थागत</td> <td>0.45</td> </tr> </tbody> </table>	क्रं0 सं0	भवन का प्रयोग	गुणांक	1	वाणिज्यक	0.50	2	मिश्रित	0.45	3	कार्यालय/संस्थागत	0.45
क्र. सं.	भवन के प्रयोग	गुणांक																										
(1)	गुप हाउसिंग	एफ.ए.आर. 2.4 तक	0.20																									
		एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक	0.60																									
(2)	एफोडेबल हाउसिंग	एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक	0.30																									
क्रं0 सं0	भवन का प्रयोग	गुणांक																										
1	वाणिज्यक	0.50																										
2	मिश्रित	0.45																										
3	कार्यालय/संस्थागत	0.45																										

11

(3) गैर आवासीय	0.75	4	होटल	0.40
		5	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	0.40
		6	सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएँ एवं अवस्थापना सुविधाएँ	0.20
		<p>नोट :-</p> <p>1- 18.0 मीटर से कम चौड़े मार्गों पर Basic FAR का अधिकतम 20 प्रतिशत FAR कय योग्य होगा।</p> <p>2- 18.0 मीटर एवं इससे अधिक चौड़े मार्गों पर Basic FAR का अधिकतम 40 प्रतिशत FAR कय योग्य होगा।</p> <p>3-उक्त बिन्दु 1 व 2 में क्रय योग्य FAR सहित अधिकतम FAR 3.0 से अधिक अनुमत्य नहीं होगा।</p>		
5.6 (I)(i)	टेरेस पार्किंग (terrace on road level) को छत से ढकना अनुमत्य होगा।		
5.6 (II) 1 (अ) क,ख	<p>101-200 वर्ग मी० क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु न्यूनतम 1.0 E.C.S</p> <p>201-300 वर्ग मी० क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु न्यूनतम 2.0 E.C.S</p> <p>301 वर्ग मी० से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु प्रती 100 वर्ग मी० व उसके अंश पर 1.0 E.C.S</p>	<p>101-200 वर्ग मी० क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु न्यूनतम 1.0 E.C.S</p> <p>200 वर्ग मी० से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु प्रती 100 वर्ग मी० आच्छादन पर न्यूनतम 1.0 E.C.S</p>		
5.6 (IV)	<p>स्टिल्टस:</p> <p>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 को एफ०ए०आर० व भवन की ऊँचाई की गणना से मुक्त रखा जायेगा।</p> <p>स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमत्य होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैंक की ओर- दीवार/ शटर/ ग्लेजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किंग मानते हुए उसकी गणना एफ.ए.आर. व ऊँचाई में की जायेगी।</p> <p>भूतल पर स्टिल्ट फ्लोर के अतिरिक्त यदि किसी अन्य तल पर स्टिल्ट पार्किंग व्यवस्था दी जाती है तो इसकी गणना एफ०ए०आर० व भवन की ऊँचाई में की जायेगी।</p>	<p>स्टिल्टस:</p> <p>स्टिल्टस का प्राविधान किसी भी तल पर किया जा सकेगा। 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 एक स्टिल्ट तल को एफ०ए०आर० व भवन की ऊँचाई की गणना से मुक्त रखा जायेगा। द्वितीय स्टिल्ट तल को केवल एफ०ए०आर० की गणना से मुक्त रखा जायेगा तथा इस अतिरिक्त तल की गणना भवन की ऊँचाई में की जायेगी। पर्वतीय क्षेत्रों में द्वितीय स्टिल्ट अनुमत्य नहीं होगा।</p> <p>स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमत्य होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैंक की ओर- दीवार/ शटर/ ग्लेजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किंग मानते हुए उसकी गणना एफ.ए.आर. व ऊँचाई में की जायेगी।</p> <p>200 वर्ग मी० व इससे कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में तीन ओर से शून्य सेट बैंक प्राविधानित होने के दृष्टिगत एवं</p>		

		पार्किंग को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से ऐसे प्रकरणों में तीन ओर से बन्द स्टिल्ट की अनुमन्यता इस आधार पर देय होगी कि अग्र की ओर स्टिल्ट को खुला रखा जाए एवं आवेदक से इस आशय का प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाए कि स्टिल्ट का उपयोग मात्र पार्किंग हेतु किया जाएगा। पार्किंग से इतर प्रयोजन होने पर मानचित्र निरस्त करते हुये तदानुसार अपेक्षित कार्यवाही की जाएगी।
5.6 (V) (v)	ऐसे भू-खण्ड जिनमें सेट बैंक अनिवार्य नहीं है, में 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों में स्वेच्छा से 2.0 मीटर का सेट बैंक पार्श्व व पृष्ठ की ओर व 12.0 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्रत्येक 3.0 मीटर की ऊँचाई पर 1.0 मीटर अतिरिक्त सेट बैंक पार्श्व व पृष्ठ की ओर छोड़े जाने पर ही बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य होगा।	जिन प्रकरणों में डेड सेट बैंक का प्राविधान है, में यदि बेसमेन्ट का निर्माण किया जाता है तो भूखण्ड सीमा से बेसमेन्ट हेतु छोड़ा गया खुला क्षेत्र अग्रेत्तर तलों पर भी छोड़ा जाना आवश्यक होगा। ऐसे भू-खण्ड जिनमें सेट बैंक अनिवार्य नहीं है, में 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों में स्वेच्छा से 2.0 मीटर का सेट बैंक पार्श्व व पृष्ठ की ओर व 12.0 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्रत्येक 3.0 मीटर की ऊँचाई पर 1.0 मीटर अतिरिक्त सेट बैंक पार्श्व व पृष्ठ की ओर छोड़े जाने पर ही बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य होगा।
5.10	(I) रैम्प हेतु अधिकतम 1:8 का ढाल अनुमन्य होगा। (V) 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।	(I) रैम्प हेतु अधिकतम 1:10 का ढाल अनुमन्य होगा। (IV) चार पहिये वाहनों के आवागमन हेतु प्रयुक्त रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई वन-वे के लिये 4.5 मीटर व टू-वे की स्थिति में 7.2 मीटर होगी।
5.11 (III)	कोनों के भूखण्ड में सड़क की तरफ की कम्पाउण्ड दीवार की ऊँचाई 1.65 मीटर से अधिक नहीं होगी।	कोनों के भूखण्ड में सड़क की तरफ की कम्पाउण्ड दीवार की ऊँचाई 1.65 मीटर से अधिक नहीं होगी। उक्त ऊँचाई अन्तर्गत मात्र नीचे का 0.75 मी० ऊँचा भाग का पक्का निर्माण किया जा सकेगा व शेष ऊँचाई को खुला /ग्रिल द्वारा निर्मित किया जा सकेगा।
6.3 परिशिष्ट-4	परिशिष्ट-4	परिशिष्ट-4 (संशोधित)
6.4 (i) & परिशिष्ट-2	परिशिष्ट-2	परिशिष्ट-2 (संशोधित)
6.4 (i)	(IV) 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- कन्डीशनिंग, हीटिंग, मैकेनिकल वैंटीलेशन, लिफ्ट, आदि की प्लानिंग, डिजाइन एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया, 2005 के पार्ट-8 के अनुसार सुनिश्चित किये जाएंगे। सैनीटेशन सिस्टम की प्लानिंग टी०सी०पी०ओ, भारत सरकार द्वारा निर्गत मार्गदर्शिका अनुसार सुनिश्चित किये जाएंगे।(परिशिष्ट-2)	(IV) 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- कन्डीशनिंग, हीटिंग, मैकेनिकल वैंटीलेशन, लिफ्ट, आदि की प्लानिंग, डिजाइन एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया, 2005 के पार्ट-8 के अनुसार सुनिश्चित किये जाएंगे। सैनीटेशन सिस्टम की प्लानिंग टी०सी०पी०ओ, भारत सरकार द्वारा निर्गत

		<p>मार्गदर्शिका अनुसार सुनिश्चित किये जाएंगे। (परिशिष्ट-2)</p> <p>Service Floor (सर्विस फ्लोर)</p> <p>भवन से सम्बन्धित पाइपस, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु होटल तथा अस्पताल एवं तत्सम्बन्धी व्यवसायिक/मिश्रित क्रियाकलापों के बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 1.80 मीटर (बीम सहित) की ऊँचाई की "सर्विस मंजिल" अनमन्य होगी, जिसकी गणना एफ.ए. आर. व ऊँचाई में नहीं की जाएगी। एक से अधिक "सर्विस मंजिल" की गणना ऊँचाई में की जाएगी।</p>
6.8 (ii)		<p>Rooftop Solar Energy Installation सरकारी संस्थानों/अर्द्ध सरकारी संस्थानों/सरकारी स्वैच्छिक संस्थानों/सहायता प्राप्त संस्थान/प्रतिष्ठान, 2000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के कार्यालय, हाउसिंग एवं कामर्शियल काम्प्लेक्स 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।</p>
6.10	<p>क्षैतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार प्राविधान :</p> <p>पूर्व में स्वीकृति के सापेक्ष निर्मित भवन में क्षैतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार निर्धारित निम्न प्राविधानों के अन्तर्गत भवन की स्ट्रक्चरल सुरक्षा के दृष्टिगत ही अनुमन्य होगी।</p>	<p>क्षैतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार प्राविधान :</p> <p>पूर्व में स्वीकृति के सापेक्ष निर्मित भवन में क्षैतिज 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 ऊँचाई के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।</p>
6.11		<p>Climate resilient construction-integration of environmental clearance with sanction परिशिष्ट-1</p>
7.1 (iii) (i)	<p>निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित स्थलों पर विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु निम्न मापदण्ड होंगे :-</p> <p>(iv) 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 प्लॉट की परिभाषा के अनुसार होगी।</p>	<p>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 प्लॉट की परिभाषा के अनुसार होगी।</p> <p>तीर्थ महत्व के नगरों में गेस्ट हाउस हेतु</p>

		पर्वतीय व मैदानी क्षेत्रों में न्यूनतम नेट भू-खण्ड क्षेत्रफल क्रमशः 250 वर्गमीटर एवं 400 वर्गमीटर होगा।																																										
7.1 (III) (ii)	<p>भूखण्ड की अग्र सीमा उसके समक्ष स्थित मार्ग, जिनका मार्गाधिकार महायोजना में विनिश्चित न किया गया हो, की मध्य रेखा से निम्नानुसार होगी।</p> <table border="1"> <tr> <td>विद्यमान मार्ग की चौड़ाई</td> <td>3.0 मी तक</td> <td>4.5 मी तक</td> <td>7.5 मी तक</td> <td>9.0 मी तक</td> <td>12.0 मी तक</td> <td>18.0 मी तक</td> </tr> <tr> <td>भूखण्ड के अग्र भाग की सड़क की मध्य रेखा से न्यूनतम दूरी</td> <td>1.5 मी०</td> <td>2.25 मी०</td> <td>3.75 मी०</td> <td>4.5 मी०</td> <td>6.0 मी०</td> <td>9.0 मी</td> </tr> <tr> <td>भवनों की अधिकतम ऊँचाई</td> <td>6.5 मी०</td> <td>6.5 मी</td> <td>9.0 मी०</td> <td>9.0 मी०</td> <td>12.0 मी०</td> <td>12.0 मी०</td> </tr> </table>	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 मी०	2.25 मी०	3.75 मी०	4.5 मी०	6.0 मी०	9.0 मी	भवनों की अधिकतम ऊँचाई	6.5 मी०	6.5 मी	9.0 मी०	9.0 मी०	12.0 मी०	12.0 मी०	<p>(ii) भूखण्ड की अग्र सीमा उसके समक्ष स्थित मार्ग, जिनका मार्गाधिकार महायोजना में विनिश्चित न किया गया हो, की मध्य रेखा से निम्नानुसार होगी</p> <table border="1"> <tr> <td>विद्यमान मार्ग की चौड़ाई</td> <td>3.0 मी तक</td> <td>4.5 मी तक</td> <td>7.5 मी तक</td> <td>9.0 मी तक</td> <td>12.0 मी तक</td> <td>18.0 मी तक</td> </tr> <tr> <td>भूखण्ड के अग्र भाग की सड़क की मध्य रेखा से न्यूनतम दूरी</td> <td>1.5 मी०</td> <td>2.25 मी०</td> <td>3.75 मी०</td> <td>4.5 मी०</td> <td>6.0 मी०</td> <td>9.0 मी</td> </tr> <tr> <td>भवनों की अधिकतम ऊँचाई</td> <td>6.5 मी०</td> <td>6.5 मी०</td> <td>9.0 मी०</td> <td>9.0 मी०</td> <td>12.0 मी०</td> <td>12.0 मी०</td> </tr> </table> <p>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 जाएगा। पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में क्रमशः 6.0 मीटर एवं 9.0 मीटर विद्यमान चौड़ाई के मार्ग पर स्थित भू-खण्डों के अन्तर्गत नियमानुसार पार्किंग उपलब्ध न होने की स्थिति में भू-खण्ड से 500 मीटर परिधि अन्तर्गत सार्वजनिक पार्किंग का प्राविधान सम्बन्धित स्वीकृति प्राधिकारी स्तर से सुनिश्चित किया जाएगा।</p>	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 मी०	2.25 मी०	3.75 मी०	4.5 मी०	6.0 मी०	9.0 मी	भवनों की अधिकतम ऊँचाई	6.5 मी०	6.5 मी०	9.0 मी०	9.0 मी०	12.0 मी०	12.0 मी०
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 मी०	2.25 मी०	3.75 मी०	4.5 मी०	6.0 मी०	9.0 मी																																						
भवनों की अधिकतम ऊँचाई	6.5 मी०	6.5 मी	9.0 मी०	9.0 मी०	12.0 मी०	12.0 मी०																																						
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 मी०	2.25 मी०	3.75 मी०	4.5 मी०	6.0 मी०	9.0 मी																																						
भवनों की अधिकतम ऊँचाई	6.5 मी०	6.5 मी०	9.0 मी०	9.0 मी०	12.0 मी०	12.0 मी०																																						
7.1 (III) (vi)	<p>गैर आवासीय गतिविधियों हेतु सार्वजनिक पार्किंग व्यवस्था स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा विकसित की जायेगी।</p>	<p>9.0 मीटर से कम चौड़े मार्गों हेतु अथवा 200 वर्गमीटर एवं इससे छोटे भूखण्ड में गैर आवासीय गतिविधियों हेतु सार्वजनिक पार्किंग व्यवस्था स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा विकसित की जायेगी। इस हेतु प्रकरण में आंगणित पार्किंग क्षेत्र के समतुल्य भूमि का सर्किल रेट मानचित्र स्वीकृति के समय स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा सृजित पार्किंग फण्ड में जमा किया जाना आवश्यक होगा। ताकि उक्त फण्ड से स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा आवश्यकतानुसार सार्वजनिक पार्किंग स्थल विकसित किये जा सकेंगे।</p>																																										

7.2 (ii)	मल्टीपल इकाईयाँ(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 इकाईयों की संख्या के प्राविधान निम्नानुसार अनुमन्य होंगे।	मल्टीपल इकाईयाँ (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 इकाईयों की संख्या के प्राविधान निम्नानुसार G+3 Format (अधिकतम 4 तल अथवा 12.0 मी0 ऊँचाई) तक अनुमन्य होंगे (stilt को छोड़कर)।																																			
7.3 (VII) (ii)	ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन में दुर्बल आय वर्ग व निम्न आय वर्ग आवास हेतु अनिवार्यता :	शासनादेश संख्या 506/V/आ0-2016-23(आ0)/ 11 दिनांक 30 मार्च, 2016 के प्राविधान प्रभावी होंगे।																																			
7.8 (vi)	<p>फ्लैटेड औद्योगिक इकाई (FLATTED FACTORIES)</p> <p>भूखण्ड का न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर जो मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग व पर्वतीय क्षेत्र में न्यूनतम 15 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। एक तल की न्यूनतम ऊँचाई 4.5 मीटर होगी।</p> <p>– अधिकतम भू- आच्छादन –40%</p> <p>–एफ0ए0आर0 अधिकतम – 1.75</p> <p>–सेट बैक :</p> <table border="1" data-bbox="1007 1317 1501 1435"> <thead> <tr> <th rowspan="2">भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)</th> <th colspan="8">सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आच्छादन</th> </tr> <tr> <th colspan="4">पर्वतीय क्षेत्र</th> <th colspan="4">मैदानी क्षेत्र</th> </tr> <tr> <th></th> <th>ख</th> <th>पृ</th> <th>पर्व-1</th> <th>पर्व-2</th> <th>ख</th> <th>पृ</th> <th>पर्व-1</th> <th>पर्व-2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000 से अधिक</td> <td>8.0</td> <td>6.0</td> <td>4.5</td> <td>4.5</td> <td>7.0</td> <td>5.5</td> <td>4.5</td> <td>4.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>टिप्पणी – (1) उक्त सेट बैक 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों के लिये लागू होंगे। इससे अधिक ऊँचाई के भवनों के लिये प्रस्तर-22.1 (2) के अनुसार या उक्त तालिका में वर्णित में से जो भी अधिक हो, सेट बैक निर्धारित होंगे।</p>	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आच्छादन								पर्वतीय क्षेत्र				मैदानी क्षेत्र					ख	पृ	पर्व-1	पर्व-2	ख	पृ	पर्व-1	पर्व-2	1000 से अधिक	8.0	6.0	4.5	4.5	7.0	5.5	4.5	4.5
भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आच्छादन																																				
	पर्वतीय क्षेत्र				मैदानी क्षेत्र																																
	ख	पृ	पर्व-1	पर्व-2	ख	पृ	पर्व-1	पर्व-2																													
1000 से अधिक	8.0	6.0	4.5	4.5	7.0	5.5	4.5	4.5																													
7.9 (ii)	<p>मल्टीप्लेक्स</p> <p>(V) छविगृह, मनोरंजन तथा वाणिज्यिक क्रियाओं का अनुपात : मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक काम्प्लेक्स में न्यूनतम दो छविगृहों का निर्माण अनिवार्य होगा। प्रत्येक छविगृह की अधिकतम क्षमता 350 सीट्स व न्यूनतम क्षमता मैदानी क्षेत्र में 250 सीट्स व पर्वतीय क्षेत्र में 150 सीट्स होंगी।</p>	<p>मल्टीप्लेक्स</p> <p>(V) छविगृह, मनोरंजन तथा वाणिज्यिक क्रियाओं का अनुपात : मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक काम्प्लेक्स में न्यूनतम दो छविगृहों का निर्माण अनिवार्य होगा। प्रत्येक छविगृह की अधिकतम क्षमता 350 सीट्स होंगी।</p>																																			
7.16	(iv) सेट-बैक: गैस गोदाम हेतु भू खण्ड के चारों ओर 6.0 मीटर सेट-बैक होगा।	(iv) गैस गोदाम भवन के चारों ओर न्यूनतम 6.0 मीटर सेटबैक होगा जो 4000 kg compressed gas हेतु होगा। 4000 kg से अग्रेतर मण्डारण हेतु निम्न																																			

		अवरोधमुक्त क्षेत्र गोदाम भवन के चारों ओर भू-खण्ड अन्तर्गत सुनिश्चित किया जायेगा।	
		सिलेण्डरों में कम्प्रेसड गैस की मात्रा कि०ग्रा० 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

3- उक्त शासनादेश दिनांक 08-12-2015 को केवल इस सीमा तक संशोधित समझा जायेगा।

4- अतः कृपया उपरोक्तानुसार संशोधन को यथा आवश्यकतानुसार प्राधिकरण बोर्ड की संस्तुति सहित अंगीकृत करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(आर० मीनाक्षी सुन्दरम)
सचिव