संख्या– 1633 / V–2–2015–55(आ0) / 2006टी0सी0–1

प्रेषक,

डी0एस0 गर्ब्याल,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
देहरादून / हरिद्वारा / टिहरी।

आवास अनुभाग–2 देहरादूनः दिनांक 24 सितम्बर, 2015

विषय :– सेल्यूलर / मोबाईल / बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम–2011 (संशोधन, 2015) को अंगीकृत किये जाने के संबंध में शासन के पत्र सं0–888 / V–2013–55(आ0) / 2006–टी0सी0 दिनांक 12.06.2015 द्वारा दिशा निर्देश दिये गये।

2– उक्त के क्रम में सम्यक विचारोपरान्त लिये गये निर्णयानुसार मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उत्तराखण्ड राज्य के विकास प्राधिकरणों में सेल्यूलर / मोबाईल / बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण एवं विकास हेतु संलग्न उपविधि / विनियम को लागू किये जाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान की जाती है।

3– अतः कृपया सेल्यूलर / मोबाइल / बेसिक टेलीफोन सर्बिस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण हेतु संलग्न भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम को यथाआवश्यकतानुसार प्राधिकरण बोर्ड की संस्तुति सहित अंगीकृत करने का कष्ट करें तथा स्थानीय परिशिष्ठ एवं आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि कोई परिष्कार अपेक्षित हो तो कृपया बोर्ड की संस्तुति सहित प्रस्ताव शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नकः–यथोक्त।

भवदीय,

(डी0एस0 गर्ब्याल)
सचिव

सेलुलर/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 एवं 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 निर्मित भवनों पर टावर का निर्माण अनुमन्य होगा जिनके मानचित्र सक्षम प्राधिकारी/प्राधिकरण से स्वीकृत हो अथवा प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्रों में शमन उपरांत अधिकृत 'स्ट्रक्चरल इंजीनयर' 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 नहीं होगा। पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई मैदानी क्षेत्र में 9.0 मी0 आवश्यक है। पर्वतीय क्षेत्रों की विषम भौगोलिक परिस्थितियों के दृष्टिगत यथा– पर्वतीय शिखर, क्लिफ टॉप आदि हेतु पहुँच मार्ग चौड़ाई व भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल की बाध्यता नहीं होगी। सघन निर्मित क्षेत्रों में पर्याप्त मार्ग चौड़ाई न होने पर अपरिहार्य परिस्थितियों में न्यूनतम 5.0 मी0 चौड़े 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 करे कि प्रश्नगत स्थल हेतु शमन वाहन के सुचारू आवागमन हेतु पर्याप्त मार्ग चौड़ाई उपलब्ध है। विशेष परिस्थिति में स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा 5.0 मी0 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 भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 50 वर्गमी0 तथा भवन की छत पर निर्माण होने पर छत का क्षेत्रफल भी न्यूनतम 50 वर्गमी0 आवश्यक होगा।

(v) **भू–आच्छादन एवं 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 एफ0ए0आर0 व तत्गणित ऊँचाई से मुक्त रखा जायेगा।

(vii) सेटबैक – टावर का सेटबैक संलग्नक (अ) अनुसार होगा। हाई, मीडियम 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 टावर के निर्माण हेतु निम्नलिखित शर्तो के अधीन अनुज्ञा प्रदान की जायेगी–

(i) निर्माण अनुज्ञा भारत 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 'साइलेंट' प्रकृति के होंगे तथा भूतल अथवा सुरक्षा की दृष्टि से उपयुक्त स्थान पर ही लगाये जायेंगे।

(ii) सेवा आपरेटर द्वारा टावर का निर्माण कार्य किये जाने से पूर्व "काउंसिल 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 सेफ्टी मानकों के आधार पर भवन की सुदृढता के सम्बन्ध में अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर के अतिरिक्त आई0आई0टी0 तथा राजकीय संस्थानों 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 मी0 की ऊंचाई पर होना आवश्यक है। साथ ही इस सम्बन्ध में Wind load तथा Seismic load के सम्बन्ध में टावर तथा भवन के स्ट्रक्चर की सुरक्षा सुनिश्चित की जानी आवश्यक होगी।

(iv) जहॉ अपेक्षित हो, वहां टावर के निर्माण से पूर्व एयरपोर्ट अथॉरिटी ऑफ इण्डिया का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।

(v) उन प्रकरणों में जहां पर टावर संचालन हेतु लगे डीजल जेनरेटर की क्षमता 25 KVA से अनाधिक है एवं उक्त जेनरेटर आटोमेटिव रिसर्च एसोसिएशन ऑफ इण्डिया के द्वारा प्रमाणित हो एवं उक्त जनरेटर साइलेन्ट श्रेणी का हो, ऐसे प्रकरणों में प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड की अनुज्ञा की आवश्यकता नहीं होगी।

(vi) टावर के निर्माण से पूर्व SACFA (Standing Advisory Committee 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 पहुॅचती है, तो उसकी क्षतिपूर्ति का समस्त दायित्व सम्बन्धित कम्पनी का होगा।

(viii) आवेदन के साथ DoT विभाग के Term Cell तथा निर्गत निम्न acknowledge receipt भी प्रस्तुत करनी आवश्यक होगी – Acknowledge Receipt issued by TERM cell (DoT) of the self certificate submitted by Telecom Service Provider in respect of Mobile Tower/BTS (ground based/roof top/pole/wall mounted) in the format as prescribed by TEC, DoT, establishing /certifying that all the general public

(ii) मोबाइल टावर की सुरक्षा का पूर्ण दायित्व मोबाइल टावर कम्पनी का होगा। किसी भी प्रकार की दुर्घटना की स्थिति में सम्बन्धित कम्पनी पूर्ण रुप 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 रू0 के नॉन जुडीशियल स्टाम्प पेपर पर आवेदक के फोटो सहित नोटरी से सत्यापित होगा।

(iii) आवेदन पत्र की समस्त औपचारिकतायें पूर्ण करने के उपरांत आवेदन पत्र की एक छायाप्रति जिलाधिकारी एवं एक छायाप्रति वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक के कार्यालय में प्रथम सूचना के रूप में प्रेषित करनी होगी।

(iv) इलेक्ट्रोमैग्नेटिक वेब्स, बायब्रेशन, ध्वनि प्रदूषण, आदि के रूप में होने वाले दुष्प्रभावों 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 उंची 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।

(viii) प्रदाता कम्पनी को आवेदन पत्र के साथ भवन/भूखण्ड स्वामी के साथ किये गये पंजीकरण अनुबन्ध की मूल प्रति स्टाम्प शुल्क सहित उपलब्ध करवानी होगी।

(xi) समय–समय पर TRAI (Telecom Regulatory Authority of India) एवं 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 अपेक्षित है।

शमन एवं विनियमितीकरण :–

(i) ऐसे सभी टावर जो कि प्रस्तावित नीति के प्रवर्तन से पूर्व में लगे हैं और विनियमितीकरण हेतु उपयुक्त है और जिनके सम्बन्ध में या तो अनुज्ञा हेतु आवेदन नहीं 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 रुप में किया जायेगा जिस हेतु एकमुश्त भुगतान के रुप में प्रस्तर–2(ix) के अनुसार शुल्क देय होगा।

(ii) पूर्व में स्थापित टावरों के सम्बन्ध में जहां पर अनुज्ञा हेतु आवेदन करते समय यद्यपि टेलीकाम कम्पनियों के द्वारा अनुज्ञा शुल्क तद्प्रवृत्त नीति के अनुसार जमा किया गया था परन्तु सम्बन्धित क्षेत्रीय प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र के द्वारा औपचारिक रुप से

आपत्ति की गयी थी, जैसे कि साईट प्लान की वैधता, स्वीकृत मानचित्र (बिल्डिंग की छतों पर लगे टावरों के सम्बन्ध में) भूस्वामी 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 तिथि से विलम्बतम 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 देये नहीं होगा।

(iii) ऐसे भवन, जिनकी छत पर टावर स्थित है, और यदि उन भवनों का मानचित्र विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र द्वारा स्वीकृत किया गया है अथवा स्वीकृति हेतु विकास प्राधिकरण में जमा है, में सेल्युलर मोबाईल टावरों की स्थापना के सम्बन्ध में पूर्णता प्रमाणपत्र की बाध्यता शिथिल की जायेगी।

(iv) ऐसे प्रकरणों, जिनमें टावर की स्थापना कर दी गयी है किन्तु बिल्डिंग मानचित्र स्वीकृत नहीं है, उनमें अनुज्ञा एवं शमन हेतु भवन मानचित्र सम्बन्धित प्राधिकरण में जमा किया जायेगा और भवन के शमन योग्य होने पर ही क्षेत्रीय प्राधिकारी/विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र द्वारा 30 दिन के 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, में उक्त कार्य राज्य आवास एवं शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा सम्पादित किए जायेंगे।

रेडिएशन सम्बन्धित प्रकरण–

यदि किसी मोबाइल टावर पर रेडिएशन एवं 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। जहां किसी प्रकार के शान्ति व्यवस्था संबंधी समस्या हो, वहाँ संबंधित जिला मजिस्ट्रेट की सलाह से निर्णय लेंगे।

उक्त दिशा–निर्देश के क्रम में कोई भी मोबाइल टावर किसी भी क्षेत्रीय प्राधिकारी द्वारा रेडिएशन के आधार पर सील नहीं किया जायेगा जब तक "TERM cell" द्वारा अपनी आख्या प्रस्तुत न कर दी गयी हो।

areas around the tower will be within safe EMR exposure 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) निर्माण से पूर्व मानचित्र, शपथ पत्र व अन्य आवश्यक प्रमाण–पत्र अनुज्ञा फीस के साथ सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में जमा किए जायेंगे अनुज्ञा फीस के रूप में प्राप्त धनराशि प्राधिकरण के 'इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट फण्ड' एवं 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 अवधि पूर्ण होने से कम से कम एक माह पूर्व नवीनीकरण हेतु सक्षम प्राधिकारी कार्यालय में आवेदन किया जाएगा। यह अनुज्ञा 5 वर्ष हेतु होगी तथा उक्त अवधि पूर्ण होने से 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।

क्र0 सं0	क्षेत्र	अनुज्ञा फीस (रूपये में)
1–	विकास प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण	50,000/–
2–	उक्त क्षेत्र से बाहर के नगर पालिका परिषद /नगर पंचायत	25,000/–
3	अन्य मैदानी क्षेत्र में	10,000/–
4	अन्य पर्वतीय क्षेत्र में	5,000/–

टिप्पणीः–

(i) जिन विभाग/कम्पनी/सेवादाता द्वारा अन्य कम्पनी/सेवादाता से अपेक्षाकृत अति अत्याधुनिक तकनीकी के मोबाइल टावर एन्टीना लगाये जायेंगे, ऐसी मोबाइल टावर कम्पनियों 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 कार्यालयध्यक्ष द्वारा मानचित्र स्वीकृति हेतु अनापत्ति प्रदान की जायेगी। ऐसे प्रकरणों में प्रोत्साहन के रूप में अनुज्ञ शुल्क में भी 10 प्रतिशत की छूट प्रदान की जायेगी।