

प्रेषक,

सुनीलश्री पांथरी,
अपर सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

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

2- आयुक्त,
गढवाल/कुमायूं मण्डल
पौड़ी/नैनीताल।

3- उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तराखण्ड।

4- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग
देहरादून।

आवास अनुभाग-2

देहरादून, दिनांक 26 अगस्त, 2019

विषय : भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में निहित मानकों में संशोधन किए जाने विषयक।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-888/V/2013-55(आ०)/2006 टी०सी० दिनांक 12 जून, 2015 द्वारा उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में यथा संशोधित करते हुए प्रख्यापित की गयी थी। उक्त भवन उपविधि में कतिपय प्राविधानों को समय-समय पर यथा संशोधित भी किया गया है।

2- इस संबंध में मुझे यह अवगत कराने का निदेश हुआ है कि राज्य की विषम भौगोलिक परिस्थितियों, भूमि की सीमित उपलब्धता, भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं अवैध भू-विन्यास की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए उत्तर प्रदेश नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 (अनुकूल उपान्तरण आदेश 2002) की धारा-57 के प्राविधानों के अन्तर्गत भवन उपविधि के मानकों को संलग्न परिशिष्ट-1 के अनुसार संशोधित किए जाने की निम्नलिखित शर्तों के अधीन श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं -

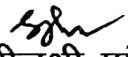
- (1) परिशिष्ट-1 में संशोधित भवन उपविधि के प्राविधान तत्काल प्रभाव से राज्य के सम्पूर्ण प्राधिकरण क्षेत्रों पर लागू होंगे। उक्त प्राविधानों के समतुल्य अन्य प्राविधान पूर्व में अधिसूचित किए गये हैं तो उक्त प्राविधान शासनादेश निर्गत होने के दिनांक से अधिक्रमित हो जायेंगे।
- (2) संलग्न परिशिष्ट-1 के क्रमांक-7 एवं क्रमांक-9 के संशोधनों सहित शासनादेश संख्या-39/V/2019-55(आ०)/2006 टी०सी०, दिनांक 05.02.2019 द्वारा उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में किए गये संशोधन राज्य के सम्पूर्ण प्राधिकरण क्षेत्र में लागू होंगे।
- (3) उक्त के अतिरिक्त यदि किसी क्षेत्र विशेष हेतु मा० उच्चतम न्यायालय, मा० उच्च न्यायालय या मा० हरित न्यायाधिकरण अथवा किसी अन्य न्यायाधिकरण द्वारा कोई आदेश पारित किया गया हो, तो उक्त क्षेत्र विशेष में प्रश्नगत प्राविधान लागू नहीं होंगे।

42

(4) मा० उच्चतम न्यायालय में लम्बित एस०एल०पी० संख्या-19877/2018 एवं एस०एल०पी० संख्या-20870/2018 के दृष्टिगत संगत प्रश्नगत संशोधनों को मा० सर्वोच्च न्यायालय के संज्ञान में लाने की कार्यवाही मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण द्वारा यथाप्रक्रिया सुनिश्चित की जायेगी।

3- उपरोक्तानुसार भवन उपविधि के संलग्न संशोधनों के अतिरिक्त शेष अन्य प्राविधान शासनादेश संख्या-888/V/2013-55(आ०)/2006 टी०सी० दिनांक 12 जून, 2015 एवं तद्विषयक संशोधित शासनादेशों के प्राविधान यथावत् लागू रहेंगे।

भवदीय,

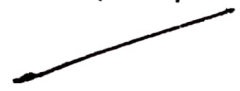

(सुनीलश्री पांथरी)
अपर सचिव

संख्या-1037/V-2/2019-55(आ०)/2006 टी०सी० तददिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित-

- 1- अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री, उत्तराखण्ड शासन।
- 2- महालेखाकार, उत्तराखण्ड।
- 3- सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तराखण्ड।
- 4- सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
- 5- प्रमुख निजी सचिव, मा० मंत्री, आवास विभाग, उत्तराखण्ड को मा० आवास मंत्री जी के अवलोकनार्थ प्रस्तुत करने हेतु।
- 6- आयुक्त, उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद, देहरादून।
- 7- आयुक्त, गढ़वाल गढ़वाल/कुमायूं मण्डल, पौड़ी/नैनीताल।
- 8- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।
- 9- समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
- 10- सचिव, विकास प्राधिकरण, देहरादून/हरिद्वार।
- 11- एन०आई०सी०/गार्ड फाईल।

आज्ञा से,


(प्रेम सिंह राणा)
अनु सचिव।

उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम, 2011 (संशोधन 2015) में उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम, 2011 (संशोधन 2015) से निहित मानक में वर्तमान प्राविधान		संशोधित प्राविधान
उपविधि / विनियम की बिन्दु संख्या	1	3
1- (Chapter- I) Definition (परिभाषाएं) के बिन्दु 257 Use Group के सब-बिन्दु (स) Group Housing (गुप हाउसिंग) में संशोधन	(स) Group housing (गुप हाउसिंग) का तात्पर्य मैदानी क्षेत्र में 2000 वर्गमीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 1000 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड में समूह या बहुमंजिले भवन, जिसमें एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाइयां हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन के रास्ते की भागीदारी एवं सह-स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे। उक्त में भूमि का उपविभाजन करते हुए, उपविभाजित भूखण्डों में आवासीय निर्माण भी सम्मिलित है।	(स) Group housing (गुप हाउसिंग प्लॉटेड) का तात्पर्य मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 1000 वर्गमीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में न्यूनतम 500 वर्गमीटर के भूखण्ड में बहुमंजिले भवन, जिसमें एक से अधिक स्वतंत्र इकाइयां 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 600 वर्गमीटर के भूखण्डों में विकसित ऐसी आवासीय परियोजनाओं से है, जिसमें भूखण्ड का प्लॉट के रूप में उपविभाजन कर, ईकाई 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।
2. (Chapter-V) General Building Requirements के बिन्दु 55 (Ground Coverage and FAR) के बिन्दु (IV) क्षतिपूर्ति एफ0ए0आर में संशोधन	महायोजना / जोनल प्लान / ले-आउट प्लान में निर्धारित मार्गाधिकार (Right of Way) से प्रभावित मार्ग विस्तारीकरण से आच्छादित भूमि अथवा प्रसन्नगत क्षेत्र में आवश्यक जन सुविधाओं यथा ग्रीन वर्ज, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन, पोस्ट ऑफिस, बस स्टैंड, आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिये कम्पनसेटरी एफ0ए0आर इस प्रतिबन्ध को साथ अनुमत्य होगा कि मूल्यामी प्रभावित भूमि, प्राधिकरण अथवा सक्षम प्राधिकारी को निःशुल्क हस्तान्तरित करेगा व निर्माण के समय बाउण्ड्री वॉल का निर्माण उक्त प्रभावित भूमि को छोड़ने के उपरान्त करेगा। कम्पनसेटरी एफ0ए0आर प्रभावित भूमि के अधिकतम 50 प्रतिशत तक के अनुपात अथवा सम्पूर्ण भूखण्ड में अनुमत्य एफ0ए0आर0 से अधिकतम 25 प्रतिशत अधिक एफ0ए0आर0 में से जो भी कम हो, अनुमत्य होगा।	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 प्रसन्नगत क्षेत्र में आवश्यक जन सुविधाओं यथा ग्रीन वर्ज, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन, पोस्ट ऑफिस, बस स्टैंड, आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिये कम्पनसेटरी एफ0ए0आर इस प्रतिबन्ध को साथ अनुमत्य होगा कि मूल्यामी प्रभावित भूमि, प्राधिकरण अथवा सक्षम प्राधिकारी को निःशुल्क हस्तान्तरित करेगा व निर्माण के समय बाउण्ड्री वॉल का निर्माण उक्त प्रभावित भूमि को छोड़ने के उपरान्त करेगा। कम्पनसेटरी एफ0ए0आर, प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल का 1/25 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्रफल, विल्टअप क्षेत्र के रूप में देय होगा। उक्त के फलस्वरूप प्राप्त कम्पनसेटरी एफ0ए0आर के रूप में प्राप्त अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र को उपयोग करने हेतु भवन ऊँचाई में वृद्धि, भवन उपविधि में अनुमत्य भवन ऊँचाई सीमा तक मान्य होगी। भवन ऊँचाई की सीमा अनुमत्य सीमा से अधिकतम 30 मीटर (मैदानी क्षेत्रों में) व 12 मीटर (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 ती जानी आवश्यक होगी। उक्त अनापत्ति विकास प्राधिकरणों द्वारा दी 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 उपग्रहों की उपलब्धता व अन्य प्रभावों के आकलन 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 भूमि क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत से अधिक होता है तो ऐसे प्रकरणों में भूमि अधिग्रहण/लैंड पुलिंग पॉलिसी के अनुसार कार्यवाही प्रस्तावित की जायेगी।

2-नवीन तिक मार्ग:

इसके अतिरिक्त जो भू-स्वामी, अपने भूखण्ड से महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित मार्गाधिकार (Right of Way) से प्रभावित मार्ग विस्तारीकरण से आच्छादित भूमि के अतिरिक्त भूमि लोक प्रायोजन (Public Use) के लिये नवीन सड़क/मार्ग जिनकी मैदानी क्षेत्रों में न्यूनतम चौड़ाई 9.0 मीटर तथा पर्वतीय क्षेत्रों में न्यूनतम 4.5 मीटर (वाहनीय मार्ग) अथवा 3.0 मीटर (पैदल मार्ग) अनुमन्य होगा। इस हेतु भूमिप्राधिकरण अथवा सक्षम प्राधिकारी को निःशुल्क हस्तान्तरित करेगा, बशर्त, ऐसी भूमि, भूखण्ड के दोनो ओर परिवहनिय मार्ग से thorough road के रूप में जुड़ती हो तथा यातायात के लिये सुगम हो, को उपरोक्त कम्पनसेटरी एफ0ए0आर के अतिरिक्त, प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल के 125 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्रफल, बिल्टअप क्षेत्र के रूप में देय होगा।

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 के विस्तारीकरण से आच्छादित भूमि के अतिरिक्त लोक प्रायोजन (Public Use) हेतु हस्तान्तरितमार्ग की चौड़ाई	अनुमन्य अतिरिक्त भवन ऊँचाई
3 मी0 तक	1
3 मी0 से अधिक	2
	3

उक्त तालिका के अनुरूप प्राप्त अतिरिक्त भवन की ऊँचाई को आवेदनकर्ता, भवन के अतिरिक्त तल के रूप में अथवा आंतरिक ऊँचाई बढ़ाये जाने के रूप में भी प्रयोग कर सकता है।

भवन ऊँचाई की सीमा अनुमन्य से अधिकतम 30 मीटर, मैदानी क्षेत्रों में व 12 मीटर, पर्वतीय क्षेत्रों में होने की स्थिति में, विकास प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति आवश्यक होगी। भवन की ऊँचाई के सूत्रधारल इंजीनियरिंग विभाग एवं भूकम्प इंजीनियरिंग विभाग, राष्ट्रीय भूगर्भीय संस्थान से अनापत्ति ली जानी आवश्यक होगी। उक्त अनापत्ति विकास प्राधिकरणों द्वारा ली जायेगी जिसका खय 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। व अग्निशामन उपग्रों की उपलब्धता व अन्य प्रभावों के आकलन से सम्बन्धित आख्या भी सम्बन्धित विभागों से प्राप्त करते हुये विचार करेगा।

<p>3. (Chapter-V) General Building Requirements के बिन्दु 5.6 Parking (वाहन खड़े करने का स्थान)के बिन्दु (IV) संशोधन</p>	<p>स्ट्रिक्स के प्राविधान की स्थिति में स्ट्रक्चरल व भू-क्षमता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाणपत्र एवं तंत्राधारित आवश्यक प्राविधानों व मानचित्रों की अनिवार्यता होगी जो एम्पैनलड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सुनिश्चित की जायेगी। स्ट्रिक्स की अवशेषमुक्त आन्तरिक ऊँचाई (जो फर्श प्लोर 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 स्ट्रिक्स को एक0ए0आर0 व भवन की ऊँचाई की गणना से मुक्त रखा जायेगा।</p> <p>स्ट्रिक्स पर केवल खुली पार्किंग अनुमत्त होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैक की ओर- दीवार/शटर/ग्लैजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किंग मानते हुए, उसकी गणना एक.ए.आर व ऊँचाई में की जायेगी।</p> <p>भूतल पर स्ट्रिक्स प्लोर के अतिरिक्त यदि किसी अन्य तल पर स्ट्रिक्स पार्किंग व्यवस्था दी जाती है, तो इसकी गणना एक.ए.आर व भवन ऊँचाई में की जायेगी।</p>	<p>स्ट्रिक्स के प्राविधान की स्थिति में स्ट्रक्चरल व भू-क्षमता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाणपत्र एवं तंत्राधारित आवश्यक प्राविधानों व मानचित्रों की अनिवार्यता होगी जो एम्पैनलड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सुनिश्चित की जायेगी। स्ट्रिक्स की अवशेषमुक्त आन्तरिक ऊँचाई (जो फर्श प्लोर 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 स्ट्रिक्स को एक0ए0आर0 व भवन की ऊँचाई की गणना से मुक्त रखा जायेगा।</p> <p>स्ट्रिक्स पर केवल खुली पार्किंग अनुमत्त होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैक की ओर- दीवार/शटर/ग्लैजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किंग मानते हुए, उसकी गणना एक0ए0आर व ऊँचाई में की जायेगी।</p> <p>भूतल पर स्ट्रिक्स प्लोर के अतिरिक्त यदि किसी अन्य तल पर स्ट्रिक्स पार्किंग व्यवस्था दी जाती है, तो इसकी गणना भवन ऊँचाई में की जायेगी।</p> <p>पर्वतीय क्षेत्रों में यदि स्ट्रिक्स वाहन पार्किंग, रोड लेवल तक बनायी जाती है, तो ऐसी स्थिति में, स्ट्रिक्स की गणना, एक0ए0आर व भवन ऊँचाई में नहीं की जायेगी। किन्तु मैदानी व पर्वतीय क्षेत्रों में भवनों की स्ट्रक्चरल संरचना एवं अग्निशमन मानकों की पूर्ति एवं गणना हेतु स्ट्रिक्स को भवन ऊँचाई में सम्मिलित किया जाएगा।</p>
<p>4. (Chapter-V) General Building Requirements के बिन्दु 5.6 Parking(वाहन खड़े करने का स्थान)के बिन्दु (V) बेसमेंट व बेसमेंट पार्किंगके सब-बिन्दु (V) संशोधन</p>	<p>बेसमेंट का निर्माण भूखण्ड के अधिकतम 50 प्रतिशत भाग में अनुमत्त होगा तथा बेसमेंट का निर्माण, सम्बन्धित भूखण्ड हेतु निर्धारित सेट बैक क्षेत्र को छोड़ने के उपरान्त अनुमत्त होगा।</p> <p>ऐसे भूखण्ड जिनमें सेट बैक अनिवार्य नहीं है, में 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों में स्वेच्छा से 2.0 मीटर का सेट बैक 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 बैक पार्श्व व पृष्ठ की ओर छोड़े जाने पर ही बेसमेंट का निर्माण अनुमत्त होगा।</p>	<p>बेसमेंट का निर्माण समन्वित भूखण्ड से मानाधिकार छोड़े जाने के परवाह, अग्र सेट बैक 4.5 मीटर तथा पार्श्व व पृष्ठ सेट बैक 3.0 मीटर तक छोड़ा जाना अनिवार्य होगा। भवन हेतु निर्धारित सेट बैक में शेष का निर्माण अनुमत्त नहीं होगा। सुपर स्ट्रक्चर हेतु सेट बैक उपविधि अनुसार होंगे।</p> <p>बेसमेंट का निर्माण एन0बी0सी0 मानक, 2016 के अनुसार किया जाना होगा तथा बेसमेंट की स्ट्रक्चरल स्टैबिलिटी इस प्रकार सुनिश्चित की जानी होगी कि बेसमेंट का स्ट्रक्चर, बेसमेंट के ऊपर, भूतल के निर्धारित सेट बैक में, भारी वाहन यथा अग्निशमन वाहनों के यातायात का भार वहन कर सके।</p> <p>निरन्तरता में स्थित भूखण्डों के अन्तर्गत पृथक-पृथक एकल बेसमेंट के प्राविधान के स्थान पर, संयुक्त रूप से एकीकृत बेसमेंट का प्राविधान किया जा सकता है, जिसमें पृथक-पृथक बेसमेंट के मध्य के अपेक्षित क्षेत्र को छोड़ा जाना अनिवार्य नहीं होगा। ऐसे एकीकृत बेसमेंट के निर्माण से पूर्व सम्बन्धित भूखण्ड स्वामियों के मध्य सहमति होनी आवश्यक है।</p>
<p>5. (Chapter-VI) Other Provisions for Building Construction के बिन्दु 7.8 के पर्याप्त अतिरिक्त बिन्दु जोड़ा जाना</p>		<p>अतिरिक्त बिन्दु जोड़ा जाना है,</p> <p>7.9 Group Housing, Plotted (प्लॉटेड हाउसिंग)</p> <p>7.9.1 न्यूनतम 500 वर्गमीटर से 2000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में प्लॉटेड हाउसिंग हेतु आन्तरिक मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर होनी आवश्यक है। ऐसी प्लॉटेड हाउसिंग योजनाओं में, बिल्डिंग लाइन भूखण्ड के सम्मुख मार्ग से न्यूनतम 1.2 मीटर रखी जानी आवश्यक होगी तथा पृष्ठ सेट बैक न्यूनतम 1.2 मीटर होगा। पार्श्व सेट बैक का निर्धारण अनुमत्त भू-आच्छादन के अनुसार होगा। ऐसी परियोजनाओं में पेयजल, विद्युत, सिवरेज व ड्रेनेज निकासी तथा वाहन पार्किंग तथा अन्य सुविधाओं हेतु Group housing (ग्रुप हाउसिंग) के मानक प्रभावी होंगे। ऐसी</p>

परियोजनाओं में इकाई भूखण्ड का न्यूनतम आकार 100 वर्गमीटर होना आवश्यक है।
 ऐसी योजनाओं में पार्क विकसित किये जाने हेतु कुल भूमि क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत
 मृत्ति क्षेत्रफल की वर्तमान सर्किल रेट की दर से प्राप्त धनराशि सम्बन्धित विकास
 प्राधिकरण को जमा करायी जायेगी तथा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण उक्त राशि से,
 प्राधिकरण क्षेत्र में पार्क का निर्माण करेगा तथा उसका रखरखाव भी सुनिश्चित
 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 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 शैल्डर फण्ड धनराशिके प्राविधानों
 के अनुसार प्राधिकरण में जमा करायी जानी होगी।

7.9.2 न्यूनतम 2000 वर्गमीटर से 4000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में, प्लॉटड हाउसिंग हेतु
 एक सर्कुलेशन मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9.0 मीटर होनी आवश्यक है तथा आन्तरिक
 मार्ग जो सर्कुलेशन मार्ग से इकाई भूखण्डों को जोड़ते हों, की न्यूनतम चौड़ाई 7.5
 मीटर रखी जानी आवश्यक होगी। ऐसी प्लॉटड हाउसिंग योजनाओं में बिस्डिंग
 लाइन, भूखण्ड के समुख मार्ग से 1.5 मीटर रखी जानी आवश्यक होगी तथा पुख
 सैटबैक न्यूनतम 1.2 मीटर छोड़ा जाना आवश्यक होगा। सम्बन्धित भू-खण्ड के अग्र
 एवं पुख सैटबैक छोड़ने के पश्चात भू-खण्ड हेतु निर्धारित भू-आच्छादन के दृष्टिगत
 आवश्यकतानुसार परन्तु न्यूनतम 1.20 मी0 पार्श्व सैटबैक छोड़ा जा सकता है। ऐसी
 परियोजनाओं में पेयजल, विद्युत, सिवरेज व ड्रेनेज निकासी, वाहन पार्किंग तथा अन्य
 सुविधाओं हेतु Group housing (ग्रुप हाउसिंग) के मानक प्रमावी होंगे। ऐसी
 परियोजनाओं में कुल भूमि 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
 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।
 इकाई 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 शैल्डर फण्ड धनराशि प्राविधानों के
 अनुसार प्राधिकरण में जमा करायी जानी होगी।

7.9.3 इसके अतिरिक्त Group housing (ग्रुप हाउसिंग) पर प्लॉटड) योजनाओं में भवन-उपविधि में
 ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के निर्माण हेतु किये गये प्राविधानों के अनुसार निर्धारित
 निर्माण हेतु शैल्डर फण्ड की धनराशि प्राधिकरण में जमा की जानी होगी।

7.9.4 साथ ही उपविभाजित मू-खण्डों अन्तर्गत उनके क्षेत्रफल के आधार पर निम्नानुसार भवन ईकाई घनत्व अनुमत्त होगा।

मूखण्ड क्षेत्रफल	ईकाई संख्या
100 वर्गमी० से कम	एक
100 से 300 वर्गमीटर	दो
300 से 500 वर्गमीटर	तीन
500 वर्गमीटर से अधिक	अधिकतम चार अथवा भट्टीपल ईकाई के प्राविधान अनुसार (मानकों की पूर्ति होने पर)

नोट- Stand Alone एकल आवासीय मू-खण्डों में उक्तानुसार ईकाई संख्या अनुमत्त होगी।

7.9.5 उक्त प्रकार के प्रकरण (उपरोक्त बिन्दु 7.9.1 व 7.9.2) का लाभ प्राप्त करने हेतु वृहद मू-खण्ड का उपविभाजन करते हुए प्रस्ताव मान्य नहीं होंगे न ही Phasing अनुमत्त होंगी। एक ही मू-स्थानित वाले Contiguous Landको 7.9.1 व 7.9.2 अनुसार उपविभाजन कर पृथक-पृथक परियोजना मान्य नहीं होगी।

7.9.6 Group Housing, plotted (प्लॉटिड हाउसिंग) में 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) यदि 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 ईकाई मूखण्डों 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 निम्नवत् शुल्क देय होगा।

परियोजना विवरण	मानचित्र/ले-आउट प्लान (Layout plan) को स्वीकृत कराये जाने हेतु प्रोसेसिंग शुल्क (₹0)	विकास प्राधिकरण के माध्यम से मानचित्र/ले-आउट प्लान (Layout plan) बनवाये जाने हेतु शुल्क (₹0)
500 से 2000 वर्गमी०	1,00,000.00	1,00,000.00
2000 से 4000 वर्गमी०	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 रहेंगे।

यदि किसी व्यक्ति/फर्म आदि द्वारा, अवैध प्लॉटिंग राज्य की किसी भी क्षेत्र में की गयी हो, तथा उसके विरुद्ध सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा अवैध प्लॉटिंग के सम्बन्ध में कार्यवाही की गयी हो किन्तु एक बार कार्यवाही के पश्चात भी व्यक्ति/फर्म, जिससे वह व्यक्ति सम्बन्ध हो, द्वारा पुनः अवैध प्लॉटिंग की जा रही हो, तो ऐसे व्यक्ति/फर्म के द्वारा किसी भी आवासीय, व्यवसायिक व

6- (Chapter-VII) Other Provisions for Building Construction अतिम बिन्दु 7.3 के बिन्दु (IV)-अन्य अपेक्षाओं में संशोधन

गुण हाजिरी/उपविभाजन में विभिन्न परियोजनाओं हेतु कुल भूखण्ड क्षेत्र के अनुपात में सुविधाओं हेतु भूखण्ड क्षेत्र का निर्धारण निम्नानुसार किया जाएगा। वर्टिकल मिक्स (Vertical Mix) भवनों में निम्न वर्णित पब्लिक व सेमी पब्लिक एवं व्यवसायिक के अनुपात का निर्धारण परियोजना के एफओआर के आधार पर होगा।

क्र. सं०	विवरण	2000 से 4000 वर्गमीटर तक	4000 वर्गमीटर से 2.0 हे० तक	2.0 हे० से अधिक
1	पब्लिक व सेमी पब्लिक (आवसीयके प्रासंगिक क्रियाकलापयथा शिक्षा, स्वास्थ्य, क्लब हाउस, सामुदायिक नवन आदि)	-	न्यूनतम 1.0%	न्यूनतम 5.0%
2	व्यवसायिक	-	अधिकतम 1.5%	अधिकतम 5%
3	व्यवस्थित पार्क	न्यूनतम 5%	न्यूनतम 10%	न्यूनतम 15%

CATEGORY	Minimum plot size sqm	Max Height (meter) of the building (5.1)
Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office	>100-200	6
	>200-2000	9
	≥2000	12
	>2500	16
	Mall with multiplex	1500
Serviced apartments	750	16
	**5 stars deluxe rating hotels	2000
5 stars rating hotels	1500	16

शासनादेश संख्या 39/V-2-2019-55 (आ०)/2006-टी०सी० दिनांक 5 फरवरी, 2019 को तालिका-2 Plain की Category (Commercial) के कॉलम संख्या 10 (Max Height (Meter) of the building (5.1) में संशोधन

भवन उपविधि के अन्तर्गत प्राधिकारित 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 को विरुद्ध उल्लंघन नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

गुण हाजिरी/उपविभाजन में विभिन्न परियोजनाओं हेतु कुल भूखण्ड क्षेत्र के अनुपात में सुविधाओं हेतु भूखण्ड क्षेत्र का निर्धारण निम्नानुसार किया जाएगा। वर्टिकल मिक्स (Vertical Mix) भवनों में निम्न वर्णित व्यवसायिक के अनुपात का निर्धारण परियोजना के एफओआर के आधार पर होगा।

क्र. सं०	विवरण	2000 से 4000 वर्गमीटर तक	4000 वर्गमीटर से 1.0 हे० तक	1.0 हे० से अधिक
1	पब्लिक व सेमी पब्लिक (आवसीय के प्रासंगिक क्रियाकलाप यथा शिक्षा, स्वास्थ्य, क्लब हाउस, सामुदायिक भवन आदि)	-	नियमित किया जायेगा।	अनुपात में निर्धारित किया जायेगा।
2	व्यवसायिक	-	अधिकतम 2%	अधिकतम 7.5%
3	व्यवस्थित पार्क	न्यूनतम 5%	न्यूनतम 7.5%	न्यूनतम 10%

*पार्क को न्यूनतम 7.5 मी० 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-शशि सम्बन्धित विकास प्राधिकरण को जमा करायी जायेगी तथा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण उक्त शशि से, समीपवर्ती क्षेत्र में पार्क का निर्माण करेगा।

CATEGORY	Minimum plot size sqm	*Max Height (meter) of the building (5.1)
Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office	>100-200	9
	>200-2000	24
	≥2000	24
	>2500	30
	Mall with multiplex	1500
Serviced apartments	750	30
	**5 stars deluxe rating hotels	2000
5 stars rating hotels	1500	24

<p>8. (Chapter-III) Procedure for submission of building application and occupation (भूमि विकास/भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु अनिवार्यतायें)के बिनदु 3.1 के सहायक बिनदु (XXI) के पश्चात अतिरिक्त बिनदु (XXII) जोड़ा जाना</p>	<p>39 / V-2-2019-55 (आ10) / 2006-टी0सी0 दिनांक 5 फरवरी, 2019 की तालिका-2 Plain की Category (Commercial)के कॉलम(plot size (4.2)के कॉलम संख्या 3(Amended minimum plot size sqm)के कॉलम संख्या 9 (Amended Ground Coverage) में संशोधन</p>	<table border="1"> <tr> <td>4 stars rating hotels</td> <td>1000</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Other hotels</td> <td>650</td> <td>12</td> </tr> </table>	4 stars rating hotels	1000	16	Other hotels	650	12	<table border="1"> <tr> <td>4 stars rating hotels</td> <td>1000</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Other hotels</td> <td>650</td> <td>24</td> </tr> </table>	4 stars rating hotels	1000	24	Other hotels	650	24													
4 stars rating hotels	1000	16																										
Other hotels	650	12																										
4 stars rating hotels	1000	24																										
Other hotels	650	24																										
<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office</td> <td><50-100</td> <td>65%</td> </tr> <tr> <td>>100-200</td> <td>65%</td> </tr> <tr> <td>>200 -2000</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>>2500</td> <td>40%</td> </tr> </table>	Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office	<50-100	65%	>100-200	65%	>200 -2000	45%	>2500	40%	<p>1</p>	<p>* भवन ऊँचाई/उपविधि के प्राविधानों के अनुसार अनुमत्य होगी यदि भूखण्ड के सम्मुख मार्ग की चौड़ाई अधिक हो, तो ऐसी स्थिति में भवन की ऊँचाई, मोटल, रेजोर्ट व इको रेजोर्ट को छोड़कर अन्य भवनों में, भूखण्ड के सम्मुख मार्ग की चौड़ाई से निर्धारित की जायेगी।</p> <p>अतिरिक्त बिनदु (XXII)</p> <p>भवन की छत/बालकनी पर अस्थायी Shed (केवल छत) जो हटाने योग्य Removable column में निर्मित हो तथा चारों ओर किसी प्रकार की दीवार/Glazing/जाली आदि से निर्मित न हो, को स्वीकृति की अनुज्ञा से छूट होगी।</p>																	
Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office		<50-100	65%																									
		>100-200	65%																									
		>200 -2000	45%																									
	>2500	40%																										
<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office</td> <td><50-100</td> <td>65%</td> </tr> <tr> <td>>100-200</td> <td>65%</td> </tr> <tr> <td>>200 -500</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>>500-2000</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>>2000</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>>2500</td> <td>40%</td> </tr> </table>	Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office	<50-100	65%	>100-200	65%	>200 -500	55%	>500-2000	45%	>2000	45%	>2500	40%	<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office</td> <td><50-100</td> <td>65%</td> </tr> <tr> <td>>100-200</td> <td>65%</td> </tr> <tr> <td>>200 -500</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>>500-2000</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>>2000</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>>2500</td> <td>40%</td> </tr> </table>	Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office	<50-100	65%	>100-200	65%	>200 -500	55%	>500-2000	45%	>2000	45%	>2500	40%	<p>(ध्रुव सिंह राणा)</p>
Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office		<50-100	65%																									
		>100-200	65%																									
		>200 -500	55%																									
	>500-2000	45%																										
>2000	45%																											
>2500	40%																											
Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office	<50-100	65%																										
	>100-200	65%																										
	>200 -500	55%																										
	>500-2000	45%																										
>2000	45%																											
>2500	40%																											