

प्रेषक,

आर0 मीनाक्षी सुन्दरम,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण,
देहरादून।

आवास अनुभाग-2

देहरादून, दिनांक 05 अक्टूबर, 2016

विषय- मसूरी विकास क्षेत्र में फीज जोन एवं फीज जोन के बाहर निर्माण के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक प्रकरण के संबंध में अवगत कराना है कि कार्यालय ज्ञाप संख्या-49/V/आ0-2014-18(आ0)/2010, दिनांक 15.01.2014 द्वारा मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण क्षेत्रान्तर्गत मसूरी विकास क्षेत्र में फीज जोन में निर्माण की अनुमति एवं फीज जोन के बाहर निर्माण हेतु क्षेत्रफल में वृद्धि किये जाने की आवश्यकता के संदर्भ में उपाध्यक्ष, मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक आठ सदस्य समिति का गठन किया गया था।

2- समिति की रिपोर्ट के परीक्षणोपरान्त मसूरी विकास क्षेत्र में फीज जोन एवं फीज जोन के बाहर के क्षेत्र में शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त निम्नलिखित प्रतिबन्धों के अधीन निर्माण अनुमत्य किये जाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान की जाती है:-

अ- पूर्व निर्धारित फीज जोन अन्तर्गत एकल आवासीय भवनों के विस्तार/नव-निर्माण गतिविधियाँ अधिकतम कुल तल क्षेत्रफल 100 वर्गमी0 तक अनुमत्य होगा। यह सुविधा उत्तराखण्ड के स्थायी निवासियों हेतु ही अनुमत्य होगी।

- (i) भवनों की अधिकतम रिज लेवल तक उंचाई 7.5 मी0 (दो तल-G+1) होगी।
- (ii) छत अनिवार्य रूप से ढालदार होगी तथा छत का रंग लाल अथवा हरा होगा। रोड लेवल पर टैरेस पार्किंग की स्थिति में छत का ढालदार होने की अनिवार्यता नहीं होगी।
- (iii) मसूरी के माल रोड पर गाँधी चौक से क्लेयरेंस हाउस तक, दूनघाटी या खडड की ओर स्थित किसी भी भवन का शिखर मार्ग तल से 03 मी0 नीचे तक ही अनुमत्य होगा। मुख्य महायोजना मार्गों/राष्ट्रीय राजमार्गों/प्रंतीय मार्गों/मुख्य जनपदीय मार्गों पर स्थित भूखण्ड की दशा में भवन के शिखर तल (ridge of sloping roof/terrace) किसी भी दशा में सड़क सतह से 1.20 मी0 से अधिक उंचा नहीं होगा। भवन उक्त मार्ग से 4.50 मी0 की दूरी पर होने पर सड़क सतह से ऊपर अधिकतम एक मंजिला एवं अन्य अग्रेत्तर तल उक्त सड़क से भवनों की दूरी 4.50 मी0 तथा प्रस्तावित अतिरिक्त तल की उंचाई के बराबर होने की स्थिति में ही अनुमत्य होगी।
- (iv) पारिवारिक भूमि उप-विभाजन अनुमत्य होगा।
- (v) स्थल विशेष के सुरक्षित होने के सम्बन्ध में भू-वैज्ञानिक द्वारा वर्णित प्रावधानों के

अनुसार परीक्षण किया जाना आवश्यक होगा। ऐसे प्रकरणों में मानचित्र स्वीकृति से पूर्व एकल भवनों/भूखण्डों की मृदा जांच, भूगर्भीय स्थिरता की जांच (Soil Testing, Geological Stability Report) आदि एवं भू-कटान एवं भू-भराव के प्रकरणों में भूतत्व एवं खनन विभाग से अनापत्ति प्राप्त की जानी आवश्यक होगी तथा उपविधि के प्रावधानों के अनुसार भवन की स्ट्रक्चरल सुरक्षा सुनिश्चित की जायेगी। प्रस्तुत मानचित्रों में भूखण्ड की ढाल हेतु मानचित्र में दो मीटर अन्तराल पर भूमि का कन्टूर प्लान एवं सैक्शन प्रदर्शित करना अनिवार्य होगा।

- (vi) वन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र आवश्यक होगा तथा स्थल वन भूमि होने की दशा में भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय की अनापत्ति आवश्यक होगी।
- (vii) निर्माण के पश्चात अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा कि निर्माण स्वीकृत ड्राइंग/डिजाइन के अनुरूप हैं तथा प्रश्नगत निर्माण के आसपास भवनों की संरचनात्मक स्थिरता पर प्रतिकूल प्रभाव न होने के सम्बन्ध में अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा परीक्षण आवश्यक होगा।
- (viii) प्रस्तावित निर्माण हेतु जल संयोजन होने की स्थिति में ही प्रकरण विचारणीय होगा।
- (ix) भवन निर्माण के शेष प्रावधान भवन उपविधि के अनुसार होंगे।
- (x) भवन निर्माण में परिभाषित अनुसार बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- (xi) प्रस्तावित भवन निर्माण अथवा निर्माण कार्य जैसी गतिविधि के संदर्भ में भू-स्वामित्व व भूमि के पुष्ट दस्तावेजों सहित एमडीडीए द्वारा वन कानून के परिप्रेक्ष्य में प्रत्येक प्रकरण वन विभाग को संदर्भित किये जायेंगे एवं वन विभाग से वन कानून के तहत निर्गत आख्या के अनुरूप ही अग्रेत्तर कार्यवाही की जानी होगी।
- (xii) समय-समय पर मा० उच्च न्यायालय व मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्गत आदेशों का अनुपालन आवश्यक होगा।

ब- फीज जोन से बाह्य क्षेत्र, जो बाहुल्य रूप से विकसित क्षेत्र है, में एकल आवास का निर्माण/विस्तार निम्नानुसार अनुमन्य होगा:-

"भवन निर्माण के अन्य मानकों के साथ-साथ एकल आवासीय निर्माण हेतु भूखण्ड क्षेत्र के आधार पर भवन उपविधि में अनुमन्य कुल तल क्षेत्र अथवा भवन का अधिकतम कुल तल क्षेत्रफल 150 वर्गमी० अनुमन्य होगा तथा यह सुविधा भी मात्र उत्तराखण्ड के स्थायी निवासियों को ही अनुमन्य की जाये। शेष प्रावधान उपरोक्त बिन्दु अ के अनुसार मान्य होंगे।"

स- फीज जोन से बाह्य क्षेत्र, जो बाहुल्य रूप से खुले व अविकसित क्षेत्र है, में एकल आवासीय का निर्माण निम्नानुसार अनुमन्य होंगे -

ऐसे खुले क्षेत्र, जिनका उप-विभाजित मानचित्र स्वीकृत नहीं है, में नियमानुसार भवन उपविधि का प्रावधान 7.2(1) सामान्यतः प्रभावी होगा। तथापि मसूरी क्षेत्र के स्थानीय निवासियों की निजी आवासीय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु एकल आवास निम्न प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य किया जाना विचारणीय होगा :-

- (i) सम्बन्धित भूस्वामी मसूरी क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले राजस्व ग्राम अथवा नगर

पालिका क्षेत्र का स्थायी निवासी हो। इस हेतु उप जिलाधिकारी द्वारा निर्गत स्थायी निवास प्रमाण पत्र को अभिलेखीय आधार माना जायेगा। एकल आवास निर्माण की अनुमति भूस्वामी को केवल एक बार ही दी जायेगी।

(ii) एकल आवास का अधिकतम भू-आच्छादन 60 वर्गमी० एवं एफ०ए०आर० 0.9 अथवा उपविधि में सम्बन्धित भूखण्ड क्षेत्र हेतु अनुमन्य कुल भू-आच्छादन एवं एफ०ए०आर० में से जो भी कम हो, अनुमन्य होगा।

(iii) भूखण्ड राजस्व अभिलेखों में दर्ज आबादी क्षेत्र की सीमा से 500 मी० की परिधि अन्तर्गत स्थित हो।

(iv) अन्य प्रावधान उपरोक्त बिन्दु अ में वर्णित अनुसार प्रभावी होंगे।

साथ ही मसूरी क्षेत्र में पार्किंग एवं यातायात आदि की समस्या को दृष्टिगत रखते हुए यह भी निर्णय लिया गया कि इस शासनादेशानुसार नव निर्मित आवासों में पर्यटन विभाग द्वारा अतिथि उत्तराखण्ड गृह आवास (होम स्टे) योजना का लाभ नहीं दिया जायेगा। फ्रीज जोन के बाहर के विकसित एवं अविकसित/खुले क्षेत्रों का निर्धारण प्राधिकरण द्वारा गुण-दोष के आधार पर किया जायेगा।

भवदीय,

(आर० मीनाक्षी सुन्दरम)
सचिव

संख्या-1436/V-2/18(आ०)10/2016-तददिनांक ।

प्रतिलिपि:-

- 1- आयुक्त, गढ़वाल मण्डल, पौड़ी गढ़वाल।
- 2- जिलाधिकारी, देहरादून।
- 3- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून।
- 4- गोपन (मंत्रिपरिषद) अनुभाग, उत्तराखण्ड शासन।

(सुरेन्द्र सिंह रावत)
उप सचिव