

प्रेषक,

सुनीलश्री पांथरी,
अपर सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

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

2- आयुक्त,
गढ़वाल/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(आ0)/2006 टी0सी0 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 अधिकमित हो जायेंगे।
- (2) संलग्न परिशिष्ट-1 के क्रमांक-7 एवं क्रमांक-9 के संशोधनों सहित शासनादेश संख्या-39/V/2019-55(आ0)/2006 टी0सी0, 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 मा0 उच्चतम न्यायालय, मा0 उच्च न्यायालय या मा0 हरित न्यायाधिकरण अथवा किसी अन्य न्यायाधिकरण द्वारा कोई आदेश पारित किया गया हो, तो उक्त क्षेत्र विशेष में प्रश्नगत प्राविधान लागू नहीं होंगे।



(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-1032/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 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।

उपविधि/विनियम की बिन्दु संख्या	उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) में निहित मानक में वर्तमान प्राविधान	संशोधित प्राविधान
1	2	3
1- (Chapter-II) Definition (परिभाषाएं) के बिन्दु 257 Use Group के सब-बिन्दु (स) Group Housing (ग्रुप हाउसिंग) में संशोधन	(स) Group housing (ग्रुप 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 ईकाईयां 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 (ग्रुप 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 ईकाईयां 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 परियोजनाओं से है, जिसमें भूखण्ड को 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, भागीदारी एवं सह-स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे।
2- (Chapter-V) General Building Requirements के बिन्दु 55 (Ground Coverage and FAR) के बिन्दु (IV) क्षतिपूर्ति एक0ए0आर में संशोधन	महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित मार्गाधिकार (Right of Way) से प्रभावित मार्ग विस्तारीकरण से आच्छादित भूमि अथवा प्रशस्त क्षेत्र में आवश्यक जल सुविधाओं तथा ग्रीन वर्ज, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलेक्ट्रिक सब स्टेशन, पोस्ट ऑफिस, बस स्टैंड आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिये कम्पनसेटरी एक0ए0आर इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि भूखण्डों में प्रभावित भूमि, प्राधिकरण अथवा सक्षम प्राधिकारी को नि:शुल्क हस्तान्तरित करेगा व निर्माण के समय वाटरशेडी गैल का निर्माण उक्त प्रभावित भूमि को छोड़ने के उपरान्त करेगा। कम्पनसेटरी एक0ए0आर प्रभावित भूमि के अधिकतम 50 प्रतिशत तक के अनुपात अथवा सम्पूर्ण भूखण्ड में अनुमन्य एक0ए0आर से अधिकतम 25 प्रतिशत अधिक एक0ए0आर में से जो भी कम हो, अनुमन्य 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 प्रशस्त क्षेत्र में आवश्यक जल सुविधाओं तथा ग्रीन वर्ज, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलेक्ट्रिक सब स्टेशन, पोस्ट ऑफिस, बस स्टैंड आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिये कम्पनसेटरी एक0ए0आर इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि भूखण्डों में प्रभावित भूमि, प्राधिकरण अथवा सक्षम प्राधिकारी को नि:शुल्क हस्तान्तरित करेगा व निर्माण के समय वाटरशेडी गैल या निर्माण उक्त प्रभावित भूमि को छोड़ने के उपरान्त करेगा। कम्पनसेटरी एक0ए0आर प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल का 125 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्रफल, विस्तृत क्षेत्र के रूप में देय होगा। उक्त के कलरवरूप प्राप्त कम्पनसेटरी एक0ए0आर के 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 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 मीटर तथा पर्वतीय क्षेत्रों में 12 मीटर 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 निर्णय लिया जा सकेगा। प्राधिकरण बोर्ड आवश्यकतानुसार सम्बन्धित भूखण्ड के निकटवर्ती क्षेत्र में यातायात दबाव, पेयजल व अग्निशमन उपकरणों की उपलब्धता व अन्य प्रभावों के आकलन से सम्बन्धित आख्या भी सम्बन्धित विभागों से प्राप्त करते हुये विचार करेगा। यदि मार्ग विस्तारीकरण

3 (Chapter-V) General Building Requirements के बिन्दु 5.6 Parking (पार्किंग) के बिन्दु (IV) स्टिपल्स में संशोधन	स्टिपल्स के प्राविधान की स्थिति में स्ट्रक्चरल व गू-समता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाणपत्र एवं संतुल्य आवश्यक प्राविधानों व मानकों की अनिवार्यता होगी जो एम्बेन्सल स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सुनिश्चित की जाएगी। स्टिपल्स की आवश्यकता अनुसार आवश्यक (जो फर्श स्तर से सिलिंग/बीम की नीचे के साइड तक की ऊँचाई, जो भी कम हो) 2.40 मीटर होने पर तथा केवल पार्किंग व आवश्यक सेवाओं के उपयोग में होने पर ही स्टिपल्स को एक एअर व गवन की ऊँचाई की गणना में गृह्य रखा जाएगा। स्टिपल्स पर केवल खुली पार्किंग अनुमत्त होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैक की ओर- दीवार/बाटर/प्लेजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किंग मानते हुए उसकी गणना एक एअर व गवन की ऊँचाई में की जाएगी। भूतल पर स्टिपल्स फ्लोर के अतिरिक्त यदि किसी अन्य तल पर स्टिपल्स पार्किंग व्यवस्था दी जाती है, तो इसकी गणना एक एअर व गवन की ऊँचाई में की जाएगी।	स्टिपल्स के प्राविधान की स्थिति में स्ट्रक्चरल व गू-समता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाणपत्र एवं संतुल्य आवश्यक प्राविधानों व मानकों की अनिवार्यता होगी जो एम्बेन्सल स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सुनिश्चित की जाएगी। स्टिपल्स की आवश्यकता अनुसार आवश्यक (जो फर्श स्तर से सिलिंग/बीम की नीचे के साइड तक की ऊँचाई, जो भी कम हो) 2.40 मीटर होने पर तथा केवल पार्किंग व आवश्यक सेवाओं के उपयोग में होने पर ही स्टिपल्स को एक एअर व गवन की ऊँचाई की गणना में गृह्य रखा जाएगा। स्टिपल्स पर केवल खुली पार्किंग अनुमत्त होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैक की ओर- दीवार/बाटर/प्लेजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किंग मानते हुए उसकी गणना एक एअर व गवन की ऊँचाई में की जाएगी। भूतल पर स्टिपल्स फ्लोर के अतिरिक्त यदि किसी अन्य तल पर स्टिपल्स पार्किंग व्यवस्था दी जाती है, तो इसकी गणना एक एअर व गवन की ऊँचाई में की जाएगी। महतीय क्षेत्रों में यदि स्टिपल्स वाहन पार्किंग, स्टैंड जैविक तक बनायी जाती है, तो ऐसी स्थिति में स्टिपल्स की गणना, एक एअर व गवन की ऊँचाई में नहीं की जाएगी। किन्तु महतीय क्षेत्रों में भवनों की स्ट्रक्चरल संरचना एवं अभियन्तण मानकों की पूर्ति एवं गणना हेतु, स्टिपल्स को भवन ऊँचाई में सम्मिलित किया जाएगा।
4 (Chapter-V) General Building Requirements के बिन्दु 5.6 Parking (पार्किंग) के बिन्दु (V) वेसमेंट व वेसमेंट पार्किंग के सब-बिन्दु (V) संशोधन	वेसमेंट का निर्माण भूखण्ड के अधिकतम 50 प्रतिशत भाग में अनुमत्त होगा तथा वेसमेंट का निर्माण सम्बन्धित भूखण्ड हेतु निर्धारित सेट बैक क्षेत्र को छोड़ने के उपरान्त अनुमत्त होगा। ऐसे भूखण्ड जिनमें सेट बैक अनिवार्य नहीं है, वे 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों में स्तंभों से 2.0 मीटर का सेट बैक मार्ग 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 मार्ग व पृष्ठ की ओर छोड़े जाने पर ही वेसमेंट का निर्माण अनुमत्त होगा।	वेसमेंट का निर्माण सम्बन्धित भूखण्ड से सम्पत्तिकार छोड़े जाने के परवाह, जब 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 रैम्प का निर्माण अनुमत्त नहीं होगा। सुपर स्ट्रक्चर हेतु सेट बैक व्यवधि अनुसार होगी। वेसमेंट का निर्माण एनबीटीसी मानक, 2018 के अनुसार किया जाना होगा तथा वेसमेंट की स्ट्रक्चरल स्टेबिलिटी इस प्रकार सुनिश्चित की जानी होगी कि वेसमेंट का स्ट्रक्चर, वेसमेंट के ऊपर, भूतल के निर्धारित सेट बैक में, चारों पहलुओं तथा अभियन्तण मानकों के बावज़ूद का भार वहन कर सके। निरन्तरता में स्थित भूखण्डों के अनिवार्य पृथक-पृथक एकल वेसमेंट के प्राविधान के स्थान पर, संयुक्त रूप से एकीकृत वेसमेंट का प्राविधान किया जा सकता है, जिसमें पृथक-पृथक वेसमेंट के मध्य के अपेक्षित क्षेत्र को छोड़ा जाना अनिवार्य नहीं होगा। ऐसे एकीकृत वेसमेंट के निर्माण में पूर्व सम्बन्धित भूखण्ड स्वामियों के मध्य सहमति होगी आवश्यक है।
5 (Chapter-VII) Other Provisions for Building Construction के अन्तर्गत बिन्दु 7.8 के पर्याप्त अतिरिक्त बिन्दु जोड़ा जाना		अतिरिक्त बिन्दु जोड़ा जाता है। 7.9 Group Housing, Plotted (प्लॉटेड हाउसिंग) 7.9.1 न्यूनतम 500 वर्गमीटर से 2000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के प्लॉटेड हाउसिंग हेतु अनिवार्य मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर होगी आवश्यक है। ऐसी प्लॉटेड हाउसिंग योजनाओं में सिडिंग साइड भूखण्ड के सम्पूर्ण मार्ग से न्यूनतम 1.2 मीटर रखी जानी आवश्यक होगी तथा पृष्ठ सेट बैक न्यूनतम 1.2 मीटर छोड़ा जाना आवश्यक होगा। पार्श्व सेट बैक का निर्धारण अनुमत्त गू-अवधारण के अनुसार होगा। ऐसी परियोजनाओं में वेजजल, सिविल, सिवरेज व ड्रेनेज निकाली तथा कवरन चोकिंग तथा अन्य सुविधाओं हेतु Group housing (ग्रुप हाउसिंग) के मानक लागू 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 सर्फैस रेट की दर से प्रास धनराशि सम्बन्धित विकास प्राधिकरण को जमा करावी जावेगी 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 गये प्रावधानों 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 सेक्टर फण्ड धनराशि के प्रावधानों के अनुसार प्राधिकरण में जमा करावी जानी होगी।

7.9.2 न्यूनतम 2000 वर्गमीटर से 4000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में प्लॉटिंग हाउसिंग हेतु एक सर्कुलेशन मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9.0 मीटर होनी आवश्यक है तथा आन्तरिक मार्ग जो सर्कुलेशन मार्ग से ईकाई भूखण्डों को जोड़ते हों, की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर रखी जानी आवश्यक होगी। ऐसी प्लॉटिंग हाउसिंग योजनाओं में बिल्डिंग लाइन भूखण्डों का सामुद्र मार्ग से 5 मीटर रखी जानी आवश्यक होगी तथा गृह सैटबैक न्यूनतम 1.2 मीटर छोड़ा जाना आवश्यक होगा। सम्बन्धित भू-खण्ड के अग्र एवं पृष्ठ सैटबैक छोड़ने के पश्चात भू-खण्ड हेतु निर्धारित भू-आवकन के दृष्टिकोण आवश्यकतानुसार परन्तु न्यूनतम 120 की0 पार्श्व सैटबैक छोड़ा जा सकता है। ऐसी परियोजनाओं में पेशजल, विद्युत, सिंचन व ड्रेनेज निकासी, वाहन पार्किंग तथा अन्य सुविधाओं हेतु Group housing (ग्रुप हाउसिंग) के मानक प्रभावी होंगे। ऐसी परियोजनाओं में कुल भूमि क्षेत्रफल के न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्रफल में पार्क का निर्माण किया जाना आवश्यक है दृष्टि 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 सर्फैस रेट की दर से प्रास धनराशि सम्बन्धित विकास प्राधिकरण को जमा करावी जावेगी 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 प्रावधानों 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 सेक्टर फण्ड धनराशि के प्रावधानों के अनुसार प्राधिकरण में जमा करावी जानी होगी।

7.9.3 इसके अतिरिक्त Group housing (ग्रुप हाउसिंग प्लॉटिंग) योजनाओं में भवन-उपविधि में ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के निर्माण हेतु किये गये प्रावधानों के अनुसार निर्धारित ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों का निर्माण कराया जाना होगा अथवा ई0डब्ल्यू0एस0 आवास निर्माण हेतु सेक्टर फण्ड की धनराशि प्राधिकरण में जमा की जानी होगी।

7.3.4 साथ ही उपविभाजित भू-खण्डों अंतर्गत उनके लोडकल की अवधि पर विचारपूर्वक भवन ईकाई घनत्व अनुमति होगी।

भूखण्ड लोडकल	ईकाई संख्या
100 वर्गमीटर से कम	एक
100 से 200 वर्गमीटर	दो
200 से 500 वर्गमीटर	तीन
500 वर्गमीटर से अधिक	अधिकतम मात्र अवधि मालीयत ईकाई की प्रविष्टान अनुसार (मानकों की पूर्ति होने पर)

नोट-Stand Alone एकल आवासीय भू-खण्डों में उक्तानुसार ईकाई संख्या अनुमति होगी।

7.3.5 वस्तु प्रकार की प्रकरण (उपरोक्त बिन्दु 7.3.1 व 7.3.2) का साथ प्राप्त करने हेतु भूखण्ड भू-खण्ड का उपविभाजन नहीं हुए प्रस्ताव मान्य नहीं होंगे व ही Phasing अनुमति होगी। एक ही भू-खण्डित वाले Contiguous Landमें 7.3.1 व 7.3.2 अनुसार उपविभाजन कर पृथक-पृथक परियोजना मान्य नहीं होगी।

7.3.6 Group Housing, Plotted (प्लॉटेड हाउसिंग) में परियोजना परियोजनाओं हेतु मानचित्र/ले-आउट प्लान (Layout plan) सम्बंधित विकास प्राधिकरणों द्वारा नियुक्त स्वीकृत किया जाएगा। आवेदनकर्ता द्वारा मात्र प्रोसेसिंग शुल्क का भुगतान किया जाएगा। ऐसी परियोजनाओं के मानचित्र/ले-आउट प्लान (Layout plan) यदि आवेदनकर्ता वाले ही सम्बंधित विकास प्राधिकरण द्वारा भी तैयार किए जा सकें, जिस हेतु आवेदनकर्ता को निर्धारित शुल्क प्राधिकरण में जमा कराया जाना होगा। ले-आउट प्लान (Layout plan) में प्रस्तावित ईकाई भूखण्डों के मानचित्र स्वीकृति में विकास शुल्क व अन्य सम्बंधित समस्त शुल्क निर्धारित मानकों अनुसार निर्दिष्ट होंगे।

मानचित्र/ले-आउट प्लान (Layout plan) को स्वीकृत कराते हेतु तथा विकास प्राधिकरण के माध्यम से मानचित्र/ले-आउट प्लान (Layout plan) बनवाते हेतु निम्नलिखित शुल्क देय होगा।

परियोजना विवरण	मानचित्र/ले-आउट प्लान (Layout plan) को स्वीकृत कराते हेतु प्रोसेसिंग शुल्क (₹/ha)	विकास प्राधिकरण के माध्यम से मानचित्र/ले-आउट प्लान (Layout plan) बनवाते हेतु शुल्क (₹/ha)
800 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 सम्बंधित समस्त प्राधिकरण भवन निर्माण उपविधि के मानकों के अनुसार पूर्व की भीति यथावत रहेंगे।

यदि किसी व्यक्ति/कर्म आदि द्वारा अवैध प्लॉटिंग राज्य की किसी भी क्षेत्र में की गयी हो, तथा उसके विरुद्ध सम्बंधित विकास प्राधिकरण द्वारा अवैध प्लॉटिंग के सम्बन्ध में कार्रवाई की गयी हो किन्तु एक बार कार्रवाई के पश्चात भी व्यक्ति/कर्म, जिससे यह व्यक्ति सम्बन्ध हो, द्वारा पुनः अवैध प्लॉटिंग की जा रही हो, तो ऐसे व्यक्ति/कर्म के द्वारा किसी भी आवासीय यावर्गमिक व

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

युव हाउसिंग/उपनिवेशन में विभिन्न परियोजनाओं हेतु कुल भूखण्ड क्षेत्र के अनुपात में सुविधाओं हेतु भूखण्ड क्षेत्र का निर्धारण निम्नानुसार किया जाएगा। वर्टीकल मिक्स (Vertical Mix) भवनों में निम्न वर्गीकृत पब्लिक व सेमी पब्लिक एवं व्यावसायिक के अनुपात का निर्धारण परियोजना के एचएडआरओ 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 (आवासीय जैसे प्राथमिक शिवालय/पंचायत शिवालय, स्वास्थ्य, क्लब हाउस, सामुदायिक भवन आदि)	-	न्यूनतम 1.0%	न्यूनतम 5.0%
2	व्यावसायिक	-	अधिकतम 1.5%	अधिकतम 5%
3	व्यावसायिक पार्क	न्यूनतम 5%	न्यूनतम 10%	न्यूनतम 15%

नवन उपविधि के अन्तर्गत प्रत्येक निर्मित किसी भी परियोजना में किसे नये आउटपुट पर सम्पूर्ण राज्य में किसी भी विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृति प्राप्त नहीं की जायेगी तथा ऐसे व्यक्ति/युव की विकास उपलब्धता के तहत एवं प्राप्त परियोजना तथा विकास अधिकार 1972 की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

युव हाउसिंग/उपनिवेशन में विभिन्न परियोजनाओं हेतु कुल भूखण्ड क्षेत्र के अनुपात में सुविधाओं हेतु भूखण्ड क्षेत्र का निर्धारण निम्नानुसार किया जाएगा। वर्टीकल मिक्स (Vertical Mix) भवनों में निम्न वर्गीकृत व्यावसायिक के अनुपात का निर्धारण परियोजना के एचएडआरओ 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 (आवासीय जैसे प्राथमिक शिवालय/पंचायत शिवालय, स्वास्थ्य, क्लब हाउस, सामुदायिक भवन आदि)	-	अधिकतम 1.0%	अधिकतम 5.0%
2	व्यावसायिक	-	अधिकतम 1.5%	अधिकतम 5%
3	व्यावसायिक पार्क	न्यूनतम 5%	न्यूनतम 10%	न्यूनतम 15%

*पार्क की न्यूनतम 7.5 मी० चौड़ाई आवश्यक होगी। Subdivision 4000 वर्ग मीटर तक के प्रकरणों में निर्धारण 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 प्लॉट के दोपुना राशि सम्बंधित विकास प्राधिकरण को जमा करावी जायेगी तथा सम्बंधित विकास प्राधिकरण उक्त राशि से, समीपवर्ती क्षेत्र में पार्क का निर्माण करेगा।

7. शासनादेश संख्या 39/V-2-2019-56 (आ०)/2006-टी०सी० दिनांक 5 फरवरी, 2019 की तालिका-2 Plain की Category (Commercial) के अधिकतम संख्या 10 (Max Height (Meter) of the building (5.1) में संशोधन

CATEGORY	Minimum plot size sqm	Max Height (meter) of the building (5.1)
COMMERCIAL		
Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office	>100-200	6
	>200-2000	9
	≥2000	12
	>2500	16
	1500	20
Mall with multiplex	1500	20
Serviced apartments	750	16
**5 stars deluxe rating hotels	2000	20
5 stars rating hotels	1500	16

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

4 stars rating hotels	1000	16
Other hotels	650	12

4 stars rating hotels	1000	24
Other hotels	650	24

* भवन की छत/छतों की प्राप्ति का अनुपात अनुमति होनी चाहिए। मुख्य के समुदाय की छतों अधिक हो तो ऐसी स्थिति में भवन की छतों को छतों व छतों के छतों के समुदाय की छतों से निर्धारित की जायेगी।

अतिरिक्त बिन्दु (XXI)

भवन की छत/छतों की पर अस्थादी Shed (केवल छत) को हटाने योग्य Removable column में निर्मित हो तथा छतों की छतों/छतों/छतों/छतों से निर्मित व छतों की छतों की अनुपात में छत होनी।

(Chapter-III)
Procedure for
submission of
building application
and occupation (भूमि
विकास/भवन निर्माण
अनुज्ञा हेतु
अनिवार्यताओं के बिन्दु 3.1
के सहायक बिन्दु (XXI)
के पश्चात अतिरिक्त
बिन्दु (XXII) जोड़ा जाया

9. शासनादेश संख्या
39/V-2-2018-55
(आओ)/2008-टीओसी
दिनांक 5 फरवरी 2019
की तालिका-2 Plain की
Category (Commercial) के
प्लॉट/plot size (4.2) के
कॉलम संख्या
3/Amended minimum
plot size 5qm) कॉलम
संख्या 9 (Amended
Ground Coverage) में
संशोधन

Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office	<50-100	65%
	>100-200	65%
	>200-2000	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%


(प्रेम सिंह राणा)
अनु सचिव