

उत्तराखण्ड शासन  
आवास अनुभाग-2  
ई-फाईल संख्या -33107 / 2022  
देहरादून, दिनांक: 27 सितम्बर, 2022

अधिसूचना

उत्तराखण्ड नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा 57 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2011 (समय-समय पर यथा संशोधित) में 500 वर्ग मी० तक के क्षेत्रफल में एकल आवासीय भवनों हेतु उपविधि में वर्णित सेटबैक एवं भू-आच्छादन के परिप्रेक्ष्य में विकल्प के रूप में National Building Code-2016 (वर्तमान में प्रचलित/यथा समय-समय पर अद्यतन कोड) के प्राविधानों को सम्मिलित करते हुए निम्नानुसार संशोधित उपविधि प्रख्यापित किये जाने की श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं:-

| क. सं.  | वर्तमान प्राविधान  |       |            |            |        |       |            |            | संशोधित प्राविधान   |                      |     |            |                                 |      |       |     |            |            |                      |       |                 |            |            |  |
|---------|--|-------|------------|------------|--------|-------|------------|------------|---|----------------------|-----|------------|---------------------------------|------|-------|-----|------------|------------|----------------------|-------|-----------------|------------|------------|--|
|         | वर्तमान प्राविधान  |       |            |            |        |       |            |            | संशोधित प्राविधान   |                      |     |            |                                 |      |       |     |            |            |                      |       |                 |            |            |  |
| 5.2 (i) | आवासीय भवन   |       |            |            |        |       |            |            | 5-2 (i) (i) एकल आवासीय भवन हेतु सेटबैक (500 वर्ग मी० भूखण्ड क्षेत्रफल तक) |                      |     |            |                                 |      |       |     |            |            |                      |       |                 |            |            |  |
| (ii)    | न्यूनतम आवश्यक सेट बैक (मीटर में)  |       |            |            |        |       |            |            | न्यूनतम आवश्यक सेटबैक (मीटर में)  |                      |     |            |                                 |      |       |     |            |            |                      |       |                 |            |            |  |
|         | भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)  |       |            |            | मैदानी |       |            |            | पर्वतीय क्षेत्र   |                      |     |            | भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्ग मी० में) |      |       |     | मैदानी     |            |                      |       | पर्वतीय क्षेत्र |            |            |  |
|         | अग्र   | पृष्ठ | पार्श्व -1 | पार्श्व -2 | अग्र   | पृष्ठ | पार्श्व -1 | पार्श्व -2 | अग्र  | पृष्ठ                | पा० | पार्श्व -1 | पार्श्व -2                      | अग्र | पृष्ठ | पा० | पार्श्व -1 | पार्श्व -2 | अग्र                 | पृष्ठ | पा०             | पार्श्व -1 | पार्श्व -2 |  |
|         | 30 से 45 तक  | 1.2   | -          | -          | -      | 1.2   | -          | -          | -   | 30 से 45 तक          | 1.2 | -          | -                               | -    | 1.2   | -   | -          | -          | 30 से 45 तक          | 1.2   | -               | -          | -          |  |
|         | 45 से अधिक व 75 तक   | 1.5   | -          | -          | -      | 1.5   | -          | -          | -   | 45 से अधिक व 60 तक   | 1.5 | -          | -                               | -    | 1.5   | -   | -          | -          | 45 से अधिक व 60 तक   | 1.5   | -               | -          | -          |  |
|         | 75 से अधिक व 150 तक  | 2.0   | 1.5        | -          | -      | 1.5   | 1.2        | -          | -   | 60 से अधिक व 75 तक   | 1.5 | -          | -                               | -    | 1.5   | -   | -          | -          | 60 से अधिक व 75 तक   | 1.5   | -               | -          | -          |  |
|         | 150 से अधिक व 300 तक   | 3.0   | 2.0        | -          | -      | 2.0   | 1.5        | -          | -   | 75 से अधिक व 150 तक  | 2.0 | 1.5        | -                               | -    | 1.5   | 1.2 | -          | -          | 75 से अधिक व 150 तक  | 2.0   | 1.5             | -          | -          |  |
|         | 300 से अधिक व 500 तक   | 4.5   | 3.0        | 1.5        | -      | 3.0   | 2.0        | 1.5        | -   | 150 से अधिक व 300 तक | 3.0 | 2.0        | -                               | -    | 2.0   | 1.5 | -          | -          | 150 से अधिक व 300 तक | 3.0   | 2.0             | -          | -          |  |
|         |  |       |            |            |        |       |            |            |   | 300 से अधिक व 500 तक | 4.5 | 3.0        | 1.5                             | -    | 3.0   | 2.0 | 1.5        | -          | 300 से अधिक व 500 तक | 4.5   | 3.0             | 1.5        | -          |  |
|         | उपरोक्त के विकल्प के रूप में National Building Code-2016 (वर्तमान में प्रचलित/यथा समय-समय पर अद्यतन कोड) के अनुसार सेटबैक प्राविधानित किये जा सकते हैं, जिसमें सेटबैक क्षेत्र छोड़ने के उपरान्त शेष समस्त क्षेत्र में भू-आच्छादन अनुमत्य होगा। National Building Code-2016 के अनुसार सेटबैक निम्न है:- |       |            |            |        |       |            |            |   |                      |     |            |                                 |      |       |     |            |            |                      |       |                 |            |            |  |
|         | (अ) अग्र सेटबैक (Building Line)- अग्र सेटबैक का निर्धारण अपेक्षित मार्गाधिकार छोड़ने के उपरान्त मान्य है   |       |            |            |        |       |            |            |   |                      |     |            |                                 |      |       |     |            |            |                      |       |                 |            |            |  |

गंगा।

| भूखण्ड के सम्मुख स्थित विद्यमान पहुंच मार्ग की चौड़ाई | वि चौड़ाई | अग्र सेटबैक / बिल्डिंग लाईन                            |
|---|-----------|--|
| 7.5 मी0 तक  |           | 1.5 (मार्ग मध्य से 5 मी0 Building line सुनिश्चित होगी) |
| 7.5 मी0 अधिक 18.0 मी0 तक                              |           | 3.0  |
| 18.0 मी0 से अधिक 24.0 मी0 तक                          |           | 4.5  |
| 24.0 मी0 अधिक 30.0 मी0 तक                             |           | 5.0  |
| 30.0 मी0 से अधिक 45.0 मी0 तक                          |           | 6.0  |
| 45.0 मी0 अधिक   |           | 7.0  |

(ब) शेष सेटबैक (10.0 मी0 तक ऊंचे भवनों हेतु)

| भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्ग मी0 में) | पृष्ठ* | पार्श्व-1 | पार्श्व-2** |
|---------------------------------|--------|-----------|-------------|
| 30 से 45 तक                     | 3.0    | -         | -           |
| 45 से अधिक 60 तक                | 3.0    | -         | -           |
| 60 से अधिक 75 तक                | 3.0    | -         | -           |
| 75 से अधिक 125 तक               | 3.0    | -         | -           |
| 125 से अधिक 250 तक              | 3.0    | 3.0       | -           |
| 250 से अधिक 500 तक              | 3.0    | 3.0       | 3.0         |

\*भवन की ऊँचाई मात्र 7.0 मी0 तथा भूखण्ड की गहराई (लम्बाई) 9.0 मी0 से न्यून होने पर पृष्ठ सेटबैक को 1.5 मी0 किया जा सकेगा। 300 वर्ग मी0 से कम क्षेत्रफल के कोर्नर प्लॉट पर पृष्ठ सेटबैक न्यूनतम 2.4 मी0 अनिवार्य होगा।

\*\*भवन की ऊँचाई मात्र 7.0 मी0 तथा भूखण्ड की चौड़ाई 12.0 मी0 से न्यून होने पर एक पार्श्व सेटबैक को 1.5 मी0 किया जा सकेगा।

5.5 भू- आच्छादन एवं एफ0ए0आर0

| क्र. सं0 | उपयोग मूह (भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में) | मैदानी क्षेत्र    |                    | पर्वतीय क्षेत्र   |                    |
|----------|---|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|          |   | अधिकतम भू-आच्छादन | अनुमत्त भू-आच्छादन | अधिकतम भू-आच्छादन | अनुमत्त भू-आच्छादन |
| a        | प्लॉट                                     |                   |                    |                   |                    |
| 1        | >75-150 तक                                | 70                | 1.80               | 75                | 1.80               |
| 2        | >150-250                                  | 65                | 1.70               | 70                | 1.60               |

| क्र0 सं0 | उपयोग समूह (भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में) | मैदानी क्षेत्र                  |                                  | पर्वतीय क्षेत्र                 |                                  |
|----------|--|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|          |  | अधिकतम भू-आच्छादन (प्रतिशत में) | अनुमत्त भू-आच्छादन (प्रतिशत में) | अधिकतम भू-आच्छादन (प्रतिशत में) | अनुमत्त भू-आच्छादन (प्रतिशत में) |
| a        | प्लॉट                                      |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1-       | 30-60 तक                                   | 80                              | 1.80                             | 80                              | 1.80                             |
| 2-       | 60-75 तक                                   | 75                              | 1.80                             | 75                              | 1.80                             |
| 3-       | >75-150                                    | 70                              | 1.80                             | 75                              | 1.80                             |

|   |          |    |      |    |      |
|---|----------|----|------|----|------|
| - | तक       |    |      |    |      |
| 3 | >250-350 | 60 | 1.60 | 65 | 1.50 |
| - | तक       |    |      |    |      |
| 4 | >350-450 | 55 | 1.50 | 60 | 1.40 |
| - | तक       |    |      |    |      |
| 5 | >450-550 | 50 | 1.40 | 55 | 1.30 |
| - | तक       |    |      |    |      |

|   |          |    |      |    |      |
|---|----------|----|------|----|------|
| - | तक       |    |      |    |      |
| 4 | >150-250 | 65 | 1.70 | 70 | 1.60 |
| - | तक       |    |      |    |      |
| 5 | >250-350 | 60 | 1.60 | 65 | 1.50 |
| - | तक       |    |      |    |      |
| 6 | >350-450 | 55 | 1.50 | 60 | 1.40 |
| - | तक       |    |      |    |      |
| 7 | >450-550 | 50 | 1.40 | 55 | 1.30 |
| - | तक       |    |      |    |      |

**भू-आच्छादन:**—उपरोक्तानुसार अथवा National Building Code-2016 (वर्तमान में प्रचलित/यथा समय-समय पर अद्यतन कोड) अनुसार सेटबैक प्राविधानित करने पर वांछित सेटबैक क्षेत्र छोड़ने के उपरान्त शेष क्षेत्र में भू-आच्छादन अनुमत्त होगा।

Signed by Surendra  
Narayan Pandey  
Date: 27-09-2022 12:16:24

(सुरेन्द्र नारायण पाण्डे)  
सचिव (प्र०)।

**प्रतिलिपि :** निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- 1- अपर मुख्य सचिव, मा० मुख्यमंत्री, उत्तराखण्ड शासन।
- 2- स्टाफ ऑफिसर, मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन।
- 3- आयुक्त, गढ़वाल मण्डल, पौड़ी/कुमाँयू मण्डल, नैनीताल।
- 4- उपाध्यक्ष, मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण, देहरादून/हरिद्वार-रूड़की विकास प्राधिकरण, हरिद्वार/उपाध्यक्ष, समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड को इस आशय से प्रेषित है कि उक्त उपविधि को सम्बन्धित प्राधिकरण अपने बोर्ड से स्वीकृत कराते हुए अंगीकृत करेंगे। यदि किसी प्राधिकरण को स्थानीय आवश्यकताओं एवं परिस्थितियों के दृष्टिगत उपविधि में किसी प्रकार के संशोधन/परिवर्तन/परिवर्द्धन की आवश्यकता हो तो ऐसी स्थिति में सम्बन्धित प्राधिकरण तद्विषयक संशोधन के प्रस्ताव को औचित्य सहित प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन के साथ शासन को उपलब्ध करायेंगे।
- 5- संयुक्त मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून।
- 6- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड, देहरादून।
- 7- निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, रूड़की, हरिद्वार, उत्तराखण्ड को इस आशय से प्रेषित है कि प्रश्नगत उपविधि को असाधारण गजट के विधायी परिशिष्ट में 100 प्रतियाँ मुद्रित करते हुए शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करेंगे।
- 8- निजी सचिव, मा० आवास मंत्री, उत्तराखण्ड को मा० मंत्री जी के संज्ञानार्थ।
- 9- गार्ड फाईल।