

**उत्तराखण्ड शासन**  
**आवास अनुभाग-2**  
**संख्या: 883 / E.No. 95442 & 36983**  
**देहरादून: दिनांक 10. दिसम्बर, 2025**

**अधिसूचना**

भारत सरकार के पत्र संख्या: F.No. 44(1)/ PF-S/2025-26 (CAPEX) दिनांक-22ND May 2025 के द्वारा 'Scheme for Special Assistance to States for Capital Investment 2025-26' (5ASCI 2025-26) के दिशा-निर्देशों के क्रम में उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम-1973 की धारा 57 में प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011(समय-समय पर यथा-सशोधित) में श्री राज्यपाल उपविधि में संलग्नक-1 एवं 2 के अनुसार संशोधन प्रख्यापित किये जाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं।

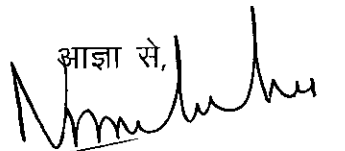
**संलग्नक:-** भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011(समय-समय पर यथा-सशोधित) में संशोधन सम्बन्धित संलग्नक-1 एवं 2 ।

  
(आरु मीनाक्षी सुन्दरम)  
प्रमुख सचिव,

**संख्या एवं दिनांक तदैव।**

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

- (1) आयुक्त, गढ़वाल मण्डल/कुमाऊँ मण्डल।
- (2) सचिव, नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
- (3) स्टाफ ऑफिसर, मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन।
- (4) उपाध्यक्ष- मसूरी-देहरादून/हरिद्वार-रूड़की विकास प्राधिकरण एवं उपाध्यक्ष- समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को इस आशय से प्रेषित कि उपरोक्त सशोधनो को सम्बन्धित प्राधिकरण अपने बोर्ड से अधिनियमानुसार अंगीकृत करने की कार्यवाही सुनिश्चित करें।
- (5) संयुक्त मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून।
- (6) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून।
- (7) निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, रूड़की, हरिद्वार, उत्तराखण्ड को इस आशय से प्रेषित है कि प्रश्नगत अधिसूचना को असाधारण गजट के विधायी परिशिष्ट में 50 प्रतियाँ मुद्रित करते हुए शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करेंगे।
- (8) सम्बन्धित पत्रावली/गार्ड फाइल।

  
(नरेन्द्र सिंह रावत)  
अनुसचिव

## भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियमन-2011 (यथा संशोधित)

| फोकस एरिया के मुख्य बिंदु | वर्तमान प्राविधान                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | प्रस्तावित / संशोधन                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| मार्ग चौड़ाई              | परिभाषायें 2.48 Road/Street (सड़क / स्ट्रीट) का तात्पर्य-स्ट्रीट, गली, लेन, पथ-वे, संकरी गली (ऐले), रास्ते (पैसेज), कैरियर-वे, पगडण्डी (फुट-वे), स्कवायर, खुले पुल, चाहे वह सार्वजनिक मार्ग हो या न हो, या जिसके उपर जनसंधारण को विकास कार्य के पूरा होने के बाद बिना किसी रोक-टोक के चलने, गुजरने का या जाने-जाने का अधिकार हो चाहे वह किसी योजना में विद्यमान हो या प्रस्तावित हो, उसमें सब प्रकार के बन्धे, स्मार्ट वाटर ड्रेन व, वर्षा जल के नाले , पुलिया, साइड वाल, ट्रेफिक आईलैण्ड, सिट्टिंग वाल, बैरियर एवं रेलिंग, जो सर्टि-आफ-वे के भीतर सम्मिलित होंगे। | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                           | परिभाषायें 2.51 Road width, Approach (पहुँच मार्ग की चौड़ाई) का तात्पर्य पहुँच मार्ग की उपलब्ध कुल चौड़ाई / अधिकृत चौड़ाई / महायोजना में निर्धारित "सर्टि-ऑफ-वे" से है।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | परिभाषायें 2.51 Road width, Approach (पहुँच मार्ग की चौड़ाई) "पहुँच मार्ग" का तात्पर्य विद्यमान अथवा अधिकृत मार्ग (Motorable road) की चौड़ाई से है। मार्ग की चौड़ाई का मापन एक भू-खण्ड की सीमा से समानान्तर स्थित दूसरे भू-खण्ड की सीमा तक किया जाएगा। यह व्यवस्था उस स्थिति में लागू होगी जब मार्ग भू-खण्डों के समानान्तर हो अथवा भू-खण्ड मार्ग के अंतिम छोर पर स्थित हो परंतु किसी ओर जल-स्रोत, घाटी, खाई अथवा अन्य प्राकृतिक अवरोध विद्यमान हो, तो उस स्थिति में मार्ग की चौड़ाई का निर्धारण उक्त जल-स्रोत अथवा प्राकृतिक अवरोध की सीमा से संबंधित भू-खण्ड की सीमा तक माना जाएगा इसके साथ पहुँच मार्ग चौड़ाई अन्तर्गत नदी-नाले, प्राकृतिक जलाधारण अथवा अन्य प्राकृतिक अवरोध एवं अन्य गैर-सड़क (Non-motorable) प्राकृतिक विधेयताएँ तथा फुटपथ अर्थात मार्ग से लगी हुई भूमि जो कि वाहनीय उपयोग हेतु ना हो, पहुँच मार्ग की चौड़ाई में सम्मिलित नहीं होगी। |

12

5.2 (i) SET-BACKS (सेट बैक) (iii) व्यवसायिक/कार्यालय

| व्यवसायिक / कार्यालय भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) | सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक |       |           |           | पड़ोसी क्षेत्र |       |           |           |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------|-----------|-----------|----------------|-------|-----------|-----------|
|                                                         | भेदनी क्षेत्र                     |       |           |           | पड़ोसी क्षेत्र |       |           |           |
|                                                         | अग्र                              | पृष्ठ | पारदर्श-1 | पारदर्श-2 | अग्र           | पृष्ठ | पारदर्श-1 | पारदर्श-2 |
| 200 तक                                                  | 4.5                               | -     | -         | -         | 3.0            | -     | -         | -         |
| 400 तक                                                  | 6.0                               | 2.0   | 3.0       | -         | 4.0            | -     | -         | -         |
| 600 तक                                                  | 7.5                               | 3.0   | 3.0       | -         | 5.0            | 2.0   | 2.0       | -         |
| 1000 तक                                                 | 8.0                               | 3.0   | 4.0       | 1.5       | 6.0            | 3.0   | 3.0       | 1.5       |
| 1500 तक                                                 | 9.0                               | 4.0   | 4.5       | 3.0       | 7.0            | 4.0   | 3.5       | 1.5       |
| 3000 तक                                                 | 10.0                              | 5.0   | 4.5       | 4.5       | 8.0            | 5.0   | 4.5       | 4.5       |
| 3000 से अधिक                                            | 12.0                              | 6.0   | 6.0       | 6.0       | 9.0            | 6.0   | 6.0       | 6.0       |
| गॉल / मल्टीपलेक्स :                                     |                                   |       |           |           |                |       |           |           |
| 4000 तक                                                 | 14.0                              | 6.0   | 6.0       | 6.0       | 10.0           | 6.0   | 6.0       | 6.0       |
| 4001 से 15000 तक                                        | 16.0                              | 7.0   | 7.0       | 7.0       | 12.0           | 6.0   | 6.0       | 6.0       |
| 15001 से 50000 तक                                       | 18.0                              | 8.0   | 8.0       | 8.0       | 14.0           | 6.0   | 6.0       | 6.0       |
| 50000 से अधिक                                           | 20.0                              | 9.0   | 9.0       | 9.0       | 18.0           | 6.0   | 6.0       | 6.0       |

5.2 (ii) SET-BACKS (सेट बैक) (iii) व्यवसायिक/कार्यालय

| व्यवसायिक / कार्यालय भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) | सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक |       |           |           | पड़ोसी क्षेत्र |       |           |           |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------|-----------|-----------|----------------|-------|-----------|-----------|
|                                                         | भेदनी क्षेत्र                     |       |           |           | पड़ोसी क्षेत्र |       |           |           |
|                                                         | अग्र                              | पृष्ठ | पारदर्श-1 | पारदर्श-2 | अग्र           | पृष्ठ | पारदर्श-1 | पारदर्श-2 |
| 200 तक                                                  | 4.5                               | -     | -         | -         | 3.0            | -     | -         | -         |
| 400 तक                                                  | 6.0                               | 2.0   | 3.0       | -         | 4.0            | -     | -         | -         |
| 600 तक                                                  | 7.5                               | 3.0   | 3.0       | -         | 5.0            | 2.0   | 2.0       | -         |
| 1000 तक                                                 | 8.0                               | 3.0   | 4.0       | 1.5       | 6.0            | 3.0   | 3.0       | 1.5       |
| 1500 तक                                                 | 9.0                               | 4.0   | 4.5       | 3.0       | 7.0            | 4.0   | 3.5       | 3.0       |
| 3000 तक                                                 | 10.0                              | 5.0   | 4.5       | 4.5       | 8.0            | 5.0   | 4.5       | 4.5       |
| 3000 से अधिक                                            | 11.0                              | 6.0   | 5.0       | 5.0       | 9.0            | 5.0   | 5.0       | 5.0       |

4

| गौल / मल्टीप्लिकेस :          |          |         |     |     |                                    |      |     |     |     |     |  |
|-------------------------------|----------|---------|-----|-----|------------------------------------|------|-----|-----|-----|-----|--|
| 4000<br>तक                    | 12.<br>0 | 6.<br>0 | 6.0 | 6.0 | 400<br>0<br>तक                     | 10.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |  |
| 4001<br>से<br>1500<br>0<br>तक | 14.<br>0 | 7.<br>0 | 7.0 | 7.0 | 400<br>1<br>से<br>150<br>00<br>तक  | 11.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |  |
| 1500<br>0<br>से<br>अधि<br>क   | 16.<br>0 | 8.<br>0 | 8.0 | 8.0 | 150<br>01<br>से<br>500<br>00<br>तक | 12.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |  |
| -                             | -        | -       | -   | -   | 500<br>00<br>से<br>अधि<br>क        | 14.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |  |

42

|                                                                                                                                                             |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>व्यवसायिक विकास – भू-आच्छादन</p> <p>एफ0ए0आर0</p> <p>रिसॉर्ट एवं ईको-रिसॉर्ट – वर्गीकरण</p> <p>मोटल्स</p> <p>वर्गीकरण</p> <p>होस्टल्स</p> <p>वर्गीकरण</p> | <p>5.5 GROUND COVERAGE AND F.A.R ( भू-आच्छादन एवं एफ0ए0आर0) के बिंदु संख्या (ii) व्यवसायिक / कार्यालय :-</p>      | <p>5.5 GROUND COVERAGE AND F.A.R ( भू-आच्छादन एवं एफ0ए0आर0) के बिंदु संख्या (ii) व्यवसायिक / कार्यालय की तालिका क्रमांक 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12 एवं दूरिजम यूनिट (2000 वर्गमीटर से अधिक भू-खण्ड क्षेत्रफल) के अन्तर्गत भू-आच्छादन की बाधिता लागू नहीं होगी बशर्ते उक्त सैटबैक अन्तर्गत किसी भी प्रकार का शिथिलीकरण तथा शमन अनुमत्त नहीं होगा।</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>Special Development Zone – SDZ विशेष विकास क्षेत्र</u><br/>अर्थात् <u>Transit Oriented Development – TOD</u> एवं <u>Midgh Rise Zone</u>, जो योजना-महायोजना अन्तर्गत <u>Midgh Rise</u> भवनों को प्रोत्साहित किए जाने हेतु कय योग्य एफ0ए0आर0 व समस्त प्रोत्साहन सहित अधिकतम एफ0ए0आर0 4.0 तक निर्धारित किया जाता है, जो कि <u>TOD-TDR</u> व समरूप नीतियों के अनुरूप होगा।</li> </ul> |
| <p>Tourism Unit (Hotels)</p> <p>– भवन की ऊँचाई</p>                                                                                                          | <p>5.1 HEIGHT OF THE BUILDING (भवन की ऊँचाई) के बिंदु संख्या (iii) ऊँचाई सम्बन्धी अन्य प्रावधान</p> <p>(iv) –</p> | <p>5.1 HEIGHT OF THE BUILDING (भवन की ऊँचाई) के बिंदु संख्या (iii) ऊँचाई सम्बन्धी अन्य प्रावधान</p> <p>(iv) 4000 वर्गमीटर तक भू-खण्ड क्षेत्रफल के होटल, जिनके पहुँच / विद्यमान मार्ग चौड़ाई 15 मीटर या उस से अधिक होगी, ऐसे भूखण्डों पर भवन ऊँचाई प्रतिबंधित नहीं होगी, परन्तु उक्त भवनों हेतु अनुमत्त सैटबैक व एफ0ए0आर0 अन्तर्गत शिथिलीकरण व शमन अनुमत्त नहीं होगा।</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

12

रिसॉर्ट एवं  
ईको-रिसॉर्ट  
- वर्गीकरण

5.5 GROUND COVERAGE AND F.A.R (मू-आच्छादन एवं एफओआर) के  
बिंदु संख्या (i)

(ii) व्यवसायिक / कार्यालय

5.5 GROUND COVERAGE AND F.A.R (मू-आच्छादन एवं एफओआर)  
के बिंदु संख्या (i)

(iii) व्यवसायिक / कार्यालय

| क्र०<br>सं० | Category    | उपयोग समूह (मुखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में) |                 | मैदानी क्षेत्र    |               | पर्वतीय क्षेत्र   |               |
|-------------|-------------|--------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|             |             | मैदानी क्षेत्र                             | पर्वतीय क्षेत्र | अधिकतम मू-आच्छादन | अनुमत्य एफओआर | अधिकतम मू-आच्छादन | अनुमत्य एफओआर |
| 7           | Motel       | 4000                                       | 1000            | 30                | 0.50          | 30                | 0.60          |
| 8           | Resorts     | 4000                                       | 2500            | 30                | 0.75          | 30                | 0.90          |
| 9           | Eco resorts | 4000                                       | 750             | 30                | 0.25          | 30                | 0.25          |

4.1 APPROACH ROAD- MINIMUM EXISTING AUTHORIZED WIDTH/ WIDTH  
AS PER MASTER PLAN पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम अधिकृत चौड़ाई/  
महायोजना में निर्धारित चौड़ाई

| S.N o | Types of Buildings/projects | Minimum right of way in metres            |       |
|-------|-----------------------------|-------------------------------------------|-------|
|       |                             | PLAINS                                    | HILLS |
|       | COMMERCIAL                  |                                           |       |
|       | Resorts                     | 12 (extr 3.0 mt to be left from the plot) | 6.0   |
|       | Eco Resorts                 | 9 (extra 3.0 mt to be left from the plot) | 4.5   |

In case of Eco-resort, where approach road to the site is not available as per norms and is approached by pedestrian pathway or ropeway, in such cases parking provision shall be made by the developer on the road head

| क्र०<br>सं० | Category | उपयोग समूह (मुखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में) |                 | मैदानी क्षेत्र    |               | पर्वतीय क्षेत्र   |               | मकानों की<br>अविलम्बता |
|-------------|----------|--------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------------|
|             |          | मैदानी क्षेत्र                             | पर्वतीय क्षेत्र | अधिकतम मू-आच्छादन | अनुमत्य एफओआर | अधिकतम मू-आच्छादन | अनुमत्य एफओआर |                        |
| 7           | Resorts  | 3000                                       | 2000            | 30                | 1.0           | 30                | 1.0           | 9.0                    |

4.1 APPROACH ROAD- MINIMUM EXISTING/ AUTHORIZED WIDTH  
पहुँच मार्ग की विद्यमान/अधिकृत न्यूनतम चौड़ाई

| S.N o | Types of Buildings/projects | Minimum right of way in metres |       |
|-------|-----------------------------|--------------------------------|-------|
|       |                             | PLAINS                         | HILLS |
|       | COMMERCIAL                  |                                |       |
|       | Resorts                     | 9                              | 6     |

In case of Resort, where approach road to the site is not available as per norms and is approached by pedestrian pathway or ropeway, in such cases parking provision shall be made by the developer on the road head (on the motor-able road of width as mentioned in the table and from where the pedestrian pathway or ropeway starts) In such cases, the road widening shall not be insisted upon. In such cases, due to constraint of fire tender reaching the site, the developer will have to provide fire safety measures all by himself and such proposals shall be scrutinized and

42

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |               |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |  |          |     |               |                                                                                                                                                                                                              |         |                                         |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--|----------|-----|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------|
|                                                    | <p>(on the motor-able road of width as mentioned in the table and from where the pedestrian pathway or ropeway starts) In such cases, the road widening shall not be insisted upon. In such cases, due to constraint of fire tender reaching the site, the developer will have to provide fire safety measures all by himself and such proposals shall be scrutinized and given NOC by fire department of their sufficiency. Such NOC shall be renewed by fire department every two years.</p> <p>In case of Resort/Eco-resort in hill areas having private roads (which do not give access to other properties or habitation), the width of such private roads can be 4.5 mt and such private roads shall gain access from the main road of Row as mentioned in the table.</p> <p>Eco resorts shall not carry out banqueting activities in their open areas and shall confirm to the noise levels and other parameters of eco-tourism policy</p> | <p>given NOC by fire department of their sufficiency. Such NOC shall be renewed by fire department every two years. Resorts is allowed in Agriculture land.</p> <p>Resorts shall not carry out banqueting activities in their open areas and shall confirm to the noise levels and other parameters of eco-tourism policy.</p> |  |               |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |  |          |     |               |                                                                                                                                                                                                              |         |                                         |
| होटल्स वर्गीकरण                                    | <p>5.6 PARKING (वाहन खड़े करने का स्थान) (I)</p> <table><tr><td colspan="2">Equivalent Car Parking Space (ECS) (5.6) in Plains</td></tr><tr><td>Tourism Units</td><td>In plains and hills 1 ECS for 2 guest room. additional parking for other commercial activities such as conference/banquet exhibition hall food court/restaurant etc. @2.00 ECS per 100 sqmt of built-up area</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Equivalent Car Parking Space (ECS) (5.6) in Plains                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Tourism Units | In plains and hills 1 ECS for 2 guest room. additional parking for other commercial activities such as conference/banquet exhibition hall food court/restaurant etc. @2.00 ECS per 100 sqmt of built-up area | <p>5.6 PARKING (वाहन खड़े करने का स्थान) (II)</p> <table><tr><td colspan="2">Equivalent Car Parking Space (ECS) (5.6) in Plains</td></tr><tr><td>Category</td><td>ECS</td></tr><tr><td>Tourism Units</td><td>In plains and hill 1 ECS for 2 guest room. additional parking for other commercial activities such as conference/banquet exhibition hall food court/restaurant etc. @2.00 ECS per 100 sqmt of built-up area.</td></tr><tr><td>Hostels</td><td>0.75 ECS per 100 sqmt of built-up area.</td></tr></table> | Equivalent Car Parking Space (ECS) (5.6) in Plains |  | Category | ECS | Tourism Units | In plains and hill 1 ECS for 2 guest room. additional parking for other commercial activities such as conference/banquet exhibition hall food court/restaurant etc. @2.00 ECS per 100 sqmt of built-up area. | Hostels | 0.75 ECS per 100 sqmt of built-up area. |
| Equivalent Car Parking Space (ECS) (5.6) in Plains |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |               |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |  |          |     |               |                                                                                                                                                                                                              |         |                                         |
| Tourism Units                                      | In plains and hills 1 ECS for 2 guest room. additional parking for other commercial activities such as conference/banquet exhibition hall food court/restaurant etc. @2.00 ECS per 100 sqmt of built-up area                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |               |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |  |          |     |               |                                                                                                                                                                                                              |         |                                         |
| Equivalent Car Parking Space (ECS) (5.6) in Plains |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |               |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |  |          |     |               |                                                                                                                                                                                                              |         |                                         |
| Category                                           | ECS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |               |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |  |          |     |               |                                                                                                                                                                                                              |         |                                         |
| Tourism Units                                      | In plains and hill 1 ECS for 2 guest room. additional parking for other commercial activities such as conference/banquet exhibition hall food court/restaurant etc. @2.00 ECS per 100 sqmt of built-up area.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |               |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |  |          |     |               |                                                                                                                                                                                                              |         |                                         |
| Hostels                                            | 0.75 ECS per 100 sqmt of built-up area.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |               |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |  |          |     |               |                                                                                                                                                                                                              |         |                                         |

|                                                                                     | 1.- Tourism Unit shall mean a hotel or guest house or lodging or boarding house or hostel or cottage or Dharamshala or ashram or tourism unit by any other name                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1.- Tourism Unit shall mean a hotel or guest house or lodging or boarding house or motel or cottage or Dharamshala or ashram or tourism unit by any other name                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>स्टिक्ट की जैचर्ड (सभी वर्गों के लिए)</p> <p>पहलडी क्षेत्रों में पार्किंग तल</p> | <p>भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम 2011 (यथा संशोधित) के अध्याय – V के बिंदु संख्या 5.6 PARKING (वाहन खड़े करने का स्थान)</p> <p>(IV) स्टिक्टस: स्टिक्टस के प्राविधान की स्थिति में स्ट्रक्चरल व भू-क्षमता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाण-पत्र एवं तत्आधारित आवश्यक प्राविधानों व मानचित्रों की अनिवार्यता होगी, जो एम्पैनलड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सुनिश्चित की जाएगी। स्टिक्टस की अवरोधमुक्त आन्तरिक जैचर्ड (जो फर्श प्लोर से सिलिंग/ बीम की नीचे के सतह तक की जैचर्ड, जो भी कम हो) 2.40 मीटर होने पर तथा केवल पार्किंग व आवश्यक सेवाओं के उपयोग में लाने पर ही स्टिक्ट तल को एक0ए0आर0 व भवन की जैचर्ड की गणना से मुक्त रखा जायेगा।</p> <p>स्टिक्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमत्य होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैक की ओर-दीवार/ शटर/ग्लेजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किंग मानते हुए उसकी गणना एक0ए0आर0 व जैचर्ड में की जायेगी। 200 वर्गमीटर व इससे कम क्षेत्रफल के भू-खण्डों में तीन ओर से शून्य सेटबैक प्राविधानित होने के दृष्टिगत पार्किंग को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से ऐसे प्रकरणों में तीन ओर से बन्द स्टिक्ट की अनुमत्यता इस आधार पर देय होगी कि अग्र की ओर स्टिक्ट को खुला रखा जाये एवं आवेदक से इस आशय का प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाये कि स्टिक्ट का उपयोग मात्र पार्किंग हेतु किया जायेगा। पार्किंग से इतर प्रयोजन होने पर मानचित्र निरस्त करते हुये तदानुसार अपेक्षित कार्यवाही की जायेगी। 12 भूतल पर स्टिक्ट प्लोर के अतिरिक्त यदि किसी अन्य तल पर स्टिक्ट पार्किंग व्यवस्था दी जानी है, तो इसकी गणना भवन जैचर्ड में की जायेगी।</p> | <p>भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम 2011 (यथा संशोधित) के अध्याय –V के बिंदु संख्या 5.6 PARKING (वाहन खड़े करने का स्थान)</p> <p>(IV) स्टिक्टस: स्टिक्टस के प्राविधान की स्थिति में स्ट्रक्चरल व भू-क्षमता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाण-पत्र एवं तत्आधारित आवश्यक प्राविधानों व मानचित्रों की अनिवार्यता होगी, जो एम्पैनलड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सुनिश्चित की जाएगी। स्टिक्टस की अवरोधमुक्त आन्तरिक जैचर्ड (जो फर्श प्लोर से सिलिंग/ बीम की नीचे के सतह तक की जैचर्ड, जो भी कम हो) 2.60 मीटर होने पर तथा केवल पार्किंग व आवश्यक सेवाओं के उपयोग में लाने पर ही स्टिक्ट तल को एक0ए0आर0 व भवन की जैचर्ड की गणना से मुक्त रखा जायेगा।</p> <p>स्टिक्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमत्य होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैक की ओर-दीवार/ शटर/ग्लेजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किंग मानते हुए उसकी गणना एक0ए0आर0 व जैचर्ड में की जायेगी। 200 वर्गमीटर व इससे कम क्षेत्रफल के भू-खण्डों में तीन ओर से शून्य सेटबैक प्राविधानित होने के दृष्टिगत पार्किंग को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से ऐसे प्रकरणों में तीन ओर से बन्द स्टिक्ट की अनुमत्यता इस आधार पर देय होगी कि अग्र की ओर स्टिक्ट को खुला रखा जाये एवं आवेदक से इस आशय का प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाये कि स्टिक्ट का उपयोग मात्र पार्किंग हेतु किया जायेगा। पार्किंग से इतर प्रयोजन होने पर मानचित्र निरस्त करते हुये तदानुसार अपेक्षित कार्यवाही की जायेगी। 12 भूतल पर स्टिक्ट प्लोर के अतिरिक्त यदि किसी</p> |

6

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>पर्वतीय क्षेत्रों में यदि स्टिल्ट वाहन पार्किंग रोड लेवल तक बनायी जाती है तो ऐसी स्थिति में स्टिल्ट की गणना, एफओएओआरओ व भवन ऊँचाई में नहीं की जायेगी। किन्तु मैदानी व पर्वतीय क्षेत्रों में भवनों की स्ट्रक्चरल संरचना एवं अग्निशमन मानको की पूर्ति एवं गणना हेतु स्टिल्ट को भवन ऊँचाई में सम्मिलित किया जायेगा।</p> | <p>अन्य तल पर स्टिल्ट पार्किंग व्यवस्था दी जानी है, तो इसकी गणना भवन ऊँचाई में की जायेगी।</p> <p>पर्वतीय क्षेत्रों में यदि स्टिल्ट वाहन पार्किंग रोड लेवल तक बनायी जाती है तो ऐसी स्थिति में स्टिल्ट की गणना, एफओएओआरओ व भवन ऊँचाई में नहीं की जायेगी। किन्तु मैदानी व पर्वतीय क्षेत्रों में भवनों की स्ट्रक्चरल संरचना एवं अग्निशमन मानको की पूर्ति एवं गणना हेतु स्टिल्ट को भवन ऊँचाई में सम्मिलित किया जायेगा।</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



  
 (आरओ मीनाक्षी सुन्दरम)  
 प्रमुख सचिव

| उपविधि के बिन्दु संख्या                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | संशोधित प्रावधान                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम, 2011<br/>(समय-समय पर यथासंशोधित)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>संशोधित प्रावधान</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>5.5(i) * सभी प्रकार की परियोजनाओं में जिसमें प्रस्तावित FAR 1.8 मी० से अधिक है, में यदि ग्रीन बिल्डिंग प्रमाणीकरण होता है तो प्रोत्साहन के रूप में अधिकतम 0.5 FAR देय होगा। इसके अतिरिक्त शेष प्रस्तावित FAR क्रय योग्य होगा। यद्यपि क्षतिपूर्ति FAR उक्त प्रस्तावित समस्त प्रकार से अतिरिक्त देय होगा।</p> <p># वास्तुविद द्वारा ग्रीन बिल्डिंग प्राविधान सुनिश्चित किये जाने हेतु प्रमाण पत्र के आधार पर FAR देय होगा। जिसकी पुष्टि कमलीशन सर्टिफिकेट में की जायेगी। उक्त प्राविधान विभिन्न क्षेत्रों में लिए उपविधि निर्धारित भवन की ऊर्चाई की सीमान्तर्गत होगा। ग्रीन बिल्डिंग की सेंटिंग का आधार प्रमाणिकृत संस्थाओं के द्वारा निर्धारित सेंटिंग के अनुसार होगा। उक्त शासनादेश में भू-उच्चीकरण शुल्क से सम्बन्धित प्रस्तर 5.5(i)(i) में आंशिक रूप से संशोधन करते हुए निम्न विवरणानुसार इस शर्त के साथ संशोधित प्राविधान एतद द्वारा प्रतिस्थापित किया जाता है कि ग्रीन बिल्डिंग हेतु अतिरिक्त एक०ए०आर० की अनुमति प्रदान होने के उपरान्त बिल्डर द्वारा कमलीशन सर्टिफिकेट्स में ग्रीन बिल्डिंग मानकों का उल्लंघन किया जाता है तो उक्त स्थिति में क्रय योग्य एक०ए०आर० का दो गुना शमन शुल्क किये जाने का प्रावधान होगा।</p> | <p>5.5(i) विभिन्न भू-उपयोगों हेतु भू-आच्छादन एवं एक.ए.आर. के मानक निम्नवत् होंगे व नेशनल बिल्डिंग कोड (NBC) भाग-3 के प्रस्तर 9.0 अनुसार दिये FAR के आधार पर टाईप ऑफ कन्स्ट्रक्शन स्ट्रक्चरल इंजीनियर / आर्किटेक्ट द्वारा सुनिश्चित किया जाएगा, जिसमें ग्रीन बिल्डिंग / हरित निर्माण तथा अन्य से संबंधित प्रावधान निम्न होंगे:-</p> <p>(क) सतत शहरी विकास को बढ़ावा देने के लिए भवन उपविधियों में आईजीबीसी (IGBC) और ग्रीहा (GRHA) जैसे ग्रीन बिल्डिंग सेंटिंग सिस्टम के साथ-साथ वाणिज्यिक एवं कार्यालय भवनों के लिए ऊर्जा संरक्षण एवं सतत भवन संहिता (ECSBC) तथा आवासीय भवनों के लिए ईको निवास संहिता (ENS) को नवीन निर्माण में ऊर्जा दक्षता और स्थिरता मानकों का पालन सुनिश्चित किया जाना है।</p> <p>(ख) ग्रीन बिल्डिंग परियोजनाओं के लिए आईजीबीसी (IGBC) या ग्रीहा (GRHA) द्वारा प्रदत्त पूर्व-प्रमाणित (Pre-certified) प्रमाण पत्र स्वीकृति से पूर्व वास्तुविद के माध्यम से जमा किया जायेगा तथा उपरोक्त संस्थाओं द्वारा प्रदत्त अन्तिम प्रमाण पत्र (Provisionally certified) तथा अंतिम प्रमाण पत्र भी वास्तुविद के माध्यम से जमा किया जायेगा तथा ग्रीन बिल्डिंग हेतु अंतिम प्रमाण पत्र अंतर्गत पूर्व प्राप्त प्रमाण पत्रों से विचलन होता है तो उक्त स्थिति में क्रय योग्य एक०ए०आर० का दोगुना शुल्क लिया जाएगा।</p> |
| <p>Note:<br/>(B) Additional FAR Shall be permissible as:-<br/>a. Green building (platinum rated) :- 0.2<br/>b. Nil/colonial architecture façade (as per local scenario) :- 0.2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>अतिरिक्त एक०ए०आर० हेतु प्रावधान:-</p> <p>i- मैदानी क्षेत्रों में अतिरिक्त FAR:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ग्रीन बिल्डिंग (प्लैटिनम रेटेड या 4 स्टार एवं 5 स्टार): 5%</li> <li>• गोल्ड रेटेड या 3 स्टार: 3%</li> <li>• सिल्वर या 2 स्टार एवं 1 स्टार रेटेड: 2%</li> </ul> <p>ii- पहाड़ी क्षेत्रों में अतिरिक्त FAR:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>c. Both, Green building (platinum rated) and Hill/colonial architecture façade (as per local scenario):- 0.3</p> <p>Parking shall be provided on consumed FAR</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ग्रीन बिल्डिंग (प्लैटिनम रेटेड या 4 स्टार एवं 5 स्टार): 3%</li> <li>• गोल्ड रेटेड या 3 स्टार: 2%</li> <li>• सिल्वर या 2 स्टार एवं 1 स्टार रेटेड: 2%</li> </ul> <p>iii- पहाड़ी क्षेत्रों में पहाड़ी शैली एवं मैदानी क्षेत्रों में पारंपरिक/औपनिवेशिक (colonial) वास्तुकला के फसाड (स्थानीय परितुष्ट्य के अनुसार प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित) होने पर 0.2 अतिरिक्त FAR अनुमन्य होगा तथा उपभोग की गई FAR के अनुसार पार्किंग प्रदान की जाएगी।</p> <p>(ग) नवीन भवनों में शीत छत (Cool Roof)/हरित छत (Green Roof) एवं नवीकरणीय ऊर्जा (Renewable Energy) का समावेश किया जाएगा।</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



(आर० मीनाक्षी सुन्दरम)  
प्रमुख सचिव

