हरिद्वार–रूडकी विकास प्राधिकरण की 60 वीं बोर्ड बैठक (परिचालन विधि) का कार्यवृत्त

मद संख्या–61(01)

विषयः– भवन निर्माण एंव विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में भू–उच्चीकरण सम्बन्धी प्राविधान में संशोधन के सम्बन्ध में।

शासन के पत्र संख्या 1704/V–2–2016–67(आ0)/2016 दिनांक 11 नवम्बर 2016 द्वारा भवन निर्माण एंव विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में भू–उच्चीकरण शुल्क सम्बन्धी प्राविधान में संशोधन में शासन के पत्र संख्या 2013/V–2015–55(आ0) 2006–टीसी0 दिनांक 08.12.2015 द्वारा लागू किये जाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हुए उक्त उपविधि/विनियम को प्राधिकरण बोर्ड की संस्तुति सहित अंगीकृत करने हेतु निम्न प्रकार निर्देशित किया गया है।

2. उक्त शासनादेश में भू–उच्चीकरण शुल्क से सम्बन्धित प्रस्तर–3.3 में आंशिक रूप से संशोधन करते हुए निम्न विवरणानुसार संशोधित प्राविधान एतदद्वारा प्रतिस्थापित किया जाता है:–

बिन्दु संख्या	भवन उपविधि 2011 (संशोधन 2015) में निहित प्राविधान	संशोधित प्राविधान
प्रस्तर 3.3	(vi) तकनीकी अनापत्ति उपरांत आवेदक द्वारा भू–उच्चीकरण शुल्क एवं बाह्य विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरांत मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा– ऐसे विनियमित क्षेत्र/विकास क्षेत्र /विशेष विकास क्षेत्र, जिनकी महायोजना स्वीकृत न होने के कारण भू–उपयोग निर्धारित नहीं है, में सम्बन्धित भूमि को कृषि/अविकसित /बंजर मानते हुए समस्त प्रकरणों का गुण–दोष के आधार पर अनुमन्य होने की स्थिति में भू–उच्चीकरण शुल्क एवं सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाहय विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा। 250 वर्गमीटर तक के भूखण्डों एंव एकल आवासीय भवनों को छोडकर सभी प्रकार के प्रयोजन के भवनों पर भू–उच्चीकरण शुल्क देय होगा। जिन क्षेत्रों की महायोजना स्वीकृत है, में सम्बन्धित भू–उपयोग में अनुमन्य निर्माण गतिविधियों का तकनीकी परीक्षणोपरांत तथा	तकनीकी अनापत्ति उपरांत आवेदक द्वारा भू–उच्चीकरण शुल्क एंव बाह्य विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरांत मानचित्र स्वीकृति किया जायेगा– ऐसे क्षेत्र जिनमें महायोजना लागू नहीं है, में भू–उच्चीकरण शुल्क निम्नानुसार देय होगा– (1) चूंकि नगर निकाय सीमा के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र बाहुल्य रूप से निर्मित क्षेत्र स्वरूपीय होता है, अतः भू–उच्चीकरण शुल्क नगर निकाय सीमा के अन्तर्गत देय नहीं होगा। (2) नगर निकाय सीमा के बाहर के क्षेत्रों में 2000 वर्गमी0 एंव इससे अधिक क्षेत्रफल के भू–खण्डों को कृषि/अविकसित/बंजर मानते हुए सम्बन्धित भूखण्ड में प्रस्तावित गैर सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक गतिविधि तथा उच्च तकनीकी संस्थाओं हेतु भू–उच्चीकरण शुल्क देय होगा। (3) भू–उच्चीकरण शुल्क कृषि से प्रस्तावित गतिविधि हेतु निर्धारित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का आधा होगा। जिन क्षेत्रों की महायोजना स्वीकृत है, में सम्बन्धित भू–उपयोग में अनुमन्य निर्माण

	स्वीकृति से पूर्व सीवर एव ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाह्य विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा।	गतिविधियों का तकनीकी परीक्षणोपरान्त तथा स्वीकृति से पूर्व सीवर एव ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाह्य विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा।

3. उक्त शासनादेश दिनांक 08.12.2015 को केवल इस सीमा तक संशोधित समझा जायेगा।

उपरोक्तानुसार भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में भू–उच्चीकरण सम्बन्धी प्राविधान में संशोधन, प्राधिकरण की 61वीं बोर्ड बैठक में अंगीकृत किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा परिचालन विधि से अनुमादित।

मद संख्या 61 (02)

विषयः– स्वीकृत हरिद्वार महायोजना 2025 में प्रस्तावित विभिन्न प्रखण्डों के जोनल डवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने विषयक।

1– हरिद्वार–रूड़की विकास प्राधिकरण, हरिद्वार की 60वीं बोर्ड बैठक दिनांक 01–09–2016 की मद संख्या–60(3) में लिये गये निर्णय के अनुपालन में परिचालन के माध्यम से स्वीकृत हरिद्वार महायोजना–2025 में प्रस्तावित प्रखण्डों के अन्तर्गत जोन–1 से 6 तक के जोनल डेवलपमेंट प्लान (प्रारूप–2025) का अनुमोदन किया जाता है एवं जोनल प्लान के मानचित्र व रिपोर्ट को हिन्दी में तैयार करते हुये दिनांक 11 जनवरी, 2017 से 11 फरवरी, 2017 तक जनसामान्य एवं विभिन्न अभिकरणों से आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त करने हेतु प्रदर्शनी का आयोजन किया जाये।

2– प्राप्त आपत्ति एंव सुझावों के निराकरण एवं सुनवाई हेतु निम्न समिति का गठन किया जाता है :–

1– वरिष्ठ नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड, देहरादून।
2– सचिव, हरिद्वार–रूड़की विकास प्राधिकरण, हरिद्वार।
3– अधिशासी अभियन्ता, हरिद्वार–रूड़की विकास प्राधिकरण, हरिद्वार।

3– हरिद्वार–रूड़की विकास प्राधिकरण, हरिद्वार की 60वीं बोर्ड बैठक दिनांक 01–09–2016 की मद संख्या–60(3)(ब) व (स) के अन्तर्गत सहयुक्त नियोजक के पत्र संख्या– मेमो दिनांक 02–11–2016 द्वारा अवगत कराया गया कि विभाग में सेवा निवृत्ति के उपरान्त सर्वेक्षण अनुभाग में कोई भी कार्मिक उपलब्ध न होने के कारण ऋषिकेश एवं रूड़की महायोजना कार्य हेतु नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के सेवा निवृत्त अनुभवी कार्मिकों की सेवायें लिये जाने का निर्णय लिया गया था। अतः विचार–विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि किसी कन्सलटेन्सी के माध्यम से अनुभवी कार्मिकों की सेवा लेते हुये ऋषिकेश तथा रूड़की महायोजना का कार्य सम्पन्न कर लिया जाय। कतिपय कारणों के कारण इसका उल्लेख प्राधिकरण की 60वीं बोर्ड बैठक में नहीं हो पाया है। अतः उक्त को समायोजित करने का निर्णय लिया गया। साथ ही ऋषिकेश महायोजना कार्य हेतु आने वाले व्यय यथा

यात्रा भत्ता देयक, स्टेशनरी आदि एवं महायोजना प्रारूप प्रदर्शनी सम्बन्धी कार्यों पर होने वाला व्यय रू0 3.0 लाख की मांग सहयुक्त नियोजक, गढ़वाल सम्भागीय नियोजन खण्ड, देहरादून द्वारा की गयी है, के सम्बन्ध में वांछित धनराशि सहयुक्त नियोजक को उपलब्ध कराने का निर्णय लिया गया।

उपाध्यक्ष
हरिद्वार–रूड़की विकास प्राधिकरण,
हरिद्वार

जिलाधिकारी
हरिद्वार

वरिष्ठ नियोजक
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
उत्तराखण्ड, देहरादून

मुख्य नगर अधिकारी
नगर निगम,
हरिद्वार

अध्यक्ष
नगर पालिका परिषद,
ऋषिकेश

(इरशाद खान)
सदस्य,
हरिद्वार–रूड़की विकास प्राधिकरण,
हरिद्वार

(नमन अग्रवाल)
सदस्य,
हरिद्वार–रूड़की विकास प्राधिकरण,
हरिद्वार

अध्यक्ष,
नगर पंचायत, मुनि की रेती
टिहरी

2/01/2017
अध्यक्ष,
हरिद्वार–रूड़की विकास प्राधिकरण,
हरिद्वार।

संख्या – 1704/V-2–2016–67(आ0)2016

प्रेषक,

आर0 मीनाक्षी सुन्दरम्,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

1– मुख्य प्रशासक,
उत्तराखण्ड आवास एवं नगर
विकास प्राधिकरण, देहरादून।

2– उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण
देहरादून/हरिद्वार/टिहरी।

आवास अनुभाग–2 देहरादून, दिनांक 11 नवम्बर, 2016

विषय :भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में भू–उच्चीकरण शुल्क संबंधी प्राविधान में संशोधन के सम्बन्ध में।

महोदय,

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में शासन के पत्र संख्या–2013/V-2015–55(आ0)2006–टी0सी0 दिनांक 08–12–2015 द्वारा दिशा निर्देश दिये गये।

2– उक्त शासनादेश में भू–उच्चीकरण शुल्क से सम्बन्धित प्रस्तर–3.3 में आंशिक रूप से संशोधन करते हुए निम्न विवरणानुसार संशोधित प्राविधान एतदद्वारा प्रतिस्थापित किया जाता है : –

बिन्दु संख्या	भवन उपविधि 2011 (संशोधन 2015) में निहित प्राविधान	संशोधित प्राविधान
प्रस्तर 3.3	(vi) तकनीकी अनापत्ति उपरांत आवेदक द्वारा भू–उच्चीकरण शुल्क एवं बाहय विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरांत मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा – ऐसे विनियमित क्षेत्र/विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र, जिनकी महायोजना स्वीकृत न होने के कारण भू–उपयोग निर्धारित नहीं है, में सम्बन्धित भूमि को कृषि/अविकसित/बंजर मानते हुए समस्त प्रकरणों का गुण–दोष के आधार पर अनुमन्य होने की स्थिति में भू–उच्चीकरण शुल्क एवं सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाहय विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा। 250 वर्गमीटर तक के भूखण्डों एवं एकल आवासीय भवनों को छोड़कर सभी प्रकार के प्रयोजन के भवनों पर भू–उच्चीकरण शुल्क देय होगा।	तकनीकी अनापत्ति उपरांत आवेदक द्वारा भू–उच्चीकरण शुल्क एवं बाहय विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरांत मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा – ऐसे क्षेत्र जिनमें महायोजना लागू नहीं है, में भू–उच्चीकरण शुल्क निम्नानुसार देय होगा – (1) चूंकि नगर निकाय सीमा के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र बाहुल्य रूप से निर्मित क्षेत्र स्वरूपीय होता है, अतः भू–उच्चीकरण शुल्क नगर निकाय सीमा के अन्तर्गत देय नहीं होगा। (2) नगर निकाय सीमा के बाहर के क्षेत्रों में 2000 वर्गमी0 एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के भू–खण्डों को कृषि/अविकसित/बंजर मानते हुए सम्बन्धित भूखण्ड में प्रस्तावित गैर सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक गतिविधि तथा उच्च तकनीकी संस्थाओं हेतु भू–उच्चीकरण शुल्क देय होगा। (3) भू–उच्चीकरण शुल्क कृषि से प्रस्तावित गतिविधि हेतु निर्धारित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का आधा होगा।

	जिन क्षेत्रों की महायोजना स्वीकृत है, में सम्बन्धित भू–उपयोग में अनुमन्य निर्माण गतिविधियों का तकनीकी परीक्षणोपरांत तथा स्वीकृति से पूर्व सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाह्य विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा।	जिन क्षेत्रों की महायोजना स्वीकृत है, में सम्बन्धित भू–उपयोग में अनुमन्य निर्माण गतिविधियों का तकनीकी परीक्षणोपरांत तथा स्वीकृति से पूर्व सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाह्य विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा।

3– उक्त शासनादेश दिनांक 08–12–2015 को केवल इस सीमा तक संशोधित समझा जायेगा।

4– अतः कृपया भू–उच्चीकरण शुल्क के सम्बन्ध में उपरोक्तानुसार संशोधन को यथा आवश्यकतानुसार प्राधिकरण बोर्ड की संस्तुति सहित अंगीकृत करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(आर0 मीनाक्षी सुन्दरम)
सचिव

उत्तराखण्ड शासन,
आवास अनुभाग–2
संख्या–1702/V-2–2015–67(आ0)2016
देहरादूनः दिनांक 11 नवम्बर, 2016

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम, 1958 (उत्तराखण्ड राज्य में यथा प्रवृत्त) की धारा–5 के अधीन प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए उत्तराखण्ड राज्य के विनियमित क्षेत्रों में एकीकृत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) को अधिसूचना संख्या–2015/V/आ0–2015–55(आ0)/06–टी0सी0 दिनांक 08–12–2015 द्वारा निर्गत किया गया है।

2– उक्त अधिसूचना में भू–उच्चीकरण शुल्क से सम्बन्धित प्रस्तर–3.3 में आंशिक रूप से संशोधन करते हुए निम्न विवरणानुसार संशोधित प्राविधान एतदद्वारा प्रतिस्थापित किया जाता है : –

बिन्दु संख्या	भवन उपविधि 2011 (संशोधन 2015) में निहित प्राविधान	संशोधित प्राविधान
प्रस्तर 3.3	(vi) तकनीकी अनापत्ति उपरांत आवेदक द्वारा भू–उच्चीकरण शुल्क एवं बाहय विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरांत मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा –	तकनीकी अनापत्ति उपरांत आवेदक द्वारा भू–उच्चीकरण शुल्क एवं बाहय विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरांत मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा –
	ऐसे विनियमित क्षेत्र/विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र, जिनकी महायोजना स्वीकृत न होने के कारण भू–उपयोग निर्धारित नहीं है, में सम्बन्धित भूमि को कृषि/अविकसित/बंजर मानते हुए समस्त प्रकरणों का गुण–दोष के आधार पर अनुमन्य होने की स्थिति में भू–उच्चीकरण शुल्क एवं सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाहय विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा। 250 वर्गमीटर तक के भूखण्डों एवं एकल आवासीय भवनों को छोड़कर सभी प्रकार के प्रयोजन के भवनों पर भू–उच्चीकरण शुल्क देय होगा। जिन क्षेत्रों की महायोजना स्वीकृत है, में सम्बन्धित भू–उपयोग में अनुमन्य निर्माण गतिविधियों का तकनीकी परीक्षणोपरांत तथा स्वीकृति से पूर्व सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाहय विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा।	ऐसे क्षेत्र जिनमें महायोजना लागू नहीं है, में भू–उच्चीकरण शुल्क निम्नानुसार देय होगा – (1) चूंकि नगर निकाय सीमा के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र बाहुल्य रूप से निर्मित क्षेत्र स्वरूपीय होता है, अतः भू–उच्चीकरण शुल्क नगर निकाय सीमा के अन्तर्गत देय नहीं होगा। (2) नगर निकाय सीमा के बाहर के क्षेत्रों में 2000 वर्गमी0 एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के भू–खण्डों को कृषि/अविकसित/बंजर मानते हुए सम्बन्धित भूखण्ड में प्रस्तावित गैर सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक गतिविधि तथा उच्च तकनीकी संस्थाओं हेतु भू–उच्चीकरण शुल्क देय होगा। (3) भू–उच्चीकरण शुल्क कृषि से प्रस्तावित गतिविधि हेतु निर्धारित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का आधा होगा। जिन क्षेत्रों की महायोजना स्वीकृत है, में सम्बन्धित भू–उपयोग में अनुमन्य निर्माण गतिविधियों का तकनीकी परीक्षणोपरांत तथा स्वीकृति से पूर्व सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाहय विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा।

2— उक्त अधिसूचना दिनांक 08—12—2015 को केवल इस सीमा तक संशोधित समझा जायेगा।

(आर0 मीनाक्षी सुन्दरम)
सचिव

संख्या— 1702 /V-2—2015—67(आ0)/2016—तद्दिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।

1— संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, रूड़की हरिद्वार को इस आशय से प्रेषित कि इस अधिसूचना एवं संलग्न भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) को असाधारण गजट में विधायी परिशिष्ट भाग—4 के सम्बन्धित खण्ड में प्रकाशित करने का कष्ट करें तथा 50 प्रतियां शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

2— आयुक्त, कुमायूँ/गढवाल मण्डल, उत्तराखण्ड।

3— जिलाधिकारी, देहरादून/नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तराखण्ड को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) की प्रति सहित प्रेषित।

4— वरिष्ठ नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून।

5 गार्ड बुक/एन0आई0सी0, सचिवालय परिसर, देहरादून।

संलग्नक—यथोक्त।

आज्ञा से,

(आर0 मीनाक्षी सुन्दरम)
सचिव

कार्यालय जिलाधिकारी, हरिद्वार।

संख्या: 745 /एल0बी0ए0—2016 दिनांक: 13 दिसम्बर ,2016

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1— नगर आयुक्त,नगर निगम, हरिद्वार/रूडकी।

2— सचिव,हरिद्वार—रूडकी विकास प्राधिकरण,हरिद्वार।

3— अधिशासी अधिकारी,नगर पालिका/नगर पचांयत,जनपद—हरिद्वार।

प्रभारी अधिकारी,
कृते जिलाधिकारी,
हरिद्वार।

NO-5708/E24 ADM/06/LBA

1/0 827/LBA

सचिव, HRDA

(1/2)

के-आ.वा. हेतु प्रेषित।

उत्तराखण्ड शासन,
आवास अनुभाग–2

जिलाधिकारी हरिद्वार 22/12/16

संख्या–1797/v-2–2016–55(आ0)/2006 टीoसी0
देहरादून: दिनांक 08 दिसम्बर, 2016

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम, 1958 (उत्तराखण्ड राज्य में यथा प्रवृत्त) की धारा–5 के अधीन प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए उत्तराखण्ड राज्य के विनियमित क्षेत्रों में एकीकृत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) को अधिसूचना संख्या–2015/V/आ0–2015–55(आ0)/06–टी0सी0 दिनांक 08–12–2015 द्वारा निर्गत किया गया है।

2– उक्त के कम में सम्यक विचारोपरांत लिए गये निर्णयानुसार भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) में निम्नानुसार स्तम्भ–3 में उल्लिखित मानकों के अनुसार संशोधन करते हुए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम को लागू किए जाने की सहर्ष स्वीकृति/सहमति प्रदान की जाती है।

1985 07-1-17

E.E./A.O.

Secy 7/01/2017

07/01/17 EE

बिन्दु संख्या	भवन उपविधि 2011 (संशोधन 2015) एवं शासनादेश दिनांक 08/12/2015 में निहीत मानक	प्रस्तावित संशोधन
2.5	प्राधिकरण बोर्ड/ सक्षम प्राधिकारी	बिन्दु 2.5 में वर्णित सक्षम प्राधिकारी का आशय **नियंत्रक प्राधिकारी** से है।
2.25	Floor Area Ratio (FAR)(तल क्षेत्रफल अनुपात) का तात्पर्य किसी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है। नेशनल बिल्डिंग कोड (NBC) भाग–3 के प्रस्तर 9.0 अनुसार देय FAR के आधार पर टाईप ऑफ कन्सट्रक्शन सुनिश्चित किया जाएगा। However the parking spaces at the Stilt and the Basement levels shall not be counted towards FAR	Floor Area Ratio (FAR)(तल क्षेत्रफल अनुपात) का तात्पर्य किसी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है।
2.37	Mezzanine Floor (मेजनाइन तल) का तात्पर्य भूतल के ऊपर किन्ही दो तलों के मध्यवर्ती तल से है जिस पर निचले तल से पहुँचा जा सके व जिसकी न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मी0 हो। इस तल की गणना एफ0ए0आर0 में की जायेगी।	Mezzanine Floor (मेजानाईन तल) का तात्पर्य भू–तल के ऊपर किन्ही दो तलों के मध्यवर्ती तल से है जिस पर निचले तल से पहुँचा जा सके। **मेजानाईन तल के ऊपर एवं नीचे अवरोधमुक्त न्यूनतम ऊँचाई कमशः 2.1 मीटर एवं 2.4 मीटर होगी।** **इस तल का न्यूनतम क्षेत्रफल 6.5 वर्गमीटर एवं अधिकतम क्षेत्रफल मूल कमरे के 50 प्रतिशत से अधिक न हो।** इस तल की गणना एफ0ए0आर0 में की जायेगी।
2.52	Road Width, Approach (पहुँच मार्ग की चौड़ाई) का तात्पर्य पहुँच मार्ग की उपलब्ध कुल चौड़ाई /अधीकृत चौड़ाई / महायोजना में निर्धारित 'राइट–आफ–वे' से है।	Road Width, Approach (पहुँच मार्ग की चौड़ाई) का तात्पर्य पहुँच मार्ग की उपलब्ध कुल चौड़ाई /अधीकृत चौड़ाई/महायोजना में निर्धारित 'राइट–आफ–वे' से है।

		2.52 (अ) **Road Width, Authorized** (अधिकृत चौड़ाई) का आशय ऐसे मार्गों से है, जिनका निर्माण/ विस्तार किसी राजकीय/ अन्य संस्था द्वारा किया गया हो अथवा प्रस्तावित हो अथवा इस हेतु बजट आवंटन हुआ हो, के निर्माण/विस्तार उपरान्त उपलब्ध होने वाली मार्ग चौड़ाई से है। ऐसे मार्ग जिनमें उक्त अधिकृत चौड़ाई सम्पूर्ण मार्ग हेतु एक समान नहीं है, में सम्बन्धित मार्ग से दो चौड़े मार्ग के जंक्शन के मध्य की अधिकृत औसतन चौड़ाई मान्य होगी।
2.57 (III)	**Commercial Building** (व्यवसायिक/वाणिज्यिक भवन) **means ………**	**Commercial Building** की परिभाषा में अन्य गतिविधियों के साथ **मल्टीलेवल कार पार्किंग व मोटल** भी सम्मिलित होगी।
3.2	अनुज्ञा हेतु आवेदन विनियमित क्षेत्र सीमान्तर्गत भवन निर्माण के प्रकरणों के आवेदन सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जायेंगे।	बिन्दु 3.2 में वर्णित सक्षम प्राधिकारी का आशय **स्वीकृति प्राधिकारी** से है।
3.3 (VI)	तकनीकी अनापत्ति उपरान्त आवेदक द्वारा भू–उच्चीकरण शुल्क एवं बाह्य विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरान्त मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा:– ऐसे विनियमित क्षेत्र/विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र, जिनकी महायोजना स्वीकृत न होने के कारण भू–उपयोग निर्धारित नहीं है, में सम्बन्धित भूमि को कृषि/ अविकसित/बंजर मानते हुये समस्त प्रकरणों का गुण–दोष के आधार पर अनुमन्य होने की स्थिति में भू– उच्चीकरण शुल्क एवं सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाह्य विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा। 250 वर्गमीटर तक के भूखण्डों एवं एकल आवासीय भवनों को छोड़कर सभी प्रकार के प्रयोजन के भवनों पर भू– उच्चीकरण शुल्क देय होगा। जिन क्षेत्रों की महायोजना स्वीकृत है, में सम्बन्धित भू–उपयोग में अनुमन्य निर्माण गतिविधियों का तकनीकी परीक्षण उपरान्त तथा स्वीकृति से पूर्व सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाह्य विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा।	तकनीकी अनापत्ति उपरान्त आवेदक द्वारा भू–उच्चीकरण शुल्क एवं बाह्य विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरान्त मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा:– **ऐसे क्षेत्र जिनमें महायोजना लागू नहीं है, में भू–उच्चीकरण शुल्क निम्नानुसार देय होगा:–** **1. चूँकि नगर निकाय सीमा के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र बाहुल्य रुप से निर्मित क्षेत्र स्वरुपीय होता है, अतः भू–उच्चीकरण शुल्क नगर निकास सीमा के अन्तर्गत देय नहीं होगा।** **2. नगर निकाय सीमा के बाहर के क्षेत्रों में 2000 वर्गमीटर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के भू–खण्डों को कृषि/अविकसित/बंजर मानते हुए सम्बन्धित भू–खण्ड में प्रस्तावित गैर सार्वजनिक /अर्द्धसार्वजनिक गतिविधि तथा उच्च तकनीकी संस्थाओं हेतु भू–उच्चीकरण शुल्क देय होगा।** **3. भू–उच्चीकरण शुल्क कृषि से प्रस्तावित गतिविधि हेतु निर्धारित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का आधा होगा।** जिन क्षेत्रों की महायोजना स्वीकृत है, में सम्बन्धित भू–उपयोग में अनुमन्य निर्माण गतिविधियों का तकनीकी परीक्षण उपरान्त तथा स्वीकृति से पूर्व सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाह्य विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा।
4.1	पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम चौड़ाई /महायोजना में निर्धारित चौड़ाई	पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम <u>अधिकृत</u> चौड़ाई/ महायोजना में निर्धारित चौड़ाई।
4.1 (I)	**Single residential plot** ऐसे भूखण्ड, जो निर्मित क्षेत्र अन्तर्गत स्थित हैं अथवा भवनों से	ऐसे **एकल आवासीय भूखण्ड**, जो भवनों से घिरे हुये

घिरे हुये (enclosed) हैं तथा जिनके सम्मुख स्थित मार्ग चौड़ाई 9.0 मीटर से कम है, में भूखण्ड में सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम निर्धारित 9.0 मीटर चौड़ाई सुनिश्चित करने हेतु भूखण्ड से वांछित मार्गाधिकार छोड़ते हुये मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जायेगी। मार्गाधिकार अन्तर्गत आने वाले भू–भाग में चाहरदिवारी व अन्य किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(enclosed) हैं तथा जिनके सम्मुख स्थित मार्ग चौड़ाई 9.0 मीटर से कम है, में भूखण्ड में सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम निर्धारित 9.0 मीटर चौड़ाई सुनिश्चित करने हेतु भूखण्ड से वांछित मार्गाधिकार छोड़ते हुये मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जायेगी। मार्गाधिकार अन्तर्गत आने वाले भू–भाग में चाहरदिवारी व अन्य किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

4.1 (II)

पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम चौड़ाई / महायोजना में निर्धारित चौड़ाई

COMMERCIAL

Types of Buildings/ projects	PLAINS	HILLS
Commercial / office spaces- individual sites less than 100 sqmt	As approved by Competent Authority keeping in view the site conditions	
>100- 200 sqmt	9.0	4.5
> 200-500 sqmt	12.0	6.0
>500-1000sqmt	15.0	7.5
>1000sqmt	18.0	9.0

पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम चौड़ाई / महायोजना में निर्धारित चौड़ाई

COMMERCIAL

Types of Buildings/ projects	PLAINS	HILLS
Commercial / office spaces- individual sites less than 100 sqmt	As approved by Competent Authority keeping in view the site conditions	
>100- 200 sqmt	9.0	4.5
> 200 & <2000 sqmt	**12.0**	**6.0**
≥2000 sqmt	**18.0**	**7.5**

4.1 (III)

Public / Semi Public

Types of Buildings/projects	Minimum right of way in metres		Rem
	PLAINS	HILLS	
Laboratory/ Clinics not exceeding 500 sqmt	9.0	6.0	

Public / Semi Public

Types of Buildings/projects	Minimum right of way in metres		Rem
	PLAINS	HILLS	
Laboratory/ Clinics not exceeding **750** sqmt	9.0	6.0	
Laboratory/ Clinics exceeding 750 sqmt	**12.0**	**7.5**	

4.2 (III)

Public / Semi Public

Types of Buildings/ projects	MINIMUM PLOT SIZE IN SQMT.	
	PLAINS	HILLS
Hospital upto 50 beds	4000	
More than 50-200 beds	25,000	
City/zonal/regional level Hospital more than 200	40,000	

Public / Semi Public

Types of Buildings/projects	MINIMUM PLOT SIZE IN SQMT.	
	PLAINS	HILLS
Hospital upto 50 beds	4000	**As decided by sanctioning authori-ty.**
More than 50-100 beds	**@ 100 sqmt/ bed**	
More than 100-200 beds	**25,000**	
City/zonal/regional level Hospital more than 200	40,000	

<table>
<tr><td>4.4
(E)</td><td>---------</td><td>CONSERVATION OF HERITAGE SITES INCLUDING HERITAGE BUILDINGS, HERITAGE PRECINCTS AND NATURAL FEATURE AREAS (ANNEX-6)</td></tr>
<tr><td>5.1
(I)
(ii)</td><td>भवन की ऊँचाई
मैदानी क्षेत्रों में
<table>
<tr><th>भूखण्ड / भवन के सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम विद्यमान / अधिकृत चौड़ाई</th><th>भवनों की अधिकतम ऊँचाई (मीटर)</th><th>अधिकतम् तलों की संख्या</th></tr>
<tr><td>9.0 मीटर से कम</td><td>9.0</td><td>भूतल व अधिकतम् ऊपरी दो तल</td></tr>
<tr><td>9.0 मीटर व अधिक तथा 12.0 मीटर से कम</td><td>12.0</td><td>भूतल व अधिकतम् ऊपरी तीन तल</td></tr>
<tr><td>12.0 मीटर व अधिक तथा 18.0 मीटर से कम</td><td>24.0</td><td>भूतल व अधिकतम् ऊपरी सात तल</td></tr>
<tr><td>18.0 मीटर व इससे अधिक</td><td>30.0</td><td>भूतल व अधिकतम् ऊपरी नौ तल</td></tr>
</table></td><td>मैदानी क्षेत्रों में
<table>
<tr><th>भूखण्ड / भवन के सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम विद्यमान / अधिकृत चौड़ाई</th><th>भवनों की अधिकतम ऊँचाई (मीटर)</th><th>अधिकतम् तलों की संख्या</th></tr>
<tr><td>9.0 मीटर से कम</td><td>9.0</td><td><u>अधिकतम् तीन तल</u></td></tr>
<tr><td>9.0 मीटर व अधिक तथा 12.0 मीटर से कम</td><td>12.0</td><td><u>अधिकतम् चार तल</u></td></tr>
<tr><td>12.0 मीटर व अधिक तथा 18.0 मीटर से कम</td><td>24.0</td><td><u>अधिकतम् आठ तल</u></td></tr>
<tr><td>18.0 मीटर व इससे अधिक</td><td>30.0</td><td><u>अधिकतम् दस तल</u></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>5.1
(II)
(ii)</td><td>मसूरी क्षेत्र में भवनों की अधिकतम ऊँचाई 11.0 मीटर या भूतल व ऊपरी तीन तल में से जो भी कम हो, अनुमन्य होगा। यह अनुमन्यता मसूरी क्षेत्र में वन व पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा समय–समय पर दिये गये निर्देश व निहित प्रकिया के अनुसार होगा।</td><td>मसूरी क्षेत्र में भवनों की अधिकतम ऊँचाई 11.0 मीटर या भूतल व ऊपरी तीन तल (stilt सम्मिलित) में से जो भी कम हो, अनुमन्य होगा। यह अनुमन्यता मसूरी क्षेत्र में वन पर्यावरण एवं जलवायू परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा समय–समय पर दिये गये निर्देश व निहित प्रकिया के अनुसार होगा।
<u>चार धाम के नगरों में भवनों की अधिकतम ऊँचाइ (stilt सम्मिलित) 6.50 मी0 एवं दो तल होगी। ऐसे प्रकरण, जिनमें टैरेस पार्किंग का प्राविधान हो, को छोड़कर अन्य प्रकरणों में उपरी छत अनिवार्य रूप से ढालदार होगी।</u></td></tr>
<tr><td>5.1
(V)
(द)</td><td>----------</td><td>भवन से सम्बन्धित पाइप्स, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु होटल तथा अस्पताल एवं तत्सम्बन्धी व्यवसायिक कियाकलापों के बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 1.80 मीटर (बीम सहित) की ऊँचाई की</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td>"सर्विस मंजिल" अनमुन्य होगी, जिसकी गणना एफ.ए. आर. व ऊँचाई में नहीं की जाएगी। एक से अधिक "सर्विस मंजिल" की गणना ऊँचाई में की जाएगी।</td></tr>
<tr><td>5.1 (VI)</td><td>ग्रुप हाउसिंग में नियमानुसार अनुमन्य ऊँचाई से अधिकतम 10 प्रतिशत ऊँचाई में वृद्धि अनुमन्य की जा सकेगी, बशर्ते तलों की संख्या नियमानुसार अनुमन्य के अनुसार ही हो व अन्य अपेक्षाओं को पूर्ण करता हो।</td><td>समस्त भवनों में नियमानुसार अनुमन्य ऊँचाई से अधिकतम 10 प्रतिशत ऊँचाई में वृद्धि अनुमन्य की जा सकेगी, बशर्ते तलों की संख्या नियमानुसार अनुमन्य के अनुसार ही हो व अन्य अपेक्षाओं को पूर्ण करता हो।</td></tr>
<tr><td>5.2 (स)</td><td>(स)–शिक्षण संस्थायें/चिकित्सा /सामुदायिक सुविधाएं/ सभा भवन</td><td>(स)–शिक्षण संस्थायें/चिकित्सा/सामुदायिक सुविधाएं /सभा भवन
टिप्पणी–नव प्रस्तावित स्कूलों में (नर्सरी स्कूल को छोड़कर) अग्र सेटबैक की 6.0 मीटर की चौड़ाई को मार्ग की ओर विजिटर पार्किंग हेतु छोड़ते हुये अग्र बाउन्ड्री वॉल का निर्माण किया जाएगा।</td></tr>
<tr><td>5.5 (I)</td><td>विभिन्न भू–उपयोगों हेतु भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 के मानक निम्नवत् होंगे–</td><td>विभिन्न भू–उपयोगों हेतु भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 के मानक निम्नवत् होंगे व नेशनल बिल्डिंग कोड (NBC) भाग–3 के प्रस्तर 9.0 अनुसार देय FAR के आधार पर टाईप ऑफ कन्सट्रक्शन स्ट्रक्चरल इंजीनियर/ आर्किटेक्ट द्वारा सुनिश्चित किया जाएगा।</td></tr>
<tr><td>5.5 (I)(ii)</td><td>तालिका</td><td>तालिका 5.5(I)(iii) में संख्या 3(क) से बारातघर को हटाकर तालिका 5.5(I)(ii) में संख्या 11 पर स्थापित किया जाए।</td></tr>
<tr><td>5.5 (iii)</td><td>..................</td><td>टिप्पणी– अस्पलात के एफ0 ए0 आर0 का अधिकतम 15 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र कार्यरत कार्मिकों हेतु आवासीय उपयोग में लाया जा सकता है।</td></tr>
<tr><td>5.5 (IV)</td><td>क्षतिपूर्ति एफ.ए.आर. (COMPENSATORY F.A.R)</td><td>उत्तर प्रदेश राज्य में दी गयी व्यवस्था अनुसार ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों के निर्माण के सापेक्ष COMPENSATORY F.A.R व शेल्टर फण्ड की गणना हेतु निर्धारित सूत्रानुसार पृथक से प्राविधान शासन को पत्रांक– 228 दिनांक 30 जनवरी, 2016 द्वारा दिया गया है।</td></tr>
<tr><td>5.5 (V)</td><td>कय योग्य एफ.ए.आर. (PURCHASABLE F.A.R)<table>
<tr><td>क. सं.</td><td colspan="2">भवन के प्रयोग</td><td>गुणांक</td></tr>
<tr><td rowspan="2">(1)</td><td rowspan="2">ग्रुप हाउसिग</td><td>एफ.ए.आर. 2.4 तक</td><td>0.20</td></tr>
<tr><td>एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक</td><td>0.60</td></tr>
<tr><td>(2)</td><td colspan="2">एफोर्डेबल हाउसिग एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक</td><td>0.30</td></tr>
<tr><td>(3)</td><td colspan="2">गैर आवासीय</td><td>0.75</td></tr>
</table></td><td>कय योग्य एफ.ए.आर. (PURCHASABLE F.A.R)<table>
<tr><td>क्रं0 सं0</td><td>भवन का प्रयोग</td><td>गुणांक</td></tr>
<tr><td>1</td><td>वाणिज्यक</td><td>0.50</td></tr>
<tr><td>2</td><td>मिश्रित</td><td>0.45</td></tr>
<tr><td>3</td><td>कार्यालय/संस्थागत</td><td>0.45</td></tr>
<tr><td>4</td><td>होटल</td><td>0.40</td></tr>
<tr><td>5</td><td>आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)</td><td>0.40</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

6	सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएँ एवं अवस्थापना सुविधाएँ	0.20	

		नोट :– 1– 18.0 मीटर से कम चौड़े मार्गो पर **Basic FAR** का अधिकतम 20 प्रतिशत **FAR** क्रय योग्य होगा। 2– 18.0 मीटर एवं इससे अधिक चौड़े मार्गो पर **Basic FAR** का अधिकतम 40 प्रतिशत **FAR** क्रय योग्य होगा। 3–उक्त बिन्दु 1 व 2 में क्रय योग्य **FAR** सहित अधिकतम **FAR** 3.0 से अधिक अनुमन्य नहीं होगा।
5.6 (I)(ii)	....	**टेरेस पार्किंग (terrace on road level) को छत से ढकना अनुमन्य होगा।**
5.6 (II) 1 (अ) क,ख	101–200 वर्ग मी0 क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु न्यूनतम 1.0 E.C.S 201–300 वर्ग मी0 क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु न्यूनतम 2.0 E.C.S 301 वर्ग मी0 से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु प्रती 100 वर्ग मी0 व उसके अंश पर 1.0 E.C.S	101–200 वर्ग मी0 क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु न्यूनतम 1.0 E.C.S **200 वर्ग मी0 से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु प्रती 100 वर्ग मी0 आच्छादन पर न्यूनतम 1.0 E.C.S**
5.6 (IV)	स्टिल्टसः स्टिल्टस के प्राविधान की स्थिति में स्ट्रक्चरल व भू–क्षमता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाण–पत्र एवं तत्आधारित आवश्यक प्राविधानों व मानचित्रों की अनिवार्यता होगी जो एमपैनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सुनिश्चित की जाएगी।स्टिल्टस की अवरोधमुक्त आन्तरिक ऊँचाई (जो फर्श फ्लोर से सिलिंग/ बीम की नीचे के सतह तक की ऊँचाई, जो भी कम हो) 2.40 मीटर होने पर तथा केवल पार्किंग व आवश्यक सेवाओं के उपयोग में लाने पर ही स्टिल्ट को एफ0ए0आर0 व भवन की ऊँचाई की गणना से मुक्त रखा जायेगा। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किगं अनुमन्य होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैक की ओर– दीवार/ शटर/ग्लेजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किगं मानते हुए उसकी गणना एफ.ए.आर.व ऊँचाई में की जायेगी। भूतल पर स्टिल्ट फ्लोर के अतिरिक्त यदि किसी अन्य तल पर स्टिल्ट पार्किग व्यवस्था दी जाती है तो इसकी गणना एफ0ए0आर0 व भवन की ऊँचाई में की जायेगी।	स्टिल्टसः **स्टिल्टस का प्राविधान किसी भी तल पर किया जा सकेगा।** स्टिल्टस के प्राविधान की स्थिति में स्ट्रक्चरल व भू–क्षमता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाण–पत्र एवं तत्आधारित आवश्यक प्राविधानों व मानचित्रों की अनिवार्यता होगी जो एमपैनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सुनिश्चित की जाएगी। स्टिल्टस की अवरोधमुक्त आन्तरिक ऊँचाई (जो फर्श फ्लोर से सिलिंग/ बीम की नीचे के सतह तक की ऊँचाई, जो भी कम हो) 2.40 मीटर होने पर तथा केवल पार्किंग व आवश्यक सेवाओं के उपयोग में लाने पर **एक स्टिल्ट तल** को एफ0ए0आर0 व भवन की ऊँचाई की गणना से मुक्त रखा जायेगा। **द्वितीय स्टिल्ट तल को केवल एफ0ए0आर0 की गणना से मुक्त रखा जायेगा तथा इस अतिरिक्त तल की गणना भवन की ऊँचाई में की जायेगी। पर्वतीय क्षेत्रों में द्वितीय स्टिल्ट अनुमन्य नही होगा।** स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किगं अनुमन्य होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैक की ओर– दीवार/ शटर/ग्लेजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किगं मानते हुए उसकी गणना एफ.ए.आर.व ऊँचाई में की जायेगी। **200 व0मी0 व इससे कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में तीन ओर से शून्य सेट बैक प्राविधानित होने के दृष्टिगत एवं पार्किंग को प्रोत्साहित करने के उदेश्य से ऐसे प्रकरणों में तीन ओर से बन्द स्टिल्ट की अनुमन्यता इस आधार**

		पर देय होगी कि अग्र की ओर स्टिल्ट को खुला रखा जाए एवं आवेदक से इस आशय का प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाए कि स्टिल्ट का उपयोग मात्र पार्किंग हेतु किया जाएगा। पार्किंग से इतर प्रयोजन होने पर मानचित्र निरस्त करते हुये तदानुसार अपेक्षित कार्यवाही की जाएगी।
5.6 (V) (v)	ऐसे भू–खण्ड जिनमें सेट बैक अनिवार्य नहीं है, में 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों में स्वेच्छा से 2.0 मीटर का सेट बैक पार्श्व व पृष्ठ की ओर व 12.0 मीटर सें अधिक ऊँचाई के भवनों में प्रत्येक 3.0 मीटर की ऊँचाई पर 1.0 मीटर अतिरिक्त सेट बैक पार्श्व व पृष्ठ की ओर छोडे जाने पर ही बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य होगा।	**जिन प्रकरणों मे डेड सेट बैक का प्राविधान है, में यदि बेसमेंट का निर्माण किया जाता है तो भूखण्ड सीमा से बेसमेंट हेतु छोड़ा गया खुला क्षेत्र अग्रेत्तर तलों पर भी छोड़ा जाना आवश्यक होगा।** ऐसे भू–खण्ड जिनमें सेट बैक अनिवार्य नहीं है, में 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों में स्वेच्छा से 2.0 मीटर का सेट बैक पार्श्व व पृष्ठ की ओर व 12.0 मीटर सें अधिक ऊँचाई के भवनों में प्रत्येक 3.0 मीटर की ऊँचाई पर 1.0 मीटर अतिरिक्त सेट बैक पार्श्व व पृष्ठ की ओर छोडे जाने पर ही बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य होगा।
5.10	(I) रैम्प हेतु अधिकतम 1:8 का ढाल अनुमन्य होगा। (V) चार पहिये वाहनों के आवागमन हेतु प्रयुक्त रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई वन–वे के लिए 4.0 मीटर व टू–वे की स्थिति में 6.0 मीटर होगी।	**(I) रैम्प हेतु अधिकतम 1:10 का ढाल अनुमन्य होगा।** **(IV) चार पहिये वाहनों के आवागमन हेतु प्रयुक्त रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई वन–वे के लिये 4.5 मीटर व टू–वे की स्थिति में 7.2 मीटर होगी।**
5.11 (III)	कोनें के भूखण्ड में सडक की तरफ की कम्पाउण्ड दीवार की ऊँचाई 1.65 मीटर से अधिक नही होगी।	कोनें के भूखण्ड में सडक की तरफ की कम्पाउण्ड दीवार की ऊँचाई 1.65 मीटर से अधिक नही होगी। **उक्त ऊँचाई अन्तर्गत मात्र नीचे का 0.75 मी0 ऊँचा भाग का पक्का निंमाण किया जा सकेगा व शेष ऊँचाई को खुला /ग्रिल द्वारा निर्मित किया जा सकेगा।**
6.3 परिशिष्ट–4	परिशिष्ट–4	परिशिष्ट–4 (संशोधित)
6.4 (i) & परिशिष्ट–2	परिशिष्ट–2	परिशिष्ट–2 (संशोधित)
6.4 (i)	(II) जलापूर्ति, एवं ड्रेनेज, डिजाइन, निर्माण एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया, 2005 के पार्ट–9 में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा। प्रकाश व्यवस्था, एअर– कन्डीशनिंग, हीटिंग, मैकेनिकल वैन्टीलेशन, लिफ्ट, आदि की प्लानिंग, डिजाइन एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड आर्फ इण्डिया, 2005 के पार्ट–8 के अनुसार सुनिश्चित किऐ जाएगें। सैनीटेशन सिस्टम की प्लानिंग टी0सी0पी0ओ, भारत सरकार द्वारा निर्गत मार्गदर्शिका अनुसार सुनिश्चित किऐ जाएगें।(परिशिष्ट–2)	(II)जलापूर्ति, एवं ड्रेनेज, डिजाइन, निर्माण एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया, 2005 के पार्ट–9 में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा। प्रकाश व्यवस्था, एअर– कन्डीशनिंग, हीटिंग, मैकेनिकल वैन्टीलेशन, लिफ्ट, आदि की प्लानिंग, डिजाइन एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड आर्फ इण्डिया, 2005 के पार्ट–8 के अनुसार सुनिश्चित किऐ जाएगें। सैनीटेशन सिस्टम की प्लानिंग टी0सी0पी0ओ, भारत सरकार द्वारा निर्गत मार्गदर्शिका अनुसार सुनिश्चित किऐ जाएगें।

		(परिशिष्ट–2) **Service Floor (सर्विस फ्लोर)** भवन से सम्बन्धित पाइप्स, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु होटल तथा अस्पताल एवं तत्सम्बन्धी व्यवसायिक/मिश्रित कियाकलापों के बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 1.80 मीटर (बीम सहित) की ऊँचाई की "सर्विस मंजिल" अनमुन्य होगी, जिसकी गणना एफ.ए. आर. व ऊँचाई में नहीं की जाएगी। एक से अधिक "सर्विस मंजिल" की गणना ऊँचाई में की जाएगी।
6.8 (ii)	————————	**Rooftop Solar Energy Installalion** **सरकारी संस्थानों/अर्द्ध सरकारी संस्थानों/सरकारी स्वैच्छिक संस्थानों/सहायता प्राप्त संस्थान/प्रतिष्ठान, 2000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के कार्यालय, हाउसिंग एवं कामर्शियल काम्पलेक्स तथा अन्य भवनों में रूफटॉप सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लान्ट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफटॉप एरिया पर अनिवार्य रूप से की जायेगी।**
6.10	क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार प्राविधान : पूर्व में स्वीकृति के सापेक्ष निर्मित भवन में क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार निर्धारित निम्न प्राविधानों के अन्तर्गत भवन की स्ट्रक्चरल सुरक्षा के दृष्टिगत ही अनुमन्य होगी।	क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार प्राविधान : पूर्व में स्वीकृति के सापेक्ष निर्मित भवन में क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार निर्धारित निम्न प्राविधानों के अन्तर्गत भवन की स्ट्रक्चरल सुरक्षा के दृष्टिगत **एवं उपविधि में मार्ग चौड़ाई के आधार पर भवनों की निर्धारित अधिकतम ऊँचाई के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।**
6.11		**Climate resilient construction-integration of environmental clearance with sanction** **परिशिष्ट–1**
7.1 (III) (i)	निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित स्थलों पर विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु निम्न मापदण्ड होंगे :– (ii) आवासीय एवं व्यवसायिक भूखण्ड /दुकान का न्यूनतम नेट क्षेत्रफल कमशः 30 वर्गमीटर एवं 10 वर्गमीटर होगा। व्यवसायिक भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 2.0 मीटर अनुमन्य होगी। आवासीय भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई अध्याय–1 में वर्णित हाउसिंग एवं प्लाट की परिभाषा के अनुसार होगी।	निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित स्थलों पर विकास/पुनर्विकास/पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु निम्न मापदण्ड होंगे –(i) आवासीय एवं व्यवसायिक भूखण्ड/दुकान का न्यूनतम नेट क्षेत्रफल कमशः 30 वर्गमीटर एवं 10 वर्गमीटर होगा। व्यवसायिक भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 2.0 मीटर अनुमन्य होगी। आवासीय भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई अध्याय–1 में वर्णित हाउसिंग एवं प्लाट की परिभाषा के अनुसार होगी। **तीर्थ महत्व के नगरों में गेस्ट हाउस हेतु पर्वतीय व मैदानी क्षेत्रों में न्यूनतम नेट भू–खण्ड**

<table>
<tr><td></td><td></td><td>क्षेत्रफल कमशः 250 वर्गमीटर एवं 400 वर्गमीटर होगा।</td></tr>
<tr><td>7.1
(III)
(ii)</td><td>भूखण्ड की अग्र सीमा उसके समक्ष स्थित मार्ग, जिनका मार्गाधिकार महायोजना में विनिश्चत न किया गया हो, की मध्य रेखा से निम्नानुसार होगी ।
<table>
<tr><td>विद्यमान मार्ग की चौड़ाई</td><td>3.0 मी तक</td><td>4.5 मी तक</td><td>7.5 मी तक</td><td>9.0 मी तक</td><td>12.0 मी तक</td><td>18.0 मी तक</td></tr>
<tr><td>भूखण्ड के अग्र भाग की सड़क की मध्य रेखा से न्यूनतम दूरी</td><td>1.5 मी0</td><td>2.25 मी0</td><td>3.75 मी0</td><td>4.5 मी0</td><td>6.0 मी0</td><td>9.0 मी</td></tr>
<tr><td>भवनों की अधिकतम ऊँचाई</td><td>6.5 मी0</td><td>6.5 मी</td><td>9.0 मी0</td><td>9.0 मी0</td><td>12.0 मी0</td><td>12.0 मी0</td></tr>
</table></td><td>(ii) भूखण्ड की अग्र सीमा उसके समक्ष स्थित मार्ग,जिनका मार्गाधिकार महायोजना में विनिश्चत न किया गया हो, की मध्य रेखा से निम्नानुसार होगी
<table>
<tr><td>विद्यमान मार्ग की चौड़ाई</td><td>3.0 मी तक</td><td>4.5 मी तक</td><td>7.5 मी तक</td><td>9.0 मी त</td><td>12.0 मी तक</td><td>18.0 मी तक</td></tr>
<tr><td>भूखण्ड के अग्र भाग की सड़क की मध्य रेखा से न्यूनतम दूरी</td><td>1.5 मी0</td><td>2.25 मी0</td><td>3.75 मी0</td><td>4.5 मी0</td><td>6.0 मी0</td><td>9.0 मी</td></tr>
<tr><td>भवनों की अधिकतम ऊँचाई</td><td>6.5 मी0</td><td>6.5 मी0</td><td>9.0 मी0</td><td>9.0 मी0</td><td>12.0 मी0</td><td>12.0 मी0</td></tr>
</table>
तीर्थ महत्व के नगरों में गेस्ट हाउस हेतु न्यूनतम विद्यमान पहुँच मार्ग चौड़ाई पर्वतीय व मैदानी क्षेत्रों में कमशः 4.5 मीटर एवं 7.50 मीटर होगी तथा कमशः 6.0 मीटर एवं 9.0 मीटर मार्ग सुनिश्चित करने हेतु वांछित मार्गाधिकार पूर्ण रुप से प्रश्नगत भू–खण्ड से छोड़ा जाएगा। पर्वतीय एवं मैदानी क्षेत्रों में कमशः 6.0 मीटर एवं 9.0 मीटर विद्यमान चौड़ाई के मार्ग पर स्थित भू–खण्डों के अन्तर्गत नियमानुसार पार्किंग उपलब्ध न होने की स्थिति में भू–खण्ड से 500 मीटर परिधि अन्तर्गत सार्वजनिक पार्किंग का प्राविधान सम्बन्धित स्वीकृति प्राधिकारी स्तर से सुनिश्चित किया जाएगा।</td></tr>
<tr><td>7.1
(III)
(vi)</td><td>गैर आवासीय गतिविधियों हेतु सार्वजनिक पार्किंग व्यवस्था स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा विकसित की जायेगी।</td><td>9.0 मीटर से कम चौड़े मार्गों हेतु अथवा 200 वर्गमीटर एवं इससे छोटे भूखण्ड में गैर आवासीय गतिविधियों हेतु सार्वजनिक पार्किंग व्यवस्था स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा विकसित की जायेगी। इस हेतु प्रकरण में आंगणित पार्किंग क्षेत्र के समतुल्य भूमि का सर्किल रेट मानचित्र स्वीकृति के समय स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा सृजित पार्किंग फण्ड में जमा किया जाना आवश्यक होगा। ताकि उक्त फण्ड से स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा आवश्यकतानुसार सार्वजनिक पार्किंग स्थल विकसित किये जा सकेंगे।</td></tr>
<tr><td>7.2
(ii)</td><td>मल्टीपल इकाईयॉ(एकल आवासीय प्लॉट हेतु):
हाउसिंग स्टॉक के सृजन को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से</td><td>मल्टीपल इकाईयॉ (एकल आवासीय प्लॉट हेतु):
हाउसिंग स्टॉक के सृजन को प्रोत्साहित करने के</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>एकल आवासीय भूखण्ड में, भूखण्ड के समक्ष उपलब्ध पहुँच मार्ग चौड़ाई के आधार पर तथा निर्धारित एफ0ए0आर0 सीमा तक इकाइयों की संख्या के प्राविधान निम्नानुसार अनुमन्य होंगे।</td><td>उद्देश्य से एकल आवासीय भूखण्ड में, भूखण्ड के समक्ष उपलब्ध पहुँच मार्ग चौड़ाई के आधार पर तथा निर्धारित एफ0ए0आर0 सीमा तक इकाइयों की संख्या के प्राविधान निम्नानुसार <u>G+3 Format</u> <u>(अधिकतम 4 तल अथवा 12.0 मी0 ऊँचाई) तक</u> अनुमन्य होंगे (stilt को छोड़कर)।</td></tr>
<tr><td>7.3 (VII) (ii)</td><td>ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन में दुर्बल आय वर्ग व निम्न आय वर्ग आवास हेतु अनिवार्यता :</td><td><u>शासनादेश संख्या 506/v/आ0–2016–23(आ0)/ 11 दिनांक 30 मार्च, 2016</u> के प्राविधान प्रभावी होंगे।</td></tr>
<tr><td>7.8 (vi)</td><td>...............</td><td><u>फ्लैटेड औद्योगिक इकाई (FLATTED FACTORIES)</u>

भूखण्ड का न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर जो मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग व पर्वतीय क्षेत्र में न्यूनतम 15 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। एक तल की न्यूनतम ऊँचाई 4.5 मीटर होगी।
– अधिकतम भू– आच्छादन –40%
–एफ0ए0आर0 अधिकतम – 1.75
–सेट बैक :
<table>
<tr><td>भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)</td><td colspan="8">सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">मैदानी क्षेत्र</td><td colspan="4">पर्वतीय क्षेत्र</td></tr>
<tr><td></td><td>अग्र</td><td>पृष्ठ</td><td>पार्श्व–1</td><td>पार्श्व–2</td><td>अग्र</td><td>पृष्ठ</td><td>पार्श्व–1</td><td>पार्श्व–2</td></tr>
<tr><td>1000 से अधिक</td><td>8.0</td><td>8.0</td><td>4.5</td><td>4.5</td><td>7.0</td><td>5.5</td><td>4.5</td><td>4.5</td></tr>
</table>
टिप्पणी – (I) उक्त सेट बैक 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों के लिये लागू होगें। इससे अधिक ऊँचाई के भवनों के लिये प्रस्तर–2.2.1 (2) के अनुसार या उक्त तालिका में वर्णित में से जो भी अधिक हो, सेट बैक निर्धारित होंगे।</td></tr>
<tr><td>7.9 (ii)</td><td><u>मल्टीप्लेक्स</u>
(III) छविगृह, मनोरंजन तथा वाणिज्यिक कियाओं का अनुपात : मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक काम्पलेक्स में न्यूनतम दो छविगृहों का निर्माण अनिवार्य होगा। प्रत्येक छविगृह की अधिकतम क्षमता 350 सीट्स व न्यूनतम क्षमता मैदानी क्षेत्र में 250 सीट्स व पर्वतीय क्षेत्र में 150 सीट्स होंगी।</td><td>मल्टीप्लेक्स
(III) छविगृह, मनोरंजन तथा वाणिज्यिक कियाओं का अनुपात : मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक काम्पलेक्स में न्यूनतम दो छविगृहों का निर्माण अनिवार्य होगा। प्रत्येक छविगृह की अधिकतम क्षमता 350 सीट्स होंगी।</td></tr>
<tr><td>7.16</td><td>(iv) सेट–बैक:
गैस गोदाम हेतु भू खण्ड के चारों ओर 6.0 मीटर सेट–बैक होगा ।</td><td>(iv) गैस गोदाम भवन के चारों ओर न्यूनतम 6.0 मीटर सेटबैक होगा जो 4000 kg compressed gas हेतु होगा। 4000 kg से अग्रेत्तर भण्डारण हेतु निम्न अवरोधमुक्त क्षेत्र गोदाम भवन के चारों ओर भू–खण्ड अन्तर्गत सुनिश्चित किया जायेगा।</td></tr>
</table>

		सिलेण्डरों में कम्प्रैस्ड गैस की मात्रा कि0ग्रा0 में	न्यूनतम अवरोधमुक्त क्षेत्र (मीटर में)	
		4,001–8,000	7	
		8,001–12,000	9	
		12,001–30,000	12	
		30,000 से अधिक	15	

2– उक्त अधिसूचना दिनांक 08–12–2015 को केवल इस सीमा तक संशोधित समझा जायेगा।

(आर0 मीनाक्षी सुन्दरम)
सचिव

संख्या–1797/V-2–2006–55(आ0)/2006–टी0सी0 तद्दिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।

1– संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, रूड़की हरिद्वार को इस आशय से प्रेषित कि इस अधिसूचना एवं संलग्न भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) को असाधारण गजट में विधायी परिशिष्ट भाग–4 के सम्बन्धित खण्ड में प्रकाशित करने का कष्ट करें तथा 50 प्रतियां शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

2– आयुक्त, कुमायूँ/गढवाल मण्डल, उत्तराखण्ड।

3– जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी/समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तराखण्ड।

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

5– सहयुक्त नियोजक, कुमायूं/गढवाल सम्भागीय नियोजन खण्ड, हल्द्वानी/देहरादून।

6– गार्ड बुक/एन0आई0सी0, सचिवालय परिसर, देहरादून।

आज्ञा से,

(आर0 मीनाक्षी सुन्दरम)
सचिव

Secretary
7/1/2017

संख्या:– 1895/v/ आ0–2016–11(एल0यू0सी0)/03–2016

प्रेषक,

आर0 मीनाक्षी सुन्दरम्,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

A.O.

Secy 09/01/2017

सेवा में,

1– मुख्य प्रशासक,
उत्तराखण्ड आवास एवं नगर
विकास प्राधिकरण,देहरादून।

2– अध्यक्ष/ उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
हरिद्वार/देहरादून।

173
07-1-17

3– अध्यक्ष/ सचिव,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तराखण्ड।

आवास अनुभाग–2

देहरादून: दिनांक: 28 दिसम्बर, 2016

विषय:– महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग परिवर्तन के लिए शुल्क का निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक अवगत कराना है कि शासनादेश संख्या–1877/V-आ0–2011–99 (आ0) /2011, दिनांक 21 दिसम्बर, 2011 के अनुक्रम में वर्तमान में राज्य में प्रभावी महायोजनाओं में भू–उपयोगों का वर्गीकरण एवं भारत की अर्बन डेवलपमेंट प्लान्स फारम्यूलेशन एण्ड इम्पलीमेंटेशन (UDPFI) गाइडलाईन्स के अनुसार निर्धारित किया जाता है। उक्त शासनादेश में निर्धारित भू–उपयोग श्रेणियों एवं राज्य में विद्यमान महायोजनाओं के भू–उपयोग में भिन्नता के कारण शासन को समय–समय पर विचाराधीन भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों पर भू–उपयोग एवं परिवर्तन शुल्क के निर्धारण में अस्पष्टता की स्थिति उत्पन्न हो रही है। साथ ही प्रचलित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क सम्बन्धी शासनादेश में निर्धारित शुल्क युक्ति संगत नहीं है।

2– उपरोक्त वर्णित परिस्थिति के निवारण के सम्बन्ध में सम्यक विचारोपरान्त मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के निर्धारण के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या–1205/V/आ0–2005–11(एल0यू0सी0)/2005, दिनांक 12–4–2005 एवं शासनादेश संख्या–1573/ V /आ0–2005–11(एल0यू0सी0)/2005, दिनांक 19–9–2006 को अवक्रमित करते हुए निम्न व्यवस्था को तात्कालिक प्रभाव से लागू किये जाने की श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं:–

(1) महायोजना एवं परिक्षेत्रीय योजनान्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन की अनुमन्यता को एक अधिकार के रुप में न देखते हुए उत्तराखण्ड राज्य की भौगोलिक पृष्ठीूमि, संवेदनशील पर्यावरण एवं इसके संरक्षण की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए सुनियोजित नगरीय विकास, राज्य के पर्यटन एवं औद्योगिक विकास की प्रोत्साहन नीति अन्तर्गत विचार किया जायेगा। भू–उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव सम्बन्धित विकास प्राधिकरण बोर्ड/नियंत्रक प्राधिकारिणी के अनुमोदनोपरान्त शासन को प्रेषित किये जायेंगे।

(2) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन केवल ऐसी स्थिति में विचारणीय होगा, यदि प्रस्तावित प्रस्तावित कियाकलाप, जिस हेतु भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव किया गया हो, महायोजना में निकटवर्ती क्षेत्र के प्रस्तावित भू–उपयोग के संगत(Compatible) हो तथा मानकानुसार स्थल को पहुंच मार्ग उपलब्ध हो।

(3)– उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास (संशोधन) अधिनियम 2013 की धारा–41, उत्तराखण्ड (उत्तर प्रदेश विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986) अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश, 2006 की धारा–38(1) तथा उत्तराखण्ड (उत्तर प्रदेश निर्माण कार्य विनियमन अधिनियम, 1958) अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश 2006 की धारा–5 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य के समस्त विकास प्राधिकरणों/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों/विनियमित क्षेत्रों के अन्तर्गत महायोजना में भूमि के भू–उपयोग, जिसकी श्रेणी यू0डी0पी0एफ0आई0 गाइडलाइन में स्तर–1 के अनुरूप निर्धारित की गयी है, के परिवर्तन हेतु शुल्क की दरे प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम में एफ0ए0आर0 के आधार पर निर्धारित की जाती है। ऐसी परियोजनायें/निर्माण गतिविधि, जिनका प्रचलित भवन उपविधि में वर्णित अनुसार अनुमन्य एफ0ए0आर0 1.5 तथा इससे अधिक हो, में निम्न तालिकानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरों का निर्धारण होगा। ऐसी परियोजनायें/निर्माण गतिविधि, जिनका प्रचलित भवन उपविधि में वर्णित अनुसार एफ0ए0आर0 1.5 से कम हो, का भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क तालिका में वर्णित शुल्क का 50 प्रतिशत देय होगा।

भू –उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरें भू–खण्ड पर सर्किल रेट का प्रतिशत

प्रस्तावित भू–उपयोग महायोजना में भू–उपयोग	कृषि एवं हरित क्षेत्र	परिवहन एवं संचार	मनोरंजन एवं पर्यटन	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	आवासीय	औद्योगिक	व्यवसायिक/ व्यवसायिक कार्यालय
1– कृषि एवं हरित क्षेत्र	–	10	30	25	50	50	150
2– परिवहन एवं संचार (मार्ग प्रस्ताव को छोडकर)*	–	–	20	40	60	50	100
3– मनोरंजन एवं पर्यटन	–	–	–	30**	50	70	100
4– सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक (विश्वविद्यालय को छोडकर)*	–	–	–	–	20	50	100
5– आवासीय	–	–	10	10	–	200	100
6– औद्योगिक***	–	–	10	15	100	–	100
7– व्यवसायिक	–	–	–	–	–	–	–

नोट :–

(क) * मार्ग एवं विश्वविद्यालय प्रस्तावों से अन्य उपयोगों में से भू– उपयोग परिवर्तन प्रतिबन्धित होगा।

(ख) ** केवल राजकीय, अद्धराजकीय एवं शासन द्वारा वित्त पोषित निर्माण/परियोजनाओं में विचारणीय।

(ग) *** राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहीत कर प्रदान की गयी औद्योगिक आस्थान/क्षेत्रों के भूखण्डों का भू–उपयोग परिवर्तन पर सामान्यतः विचार नहीं किया जायेगा तथा यदि आवश्यक हो तो ऐसे प्रकरणों में उत्तराखण्ड शासन के उद्योग विभाग से अनापत्ति आवश्यक होगी।

(घ) भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं ।

(च) 1 से 7 तक भू–उपयोग श्रेणी महायोजना भू–उपयोग अनुसार।

(4)– भू–खण्ड संग्रहण (Land Consolidation) को प्रोत्साहन देने के उद्देश्य से तालिका में वर्णित गुणांक अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण किया जायेगा। उक्त में वर्णित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण भू–उपयोग परिवर्तन के निर्णय के समय, उस क्षेत्र में प्रचलित भूमि मूल्य, जो जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट का प्रतिशत होगा, आवेदक द्वारा जमा करना होगा।

भूखण्ड का शुद्ध क्षेत्रफल (हेक्टेयर)		गुणांक
मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र	
0.25 तक	0.10 तक	1.0
0.25 से अधिक और 1.0 तक	0.10 से अधिक और 0.5 तक	0.9
1.0 से अधिक और 5.0 तक	0.5 से अधिक और 2.5 तक	0.8
5.0 से अधिक और 10.0 तक	2.5 से अधिक और 5.0 तक	0.7
10.0 से अधिक	5.0 से अधिक	0.6

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क = भू–खण्ड का शुद्ध क्षेत्रफल X सर्किल रेट X लागू प्रतिशत X गुणांक

(5)– राजकीय/अर्द्धराजकीय कार्यालय एवं सरकारी जन उपयोगितायें एवं सेवायें से सम्बन्धित प्रयोजन के प्रकरणों तथा शासन द्वारा वित्त पोषित निर्माण/परियोजनाओं हेतु आवश्यक भू–उपयोग परिवर्तन पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।

(6)– भू–उपयोग परिवर्तन हेतु भू–उपयोग श्रेणी के निर्धारण के लिए भूखण्ड में प्रस्तावित भवन/परियोजनाओं का प्रयोजन प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित उपयोग समूहों (Use Group) के अनुसार किया जायेगा।

(7)– मनोरंजन एवं पर्यटन सम्बन्धी क्रियाकलापों अन्तर्गत एम्युजमेंन्ट पार्क, वाटर पार्क, नैचुरल एवं बौटेनिकल पार्क, जीव उद्यान, वानस्पतिक उद्यान, सांईस एवं एडवेंन्चर उद्यान, शैल उद्यान, प्लानेटोरियम, नौकायन क्लब, मत्स्य उद्यान, चिल्ड्रेन थियेटर, स्टेडियम, स्वीमिंग पूल, गोल्फ कोर्स, स्केटिंग रिंक, इको रिजोर्ट, सांस्कृतिक कियाकलाप व अन्य अनुसांगिक उपयोग, जिनके कियाकलाप/प्रवृत्ति उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हों।

(8)– सकिय नगरीय भू–उपयोग अथवा महायोजना मे प्रस्तावित विभिन्न उपयोगों के भू–उपयोग परिवर्तन हेतु विचाराधीन प्रकरण पर पहुँच मार्ग का निर्धारण प्रभावी उपविधियों/विनियमों के अनुसार किया जायेगा तथा विभिन्न निर्माण गतिविधियों हेतु न्यूनतम भूखण्ड मानक निम्नानुसार होंगे –

(1)– व्यवसायिक 4000 वर्गमीटर

(2)– शिक्षण संस्थायें 4000 वर्गमीटर

(3)– चिकित्सा सुविधायें 2000 वर्गमीटर

(4)– आवासीय (केवल समूह आवास–प्लाटेड अथवा फ्लेटेड) न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर

(5)– औद्योगिक इकाई/परिसर– SIDCUL/ SIDA/उद्योग विभाग की संस्तुति पर।

नोट

(i) उक्त वर्णित क्षेत्रफल मानक मैदानी क्षेत्रों में प्रभावी होगा तथा पर्वतीय क्षेत्रों में क्षेत्रफल मानक उक्त निर्धारित से 50 प्रतिशत कम होंगे।

(ii) शिक्षण सुविधाओं हेतु कुल विद्यार्थी संख्या एवं चिकित्सा सुविधाओं हेतु कुल शैययाओं की संख्या का 10 प्रतिशत के समतुल्य लाभार्थियों को निःशुल्क/रियायती दरों पर शिक्षण/चिकित्सा सुविधायें उपलब्ध कराई जानी अनिवार्य होगी।

(iii) मनोरंजन/पर्यटन से सम्बन्धित परियोजना अन्तर्गत 25 प्रतिशत रोजगार, राज्य के मूल निवासियों हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक होगा।

(9)– व्यक्तिगत आवासीय भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल कम होता है, को पृथक से भू–उपयोग में वर्गीकृत नहीं किया जा सकता है। अतः इस हेतु भू–उपयोग परिवर्तन शासनादेश के प्रावधान के अनुसार किया जाना व्यवहारिक नहीं होगा तथापि एकल अथवा सामूहिक रूप से ऐसे प्रारम्भिक प्रस्ताव प्राधिकरण द्वारा शासन को संदर्भित किये जाते हैं तो तकनीकी परीक्षण उपरान्त पृथक से शासनादेश द्वारा निस्तारण किया जायेगा।

(10)– प्रदेश के मान्यता प्राप्त पत्रकारों को कृषि से आवासीय में भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क 15 प्रतिशत की दर से निम्नलिखित शर्तों के

अधीन देय होगा।

(क) प्रदेश के मान्यता प्राप्त पत्रकारों को उपरोक्त सुविधा मात्र एक बार के लिए अनुमन्य होगी।

(ख) उपरोक्त सुविधा का लाभ ऐसे पत्रकारों के लिए 250 वर्गमीटर तक के एकल भूखण्ड़ों के लिये ही अनुमन्य होगा।

(ग) उपरोक्त सुविधा का लाभ लेकर परिवर्तित कराये गये भूखण्डों/भवनों को 10 वर्षों तक हस्तान्तरित/विक्रय नहीं किया जायेगा।

(घ) उपरोक्त सुविधा का लाभ सम्बन्धित अधिनियमों/सुसंगत विनियमों एवं उप नियमों के अधीन ही दिया जायेगा।

(11)– राज्य में सीमित औद्योगिक क्षेत्र को संरक्षित करने के उद्देश्य से उद्योग भू–उपयोग की भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन हतोत्साहित किया जाना उचित है। तथापि विशेष परिस्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन अपरिहार्य होने पर प्रकरण विशेष में वांछनानुसार भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने से पूर्व उद्योग विभाग से अनापत्ति प्राप्त होने पर विचार किया जायेगा। परन्तु ऐसी भूमि, जो औद्योगिक उपयोग हेतु औद्योगिक आस्थानों/व्यक्तियों को राज्य सरकार द्वारा भूमि अधिग्रहीत कर प्रदान की गयी है, उन प्रकरणों में भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्रतिबन्धित होगा।

3– भू–उपयोग परिवर्तन हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास (संशोधन) अधिनियम, 2013 की धारा–38 क (1) के अनुसार धनराशि जमा कराये जाने की कार्यवाही की जायेगी तथा उत्तराखण्ड (उ0प्र0 विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986)(संशोधन, 2012) की धारा–12 में निहित प्रावधानों के अन्तर्गत आपत्ति सुझावों की प्राप्ति हेतु समचार पत्रों में प्रकाशन से पूर्व भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क भू–स्वामी से सम्बन्धित विकास प्राधिकरण /विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा जमा कराया जायेगा। जमा कराये जाने की सूचना उपलब्ध करा देने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित अधिसूचना का प्रकाशन समाचार पत्रों में किया जायेगा, सूचना का समाचार पत्रों में प्रकाशन से सम्बन्धित शुल्क का व्यय भी भू–स्वामी से प्राप्त किया जायेगा।

भवदीय,

(आर0 मीनाक्षी सुन्दरम्)
सचिव।

संख्या–1815/V/आ0–2016–तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

(1) आयुक्त, गढ़वाल मण्डल/कुमायूँ मण्डल, पौड़ी/देहरादून।
(2) समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
(2) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून।
(3) सहयुक्त नियोजक, गढ़वाल/कुमायूँ सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून/हल्द्वानी।
(4) गार्ड बुक।

आज्ञा से,

(सुरेन्द्र सिंह रावत)
उप सचिव।