प्राथमकिता/समयबद्ध

संख्या– 39 /V–2–2019–55(आ0)/2006–टी0सी0

प्रेषक,

नितेश कुमार झा,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

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

2– उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण
देहरादून/हरिद्वार।

3– जिलधिकारी/उपाध्यक्ष,
समस्त जिला विकास प्राधिकरण,
उत्तराखण्ड।

4– सचिव,
दूनघाटी विशेष क्षेत्र प्राधिकरण
देहरादून।

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

आवास अनुभाग–2 **देहरादून, दिनांक 05 फरवरी, 2019**

विषय– उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में निहित मानकों में संशोधन किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संबंध में अवगत कराना है कि शासनादेश संख्या–888/V–2013–55(आ0)/2006–टी0सी0, दिनांक 12.06.2015 द्वारा उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में यथा संशोधन करते हुए प्रख्यापित की गयी थी। उक्त भवन उपविधि के कतिपय प्राविधानों को समय–समय पर यथा संशोधन भी किया गया है।

2– इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि राज्य की विषम भौगोलिक पारिस्थितियों यथा भवन हेतु भूमि की सीमित उपलब्धता, भूखण्डों का न्यूनतम क्षेत्रफल, पहुंच मार्ग की चौडाई आदि कम होने की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए न्यूनतम मानकों को यथावश्यक कम करते हुए आवासीय, चिकित्सीय, पर्यटन, व्यवसायिक आदि गतिविधियों का विस्तार किये जाने हेतु भवन उपविधि के मानकों को संलग्न परिशिष्ट–1 एवं तालिका–01, 02, 03 के अनुसार संशोधित किये जाने की अनुमति प्रदान किये जाने की श्री राज्यपाल महोदय सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते है।

3– उपरोक्तानुसार भवन उपविधि के संलग्न संशोधनों के अतिरिक्त शेष अन्य प्राविधान शासनादेश संख्या–888/V–2013–55(आ0)/2006–टी0सी0, दिनांक 12.06.2015 एवं तद्विषयक संशोधित शासनादेशों के प्राविधान यथावत लागू रहेगें।

4– उक्त संशोधित प्राविधान, संबंधित प्राधिकरणों के बोर्ड से अंगीकरण के उपरान्त ही लागू होंगें।

भवदीय,

/

(नितेश कुमार झा)
सचिव

संख्या— 37 /V—2—2019—55(आ0)/2006—टी0सी0—तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1— अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री, उत्तराखण्ड शासन।
2— महालेखाकार, उत्तराखण्ड।
3— सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तराखण्ड।
4— सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
5— प्रमुख निजी सचिव, मा0 मंत्री, आवास विभाग, उत्तराखण्ड को मा0 आवास मंत्री जी के अवलोकनार्थ प्रस्तुत करने हेतु।
6— आयुक्त, गढ़वाल मण्डल/कुमायूँ मण्डल, पौड़ी/देहरादून।
7— समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
8— सचिव, हरिद्वार—रूड़की विकास प्राधिकरण/मसूरी—देहरादून विकास प्राधिकरण, हरिद्वार/देहरादून।
9— सचिव, दूनघाटी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, देहरादून।
10— सचिव, समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।
11— गार्ड बुक।

आज्ञा से,

(सुनीलश्री पांथरी)
अपर सचिव

संख्या– 39 /V–2–2019–55(आ0)/2006–टी0सी0–तद्दिनांक।

परिशिष्ट 1

उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानकों मे संशोधित प्राविधान			
उपविधि/विनियम की बिन्दु संख्या	उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानक मे वर्तमान प्राविधान	उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानक में संशोधित प्राविधान	अभियुक्ति/टिप्पणी
1	2	3	4
1. बिन्दु संख्या 2.3 **(Chapter-II) परिभाषायें (शासनादेश संख्या 2013/V. 2015–55 (आ))/2006–टी0सी0 दिनांक 8 दिसम्बर, 2015 के अनुसार पर्वतीय क्षेत्र हेतु यथा संशोधित परिभाषा में अतिरिक्त प्रावधान जोड़ा जाना है।**	Areas, Hills (पर्वतीय क्षेत्र): राजस्व अभिलेखों के अनुसार पर्वतीय ग्राम 1. पिथौरागढ़, अल्मोड़ा, बागेश्वर, चमोली, उत्तरकाशी, टिहरी तथा रूद्रप्रयाग जनपदों के अन्तर्गत आने वाला सम्पूर्ण क्षेत्र 2. देहरादून जनपद की पुरानी चकराता तहसील व मसूरी सब डिवीजन 3. नैनीताल जनपद की नैनीताल तहसील, कोशिया कटौली तहसील तथा धारी तहसील 4. टनकपुर नगरपालिका क्षेत्र को छोड़कर जनपद चम्पावत का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा कोटद्वार नगरपालिका को छोड़कर जनपद पौड़ी (ऋषिकेश महायोजना क्षेत्र को छोड़कर) का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा रामनगर नगरपालिका सीमा की उत्तरी सीमा से उत्तर की ओर रामनगर तहसील का सम्पूर्ण क्षेत्र	अतिरिक्त बिन्दु 2.5 (1) फुटहिल क्षेत्रः देहरादून, नैनीताल, अल्मोड़ा पौड़ी, टिहरी तथा चम्पावत जनपदों मे मैदानी व पर्वतीय क्षेत्रों के मध्य "फुटहिल" क्षेत्र का निर्धारण किया जाता है।	Areas, Hills (पर्वतीय क्षेत्र) तथा Areas, Plain (मैदानी क्षेत्र) के मध्य के ऐसे क्षेत्र जो अधिकाशतः पर्वतीय भू–भाग की प्रकृति लिये होते हैं किन्तु ऐसे क्षेत्रों मे भवन निर्माण हेतु भवन उपविधि में मैदानी क्षेत्रों हेतु निर्धारित मानकों का प्रयोग किया जाता है जिससे भू–भाग की प्रकृति के विपरित अव्यवहारिक निर्माण कार्य प्रोत्साहित हो रहे हैं। अतः देहरादून, नैनीताल, अल्मोड़ा, टिहरी, पौड़ी तथा चम्पावत जनपदों के मैदानी तथा पर्वतीय क्षेत्रों के मध्य के क्षेत्र को "फुटहिल" के रूप में परिभाषित किया जाना है। "फुटहिल" क्षेत्रों का निर्धारण सम्बन्धित स्थानीय विकास प्राधिकरण के बोर्ड द्वारा किया जाना है किन्तु बोर्ड द्वारा एक बार निर्धारण किये जाने के पश्चात, दूसरी बार "फुटहिल" क्षेत्रों के निर्धारण/संशोधन राज्य सरकार की सहमति के पश्चात किया जायेगा। फुटहिल क्षेत्रों हेतु निम्नलिखित मानक होगें, (1) फुटहिल क्षेत्रों मे अधिकतम भवन ऊँचाई 21 मी0 अनुमन्य होगी (विद्यमान मार्ग चौड़ाई के अनुसार) (2) फुटहिल क्षेत्रों में पहुंच मार्ग की चौड़ाई, भवन उपविधि में मैदानी क्षेत्रों हेतु निर्धारित पहुंच मार्ग की चौड़ाई से 25 प्रतिशत कम होगी अर्थात मैदानी क्षेत्रों में यदि पंहुच मार्ग की चौड़ाई 9 मी0 निर्धारित है तो वह फुटहिल क्षेत्रों में 6.75 मी0 होगी। (3) फुटहिल क्षेत्रों में भवन उपविधि के शेष प्राविधान मैदानी क्षेत्रों के समान होंगें।
बिन्दु संख्या 2.4	Areas, Plain (मैदानी क्षेत्र): उपरोक्त वर्णित पर्वतीय क्षेत्र के अतिरिक्त राज्य का अवशेष क्षेत्र।		

उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानकों मे संशोधित प्राविधान			
उपविधि/विनियम की बिन्दु संख्या	उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानक मे वर्तमान प्राविधान	उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानक में संशोधित प्राविधान	अभियुक्ति/टिप्पणी
1	2	3	4
2. बिन्दु 4.1 (Chapter-IV) Site Development Parameters for Buildings/Projects other than special township का संशोधन	बिन्दु संख्या 4.1 मे प्राविधानित तालिका के रूप मे पर्वतीय व मैदानी क्षेत्रों हेतु भवनों/परियोजनाओं की विभिन्न श्रेणियों मे दर्शायी गयी पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम चौड़ाई/महायोजना मे निर्धारित चौड़ाई।	बिन्दु संख्या 4.1 मे प्राविधानित तालिका के रूप मे पर्वतीय व मैदानी क्षेत्रों हेतु भवनों/परियोजनाओं की विभिन्न श्रेणियों मे दर्शायी गयी पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम चौड़ाई/महायोजना मे निर्धारित चौड़ाई के निर्धारित मानकों को संलग्न तालिका के अनुसार संशोधित किये जाते है।	संलग्न तालिका–1, तालिका–2 मे अंकित मार्ग की चौड़ाई निर्धारण का प्राविधान किया जाता हैं।
बिन्दु 4.2 का संशोधन	बिन्दु संख्या 4.2 मे प्राविधानित तालिका के रूप दर्शाये गये पर्वतीय व मैदानी क्षेत्रों हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल।	बिन्दु संख्या 4.2 मे तालिका के रूप दर्शाये गये पर्वतीय व मैदानी क्षेत्रों हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल के निर्धारित मानकों को संलग्न तालिका के अनुसार संशोधित किये जाने है।	संलग्न संलग्न तालिका–1, तालिका–2 मे भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल के अनुसार निर्धारित।
	पब्लिक/ सेमी पब्लिक –शैक्षिक संस्थान (Educational) (see table 2a)	पब्लिक/ सेमी पब्लिक –शैक्षिक संस्थान (Educational) (see table 3a)	—
	पब्लिक/ सेमी पब्लिक –चिकित्सा (Health):– (see table 2b)	पब्लिक/ सेमी पब्लिक –चिकित्सा (Health):– (see table 3b)	—

Column 2 — पब्लिक/ सेमी पब्लिक –शैक्षिक संस्थान (Educational)

Type of Building	Plain	Hills
Nursery/Creche	750	500
Primary schools	4000	3000
Middle school	8000	6000
High school	18000	13500
Integrated school (1st to 12th)	30000	15000
University	100000	75000

Column 3 — पब्लिक/ सेमी पब्लिक –शैक्षिक संस्थान (Educational)

Type of Building	Plain	Hills
Nursery/Creche	400	200
Primary schools	2000	1000
Middle school	4000	2000
High school /Intermediate	15000	6000
University	75000	20000

Column 2 — पब्लिक/ सेमी पब्लिक –चिकित्सा (Health):–

Type of Building	Plain sqm	Hills sqm
Laboratory/Clinics	500	250
Maternity homes and child care centre/Nursing Homes/Dispensary	1000	750
Hospital upto 50 beds	4000	-
More than 50-200 beds	25000	-
City/zonal/regional level hospital	40000	-

Column 3 — पब्लिक/ सेमी पब्लिक –चिकित्सा (Health):–

Type of Building	Plain sqm	Hills sqm
Laboratory/Clinics/Diagnostic centre	300	150
Maternity homes and child care centre/Nursing Homes/Dispensary	750	500
Hospital upto 50 beds	2000	1500
Hospital 51-100 beds	5000	4000

<table>
<tr><th colspan="4">उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानकों मे संशोधित प्राविधान</th></tr>
<tr><th>उपविधि/विनियम की बिन्दु संख्या</th><th>उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानक मे वर्तमान प्राविधान</th><th>उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानक में संशोधित प्राविधान</th><th>अभियुक्ति/टिप्पणी</th></tr>
<tr><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th></tr>
<tr><td></td><td><table><tr><td>more than 200</td><td></td><td></td></tr></table></td><td><table><tr><td>Hospital 101-200 beds</td><td>8000</td><td>7000</td></tr><tr><td>City/zonal/regional level hospital more than 200</td><td>10000</td><td>9000</td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>बिन्दु संख्या 4.2 मे तालिका के रूप दर्शाये गये विभिन्न भवनों/परियोजनाओं के प्रकार (Types of Buildings/ Projects)</td><td>बिन्दु संख्या 4.2 मे तालिका के रूप दर्शाये गये विभिन्न भवनों/परियोजनाओं के प्रकार (Types of Buildings/ Projects) की श्रेणियों मे निम्नवत् श्रेणियों को जोड़ा जाना;
(1) Hotels
• 5 stars deluxe rating hotel
• 5 stars rating hotel
• 4 stars rating hotel
• Other hotels

(2) Hostel
• Hostel upto 50 Beds
• Hostel upto 50-100 Beds</td><td>संलग्न तालिका–1, तालिका–2 के अनुसार निर्धारित।</td></tr>
<tr><td>1. बिन्दु संख्या 5.1 Height of Building (भवन की ऊँचाई) (ii) (Chapter – V) General Building Requirements का संशोधन
(ii) मैदानी क्षेत्रों में।</td><td><table><tr><td>भूखण्ड/भवन के सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम विद्यमान /अधिकृत चौड़ाई</td><td>भवनों की अधिकतम ऊँचाई (मी0)</td><td>अधिकतम तलों की संख्या</td></tr><tr><td>9.0 मी0 से कम</td><td>9.0</td><td>भूतल व अधिकतम ऊपरी दो तल</td></tr><tr><td>9.0 मी0 व अधिक तथा 12.0 मी0 से कम</td><td>12.0</td><td>भूतल व अधिकतम ऊपरी तीन तल</td></tr><tr><td>12.0 मी0 व अधिक तथा 18.0 मी0 से कम</td><td>24.0</td><td>भूतल व अधिकतम ऊपरी सात तल</td></tr><tr><td>18 मी0 व इससे अधिक</td><td>30.0</td><td>भूतल व अधिकतम ऊपरी नौ तल</td></tr></table>पर्वतीय क्षेत्रों में भवनों की अधिकतम ऊंचाई 12.0 मीटर एवं भूतल व अधिकतम ऊपरी तीन तल।</td><td>(1) मसूरी क्षेत्र, नैनीताल नगर पालिका क्षेत्र, बदरीनाथ धाम, केदारनाथ धाम, गंगोत्री धाम तथा यमनोत्री धाम के क्षेत्र को छोड़ते हुये अन्य विकास क्षेत्रों मे निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे भवनों के विभिन्न श्रेणीयों हेतु संलग्न तालिका के अनुसार भूखण्ड/भवन के सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम विद्यमान /अधिकृत चौड़ाई व भवनों की ऊँचाई संलग्न तालिका अनुसार किया जाना प्राविधानित है।
(2) सभी प्रकार की परियोजनाओं मे जिसमे प्रस्तावित FAR 1.8 से अधिक है, में यदि ग्रीन बिल्डिग प्रमाणीकरण होता है तो प्रोत्साहन के रूप मे 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।
(3) सामूहिक आवास, बहुमंजिली आवास तथा मिश्रित</td><td>संलग्न तालिका–1, तालिका–2 के अनुसार निर्धारित।

प्रत्येक स्थानीय विकास प्राधिकरण, अपने विकास क्षेत्र मे ऐसे क्षेत्रों का निर्धारण करेगें जिसको "High-Rise Buildings Zone" घोषित किया जा सके तथा विकास प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन के पश्चात मास्टर प्लॉन मे ऐसे क्षेत्र को चिन्हित किया जायेगा।</td></tr>
</table>

उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानकों मे संशोधित प्राविधान			
उपविधि/विनियम की बिन्दु संख्या	उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानक मे वर्तमान प्राविधान	उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानक में संशोधित प्राविधान	अभियुक्ति/टिप्पणी
1	2	3	4
		परियोजनाओं मे 12 मी0 से अधिक मार्ग चौड़ाई होने पर प्रत्येक 1 मीटर मार्ग चौड़ाई की वृद्धि पर, भवन की ऊँचाई मे समानुपातिक रूप से 1.0 मीटर के वृद्धि अनुमन्य होगी, जो कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित "High-Rise Buildings Zone" हेतु निर्धारित ऊँचाई से अधिक नही होगी। (4) भवन की ऊँचाई 30 मी0 से अधिक होने की स्थिति मे आई0आई0टी0 के स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग विभाग एंव भूकम्प इंजीनियरिंग विभाग तथा राष्ट्रीय भूगर्भीय संस्थान से परीक्षण करा अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा। उक्त हेतु जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा आवेदक के व्यय पर अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जायेगा।	
2. बिन्दु 5.5 (Chapter V) Ground Coverage & FAR का संशोधन	बिन्दु 5.5 मे आवासीय व व्यवसायिक भू–उपयोगों हेतु तालिका के रूप मे पर्वतीय व मैदानी क्षेत्रों हेतु दर्शाये गये भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 के मानक। I. आवासीय II. व्यवसायिक/कार्यालय	बिन्दु 5.5 मे आवासीय व व्यवसायिक भू–उपयोगों हेतु तालिका के रूप मे पर्वतीय व मैदानी क्षेत्रों हेतु दर्शाये गये भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 के मानकों में संलग्न तालिका अनुसार संशोधित प्राविधान।	संलग्न तालिका–1, तालिका–2 के अनुसार आवासीय व व्यवसायिक भवनों हेतु संशोधित मानकों के अनुसार प्राविधानित।
3. बिन्दु 5.6 (Chapter V) Parking का संशोधन	बिन्दु 5.6 के उप–बिन्दु (II) -पार्किंग मानक	बिन्दु 5.6 मे तालिका के रूप मे दर्शाये गये पार्किंग के मानकों में संलग्न तालिका अनुसार संशोधन प्रस्तावित।	संलग्न तालिका–3 के अनुसार निर्धारित
4. प्रस्तर 5 (Chapter-V) में अतिरिक्त विनियम जोड़ा जाना है।		**पुर्नस्थापित अन्य बिन्दु–** 6.11: स्थानीय वास्तुकला (Local Architecture) राज्य मे भवन निर्माण यथा आवासीय, व्यवसायिक, पर्यटन, मनोरजंन अथवा कार्यालय निर्माण मे भवनों के Facade को राज्य की स्थानीय वास्तुकला (Local Architecture) के अनुरूप किये जाने पर प्रोत्साहन के रूप मे निर्माणकर्ता को अनुमन्य तलों से एक अतिरिक्त तल अनुमन्य किया जा सकेगा। उक्त व्यवस्था निर्मित भवनों पर भी लागू होगी, जो अपनी facade को बदलना चाहते हैं। 6.12 राज्य के समस्त सरकारी भवनों का मानचित्र संबंधित प्राधिकरण से स्वीकृत कराया जायेगा। संबंधित प्राधिकरण में शासकीय विभाग के द्वारा मानचित्र स्वीकृत कराने के आवेदन करने की तिथि से 15 दिन के अन्दर मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की	स्थानीय वास्तुकला के संरक्षण व विकास हेतु।

उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानकों मे संशोधित प्राविधान			
उपविधि/विनियम की बिन्दु संख्या	उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानक मे वर्तमान प्राविधान	उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानक में संशोधित प्राविधान	अभियुक्ति/टिप्पणी
1	2	3	4
		जायेगी। संबंधित प्राधिकरण के द्वारा यदि 15 दिन के अन्दर सरकारी भवन के मानचित्र की स्वीकृति प्रदान नही की जाती हैं, तो उसे डीम्ड स्वीकृत मान लिया जायेगा। सरकारी भवनों के निर्माण हेतु उत्तराखण्ड स्थानीय वास्तुकला का समावेश किया जायेगा।"	
7. प्रस्तर 2 (Chapter-II) परिभाषाएं	Chapter II परिभाषायें विनियम 2.57 के पश्चात अतिरिक्त बिन्दु सम्मिलित किया जाना	**पुर्नस्थापित अन्य बिन्दु–** 2.58: ऐसे सभी क्षेत्र जो कि आवास विभाग विभाग द्वारा सुरक्षा की दृष्टि से निषिद्व किये जायेगें: उक्त क्षेत्रों के भवनो के 200 मी0 की परिधि मे किसी भी प्रकार के बहुमंजिली भवन जिनकी ऊँचाई 12 मी0 से अधिक हो, का निर्माण अनुमन्य न किया जाय।	–
		पुर्नस्थापित अन्य बिन्दु– 2.59: पर्यटन गतिविधियां: होटल मे FAR व्यवसायिक श्रेणी के अनुरूप होगें तथा इसके अतिरिक्त चेन होटल (Chain Hotel) के यदि कोई डिजाइन सम्बन्धित मानक हों तो वह स्वतः ही प्रभावी होगें।	–
		पुर्नस्थापित अन्य बिन्दु– 2.60: High-Rise Buildings Zone स्थानीय विकास प्राधिकरण मे चिन्हित ऐसे क्षेत्र जहाँ 30 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों का निर्माण किया जायेगा ताकि High-Rise Buildings को प्रोत्साहित किया जा सके।	प्रत्येक स्थानीय विकास प्राधिकरण, अपने विकास क्षेत्र मे ऐसे क्षेत्रों का निर्धारण करेगें जिसको "High-Rise Buildings Zone" घोषित किया जा सके तथा विकास प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन के पश्चात मास्टर प्लॉन मे ऐसे क्षेत्र को चिन्हित किया जायेगा।
		पुर्नस्थापित अन्य बिन्दु– 2.61 पहुंच मार्ग मे शिथिलता– (1) नगर के विकसित क्षेत्रो मे ऐसे भूखण्ड जिनको भवन उपविधि मे मैदानी क्षेत्रों हेतु प्राविधानित निर्धारित न्यूनतम मार्ग चौड़ाई के दो पृथक–पृथक मार्गों से पहुँच मिलती हो, में भूखण्ड हेतु, अधिक चौड़े मार्ग की कुल चौड़ाई तथा कम चौड़े मार्ग की आधी चौड़ाई के कुल योग के अनुसार भवन की ऊँचाई व अन्य प्राविधान भवन उपविधि के मानको के अनुसार अनुमन्य होगें।	बिन्दु 1 हेतु उदाहरण– यदि दो पृथक–पृथक मार्ग की चौड़ाई क्रमशः 9 तथा 10 मीटर हो तो कम मार्ग की चौड़ाई का आधा व अधिक चौड़े मार्ग का योग (4.5+10) 14.5 मी0 चौड़ाई के अनुसार भवन उपविधि मे 14.5 मी0 मार्ग हेतु प्राविधानित भवन की ऊँचाई अनुमन्य होगी।

उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानकों मे संशोधित प्राविधान			
उपविधि/विनियम की बिन्दु संख्या	उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानक मे वर्तमान प्राविधान	उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानक में संशोधित प्राविधान	अभियुक्ति/टिप्पणी
1	2	3	4
		(2) नगर के ऐसे विकसित क्षेत्र जो मुख्य राज्य अथवा राष्ट्रीय राजमार्ग मार्ग से लगे हुये हों तथा ऐसे क्षेत्रों मे मुख्य राज्य अथवा राष्ट्रीय राजमार्ग से लगे हुये पहुँच मार्ग के मोहाने पर चौड़ाई न्यूनतम 9 मी0 हो, मे सम्बन्धित भूखण्ड के सम्मुख मार्ग की वर्तमान उपलब्ध चौड़ाई से, मुहाने पर उपलब्ध चौड़ाई का अन्तर के आधे को मोहाने की चौड़ाई से जोड़ते हुये प्राप्त योग के अनुसार भवन की ऊँचाई भवन उपविधि के मानको के अनुसार अनुमन्य होगें। (3) ऐसे डेड एण्ड मार्ग जिनकी न्यूनतम चौड़ाई 6 मी0 तथा लम्बाई मुख्य वाहनीय मार्ग से अधिकतम 200 मी0 हो, पर स्थित भूखण्ड हेतु उक्त वाहनीय मार्ग को भूखण्ड का पहुंच मार्ग माना जायेगा तथा इसी आधार पर उक्त भूखण्ड मे भवन निर्माण मानक निर्धारित होगें।	बिन्दु 2 हेतु उदाहरण– यदि पहुँच मार्ग के मोहाने की चौड़ाई न्यूनतम 9 मी0 हो तथा भूखण्ड के सम्मुख मार्ग की चौड़ाई 12 मी0 हो तो, भवन की ऊँचाई निम्नानुसार निर्धारित होगी। सम्बन्धित भूखण्ड के सम्मुख मार्ग की वर्तमान उपलब्ध चौड़ाई से, मुहाने पर उपलब्ध चौड़ाई का अन्तर 12 मी0 – 9 मी0 = 3 मी0 मुहाने पर उपलब्ध चौड़ाई का अन्तर के आधा 3 मी0/2 = 1.5 मी0 अन्तर के आधे को मोहाने की चौड़ाई से जोड़ते हुये प्राप्त योग 1.5 मी0 + 9 मी0 = 10.50 मी0 अतः भवन ऊँचाई की 10.50 मार्ग चौड़ाई अनुसार निर्धारित होगी।
		पुर्नस्थापित अन्य बिन्दु– 2.62 मोटल– मोटल, को "motorist hotel" की संज्ञा दी जाती है जो मुख्यतः यात्रियों को मुख्य मार्गों के समीप किफायती दरों मे भोजन, आवास तथा वाहनों को पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराये जाने हेतु निर्मित किये जाते हैं। इनमे समान्यतः एक तल तथा अधिकतम दो तलो निर्माण अनुमन्य होता है तथा अधिकाशं स्थान वाहन पार्किंग हेतु प्रयुक्त किया जाता है।	
		2.63 **लिफ्ट के लिये पुर्नस्थापित अन्य बिन्दु–** अग्र सेट बैक व अन्य तीन सेटबेक मे सर्कुलेशन क्षेत्र को छोड़ते हुये शेष क्षेत्र में, लिफ्ट का निर्माण अनुमन्य होगा, जिसकी गणना FAR मे नहीं की जायेगी। इसके अतिरिक्त ऐट्रियम की गणना FAR तथा भू–आच्छादन मे नही की जायेगी परन्तु पार्किंग हेतु इसकी गणना की जायेगी।	
		2.64 **पार्किंग के लिये पुर्नस्थापित अन्य बिन्दु–** यदि भवन मे आवश्यक वांछित पार्किंग की पूर्ति, मैकेनाइज्ड पार्किंग के प्राविधान किये जाने से पूर्ण की जा सकती है तो, इस स्थिति मे भूखण्ड मे अतिरिक्त पार्किंग क्षेत्र उपलब्ध कराये जाने की	

४२

उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानकों मे संशोधित प्राविधान			
उपविधि/विनियम की बिन्दु संख्या	उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानक मे वर्तमान प्राविधान	उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) मे निहित मानक में संशोधित प्राविधान	अभियुक्ति/टिप्पणी
1	2	3	4
		आवश्यकता नहीं होगी।	

संख्या– /V–2–2019–55(आ0)/2006–टी0सी0–तद्दिनांक। तालिका–1

\	HILLS								
	Plot size (4.2)		Road width (4.1)		FAR (5.5)		Ground Coverage (5.5)		
CATEGORY	Minimum Plot Size sqm as per Building Bylaws	Amended minimum plot size sqm	Minimum Road width as per Building Bylaws (meter)	Amended minimum road width (meter)	FAR as per Building Bylaws	Amended FAR	Ground Coverage as per Building Bylaws	Amended Ground coverage	Max Height (Meter) of the building (5.1)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	
RESIDENTIAL									
Residential - Group Housing	1000	1000	7.5	**6**	1.4	1.4	40%	40%	12
Affordable Housing	4000	**2000**	6	6	2	2	50%	50%	12
EWS & Rehabilitation housing schemes (Flatted Unit Size-25-35 sqm)	NP***	1000	6	6	2	2	50%	50%	12
COMMERCIAL									
Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office (mimimum area 25 sqm)	NP	**<25-100**	NP	**2 (Pedestrian path)**	**NP**	**1.3**	**NP**	**70%**	6
	>100-200	>100-200	4.5	4.5	1.3	1.3	70%	70%	6
	>200 -2000	>200 -2000	6	6	1.9	1.9	50%	50%	12
	≥2000	≥2000	7.5	7.5	1.9	1.9	50%	50%	12
	>2500	>2500	7.5	7.5	2.1	2.1	45%	45%	Less than 15
***Mall with single screen**	**NP**	**750**	**NP**	**6**	**NP**	**1.6**	**NP**	**40%**	Less than 15
Mall with multiplex	1500	**1000**	9	**7.5**	2.2	2.2	40%	**40%**	Less than 15
Serviced apartments	750	**500**	7.5	**6**	1.7	1.7	60%	**60%**	12
Wedding points	1000	**500**	7.5	**6**	0.8	0.8	35%	**35%**	6
*Hotels	750	--	7.5	-	1.8	-	45%	-	4
****5 stars deluxe rating hotels**	NP	**1500**	NP	**7.5**	NP	**2**	NP	**45%**	Less than 15
5 stars rating hotels	NP	**1000**	NP	**6**	NP	**1.8**	NP	**45%**	12
4 stars rating hotels	NP	**1000**	NP	**6**	NP	**1.8**	NP	**50%**	12
Other hotels	NP	**400**	NP	**6**	NP	**1.8**	NP	**50%**	9
Motel	2500	**1000**	9	**7.5**	0.6	0.6	30%	30%	Less than 15
Resorts	2500	**2500**	9	**7.5**	0.9	0.9	30%	30%	9

CATEGORY	Plot size (4.2)		Road width (4.1)		FAR (5.5)		Ground Coverage (5.5)		Max Height (Meter) of the building (5.1)
	Minimum Plot Size sqm as per Building Bylaws	**Amended minimum plot size sqm**	**Minimum Road width as per Building Bylaws (meter)**	**Amended minimum road width (meter)**	**FAR as per Building Bylaws**	**Amended FAR**	**Ground Coverage as per Building Bylaws**	**Amended Ground coverage**	
Eco resorts	750	**750**	7.5	**4.5**	0.25	0.25	20%	30%	3
Guest house	500	**250**	6	**4.5**	1.35	1.35	45%	45%	5
Hostel ****	500	-	6	-	1.35	-	45%	-	9
*** Hostel upto 50 Beds**	**500**	**500**	6	6	1.35	1.35	45%	45%	9
***Hostel upto 50-100 Beds**	NM	**750**	**NP**	6	NP	1.8	NP	45%	12

* New category added

** Star rating as per guidelines of Ministry of Toursim, GoI

*** No Provisions in the current Building Bylaws

**** Hostel and Guest Houses are in a same category in current Building Bylaws

संख्या V/2–2019–55(आ0)/2006–टी0सी0– तददिनांक

तालिका–2

CATEGORY	Plain								
	Plot size (4.2)		Road width (4.1)		FAR (5.5)		Ground Coverage (5.5)		
	Minimum Plot Size sqm as per Building Bylaws	Amended minimum plot size sqm	Minimum Road width as per Building Bylaws	Amended minimum road width	FAR as per Building Bylaws	Amended FAR	Ground Coverage as per Building Bylaws	Amended Ground coverage	Max Height (Meter) of the building (5.1)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
RESIDENTIAL									
Residential - Multiple Units	500	500	9	9	1.8	**1.8**	50%	50%	9
Residential - Group Housing	2000	2000	9	9	1.8	**1.8**	35%	**35%**	**12**
		2000	NP	**10**	NP	**1.8**	NP	**35%**	**16**
		2000	NP	**11**	NP	**1.8**	NP	**35%**	**20**
		2000	NP	**12**	NP	**1.8**	NP	**35%**	**24**
Affordable Housing	4000	4000	9	9	2.1	**2.1**	50%	50%	**12**
		4000	NP	**10**	NP	**2.1**	NP	50%	**16**
		4000	NP	**11**	NP	**2.1**	NP	50%	**20**
		4000	NP	**12**	NP	**2.1**	NP	50%	**24**
EWS & Rehabilitation housing schemes (Flatted Unit Size- 25-35 sqm)	NP	**2000**	9	9	2	2	50%	50%	12
			NP	**10**	NP	**2**	NP	50%	**16**
			NP	**11**	NP	**2**	NP	50%	**20**
			NP	**12**	NP	**2**	NP	50%	**24**
COMMERCIAL									
Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office	**NP**	**<50-100**	**NP**	**9**	**NP**	**1.5**	**NP**	**65%**	6
	>100-200	>100-200	9	9	1.5	1.5	65%	65%	6
	>200 -2000	>200 -2000	12	12	2.0	2.0	45%	45%	9
	≥2000	≥2000	18	15	2.0	2.0	45%	45%	12
	>2500	>2500	18	18	2.2	2.2	40%	40%	16
Mall with multiplex	2500	1500	18	18	2.5	2.5	40%	40%	20
Serviced apartments	1000	**750**	15	15	1.8	1.8	55%	55%	16
Wedding points	2000	1500	18	18	1.0	1.0	33.3%	33.3%	9
*Hotels	1000	-	15	-	2.0	-	40%	-	15

CATEGORY	Plot size (4.2)		Road width (4.1)		FAR (5.5)		Ground Coverage (5.5)		Max Height (Meter) of the building (5.1)
	Minimum Plot Size sqm as per Building Bylaws	Amended minimum plot size sqm	Minimum Road width as per Building Bylaws	Amended minimum road width	FAR as per Building Bylaws	Amended FAR	Ground Coverage as per Building Bylaws	Amended Ground coverage	
****5 stars deluxe rating hotels**	NP	**2000**	NP	**15**	NP	**3.0**	NP	**45%**	20
5 stars rating hotels	NP	**1500**	NP	**15**	NP	**2.4**	NP	**45%**	16
4 stars rating hotels	NP	**1000**	NP	**15**	NP	**2.4**	NP	**45%**	16
Other hotels	NP	**650**	NP	**12**	NP	**2.0**	NP	**45%**	12
Motel	4000	4000	18	18	0.5	0.5	25%	25%	1
Resorts	4000	4000	18	18	0.75	0.75	25%	25%	9
Eco resorts	10000	**4000**	18	18	0.25	0.25	20%	20%	6
Guest House	750	**500**	15	15	1.60	1.60	40%	40%	7
Hostel ****	750	-	15	-	1.60	-	40%	-	12
***Hostel upto 50 Beds**	**750**	750	**15**	15	**1.60**	**1.60**	**40%**	**40%**	12
***Hostel upto 50-100 Beds**	NP	**1000**	NP	**15**	NP	**2.00**	NP	**40%**	16

* New category added

** Star rating as per guidelines of Ministry of Toursim, GoI

*** No Provision in the current Building Bylaws

**** Hostel and Guest Houses are in a same categoty in Current Building Bylaws

तालिका–3

Equivalent Car Parking Space (ECS) (5.6)		
CATEGORY	ECS as per BBL	Amended ECS
1	2	3
RESIDENTIAL		
Single Residential Plot		
100-200 sqm	1 ECS	1 Parking space of 13.75 sqm
201-300 sqm	2 ECS	2 Parking space of 13.75 sqm each
	ECS /100 sqm	ECS /100 sqm
More than 300 sqm	1.00	1.00
Residential - Multiple Units	1.00	1.00
Residential - Group Housing		
50-75 sqm plinth area	1.00	1.00
75-150 sqm plinth area	1.25	**1.00**
150 sqm plinth area	1.50	**1.25**
COMMERCIAL		
upto 50 sqm	-	
upto 250 sqm	1.00	1.00
upto 500 sqm	1.50	1.50
upto 1500 sqm	2.50	**2.00**
More than 1500 sqm	2.50	2.50
Whole sale Market, Freight Market	3.50	**3.00**
Mall/multiplex/mix land use/ cinema hall		
upto 1500 sqm	3.50	**3.00**
More than 1500 sqm	3.50	**3.50**
Hotels	2.50	Upto 4 star hotels and other hotels -1 ECS for 2 guest rooms, More than 4 star hotels-1 ECS for 1 guest room, In both the cases additional parking for other commercial activities such as conference/banquet /exhibition hall/food court etc. @ 2.00 ECS per 100 sqmt of built-up area
Lodging/ Tourist house/Dharmshala/Musafeer Khanna/Guest house/Resort/Stand alone private Hostel	1.50	**1.00**
Hostel within the Academic Institution	-	**0.75**
Community Hall/Conference hall	2.00	2.00
Ashram/ Cultural or Social Institution	1.50	1.50
Nursing Home/PHC/Hospital	2.00	2.00
Barat Ghar (योजना के कुल क्षे0 का 30 प्रतिशत अथवा प्रति 100 वर्ग मी0 अच्छादित क्षेत्र या अंश पर ECS कि आधार पर पार्किंग स्थल मे से जो भी अधिक हो)	-	-

CATEGORY	ECS as per BBL	Amended ECS
1	**2**	**3**
Office/Court/Other Court	2.50	**2.00**
Primary/Secondary/High school/Intermediate	1.25	1.25
Colleges/technical institutes/ University	1.50	1.50
IT campus or related units	2.00	2.00
Industry (Home/Service/Small Industry) others	0.6	0.60
Industry others	2.75	**2.00**
Godam, cold storage	1.00	1.00
Stadium	20 seats 1 ECS	20 seats 1 ECS
Amusement park/entertainment place/exhibition area	30 % of total proposed area	30 % of total proposed area
Other community hall	1.5	1.50