

Secy/AE (10)

संख्या -739 / V-2012-24(आ0) / 2009

प्रेषक,

एम0एच0 खान,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण
देहरादून।

V.K.
28/05/13

आवास अनुभाग-2

देहरादून, दिनांक मई, 2013

विषय: मसूरी क्षेत्र के अन्तर्गत लण्डौर क्षेत्र में जीर्ण-शीर्ण भवनों के पुनर्निर्माण हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 में शिथिलता दिया जाना।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक अपने पत्र संख्या-2621/2012 दिनांक 09-11-2012 का कृपया संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

2- उक्त संदर्भित पत्र के माध्यम से प्राप्त प्रकरण सम्बन्धी उपाध्यक्ष, मसूरी-देहरादून विकास प्राधिकरण एवं वरिष्ठ नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग की संयुक्त संस्तुतियों पर शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि मसूरी क्षेत्रान्तर्गत घंटाघर से अनुपम चौक तक मुख्य लण्डौर मार्ग के दोनों ओर तथा साउथ रोड एवं नार्थ रोड के मध्य के क्षेत्र में स्थित जीर्ण-शीर्ण भवनों के पुनर्निर्माण हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2011 में निर्धारित मानकों में शिथिलता प्रदान करते हुए पुनर्निर्माण की अनुमति निम्न प्रतिबन्धों के अधीन प्रदान की जाती है -

(1) मुख्य लण्डौर मार्ग की अधिकृत चौड़ाई के उपरान्त उपविधि अनुसार निर्मित क्षेत्र में आवासीय भवन हेतु न्यूनतम निर्धारित 1.0 मी0 अग्रसेट बैंक छोड़ने के पश्चात निम्नानुसार अधिकतम सीमा तक पुनर्निर्माण अनुमन्य होगा-

- अवशेष भूखण्ड पर विद्यमान निर्माण के अनुरूप भू-आच्छादन अनुमन्य होगा
- भवन की ऊंचाई, तलों की संख्या तथा प्रत्येक तल पर इकाइयों की संख्या भवन की विद्यमान ऊंचाई, विद्यमान तलों की संख्या तथा प्रत्येक तल पर इकाइयों की विद्यमान संख्या की सीमा तक अनुमन्य होगी।

(2) पुनर्निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृत करने से पूर्व एकल भवनों/भूखण्डों की मृदा जाँच, भू-गर्भीय स्थिरता की जाँच (Soil Testing, Geological Stability Report) आदि करते हुए भू-गर्भीय विभाग से अनापत्ति प्राप्त की जाये।

(3) अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा तैयार किए गये भवन की ड्राइंग/स्ट्रक्चर डिजाइन के आधार पर ही मानचित्र स्वीकृत किए जाये।

श/0
137
28/05/13

नि. नि.
T.P. / A.E. / Mussoni
28/05/13

- (4) पुनर्निर्माण के पश्चात अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा कि निर्माण स्वीकृत ड्राइंग/डिजाइन के अनुसार किया गया है।
- (5) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 के अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी विशिष्ट प्राविधान 2.2(4) का अनुपालन किया जायेगा।
- (6) मुख्य लण्डौर मार्ग पर मात्र रोड लेवल पर स्थित तल, जिस पर व्यवसायिक प्रयोजन विद्यमान हो, में ही व्यवसायिक प्रयोजन अनुमत्य होगा। शेष सभी तलों/भू-भाग पर अनिवार्य रूप से आवासीय प्रयोजन अनुमत्य होगा।
- (7) पर्वतीय परिवेश के दृष्टिगत भवन की ऊपर छत अनिवार्य रूप से ढालदार रखी जायेगी।
- (8) यह भी सुनिश्चित किया जायेगा कि पुनर्निर्माण से पार्श्व में स्थित भवन/सम्पत्ति को कोई क्षति न पहुंचे।
- (9) पुनर्निर्मित भवनों में भविष्य में किसी प्रकार का विचलन शमनीय नहीं किया जायेगा।
- (10) सेटबैक में किसी भी प्रकार का प्रोजेक्शन/केन्टीलीवर अनुमत्य नहीं किया जायेगा।

3- मसूरी क्षेत्रान्तर्गत उक्त निर्दिष्ट क्षेत्र की विशिष्ट परिस्थितियों के दृष्टिगत स्वीकृत उक्त शिथिलता को राज्य के अन्यत्र क्षेत्रों के संदर्भ में पूर्व दृष्टान्त के रूप में नहीं लिया जायेगा।

भवदीय,

(एम0एच0 खान)
सचिव।

संख्या- (1) // आ0-2012-तददिनांक।

प्रतिलिपि वरिष्ठ नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

(गरिमा सेकली)
उप सचिव।

प्रेषक,

एम0एच0 खान,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण
देहरादून / हरिद्वार / टिहरी।

आवास अनुभाग-2

देहरादून, दिनांक / 5 जनवरी, 2013

विषय: भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम-2011 को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम-2011 को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में शासन के पत्र संख्या-2009 / V-2011-55(आ0) / 2006-टीसी दिनांक 17-11-2011 द्वारा दिशा निर्देश दिये गये।

2. इस सम्बन्ध में वरिष्ठ नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा अपने पत्र संख्या-2490 / नग्रानि / भवन उपविधि, 2012 दिनांक 14-12-2012 द्वारा शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया कि राज्य के एकीकृत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम, 2011 में उल्लिखित कतिपय प्राविधान / मानक स्पष्ट न होने के कारण विकास प्राधिकरणों को मानचित्र स्वीकृति में कठिनाई उत्पन्न हो रही है जिस कारण इन प्राविधानों को स्पष्ट किया जाना आवश्यक है।

3. इस संबन्ध में शासन के समक्ष प्रस्तुत संशोधन प्रस्तावों पर सम्यक विचारोपरान्त मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम 2011 में संलग्न परिशिष्ट के अनुसार संशोधन किये जाने की सहर्ष स्वीकृति / सहमति प्रदान की जाती है।

अतः कृपया शासनादेश संख्या-2009 / V-2011-55(आ0) / 06-टीसी दिनांक 17-11-2011 द्वारा निर्गत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में संलग्न परिशिष्ट अनुसार संशोधित प्राविधानों को समायोजित करने के साथ-साथ तत्काल प्रभाव इनको कियान्वित करने के सम्बन्ध में भी आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।

संलग्नक यथोक्त।

Secy / T. P.

भवदीय,

(एम0एच0
सचिव)

प.प. ति. 0
229 / 10 SA (Comp)
M. D. B. A. Web. 1/13
1/13

T. P.

7
5

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम, 2011 में संशोधन

- प्रस्तर संख्या 2.1.3 पार्किंग एरिया गणना वाहन खड़े करने हेतु क्षेत्र
- 2.1.3(7) की तालिका के क्रमांक 2- समूह आवास/ग्रुपहाउसिंग में प्रति 100 वर्ग मीटर आच्छादित क्षेत्र व अंश पर 1.50 ECS के स्थान पर निम्न संशोधन होगा।
- (क) 50--75 वर्गमी० तल क्षेत्रफल के प्रत्येक आवासीय इकाई पर 1.0 ECS
- (ख) 75--150 वर्गमी० तल क्षेत्रफल के प्रत्येक आवासीय इकाई पर 1.25 ECS
- (ग) 151 वर्गमी० से अधिक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक आवासीय इकाई पर 1.5 ECS

2.1.3(7) की तालिका के क्रमांक 7 में रिजोर्ट तथा हॉस्टल सम्मिलित किया जाये।

2.1.3(7) की तालिका के क्रमांक-19 के पश्चात क्रमांक 20 में 'अन्य सामुदायिक भवन' हेतु 1.5 ECS निर्धारित किया जाये।

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2011 के अध्याय-3 में भवन निर्माण प्राविधान के प्रस्तर-3.2 में आवासीय निर्माण से सम्बन्धित प्राविधानों में निम्नानुसार संशोधन किया जाता है:-

भवन निर्माण प्राविधान

प्रस्तर संख्या 3.2 आवासीय

3.2.1 एकल आवासीय

3.2.1(3) न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल मैदानी व पर्वतीय व क्षेत्रों में 30 वर्गमी० होगा।

प्रस्तर संख्या 3.2.2 ग्रुप हाउसिंग,

प्रस्तर 3.2.2 (4) न्यूनतम पहुच मार्ग चौड़ाई सम्बन्धी तालिका में सब-क्लस्टर से सम्बन्धित *टिप्पणी में पूर्व व्यवस्था के स्थान पर निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाता है:-

*भवनों की अधिकतम ऊँचाई 12.0 मीटर होगी। 12.0 मीटर से अधिक ऊँचाई होने पर मार्ग की चौड़ाई cluster श्रेणी के अनुसार होगी।

परन्तु

“भूखण्ड अन्तर्गत ऐसे निजी पहुँच, जो 12.0मी० अथवा इससे अधिक चौड़े सार्वजनिक मार्ग से सम्बद्ध हो, तथा जिनकी चौड़ाई न्यूनतम 9.0मी० तथा लम्बाई अधिकतम 100 मीटर हो तथा उक्त निजी मार्ग से किसी अन्य भू-खण्ड को पहुँच ना हो, द्वारा पहुँच उपलब्ध होने की स्थिति में भूखण्ड को सार्वजनिक मार्ग से पहुँच उपलब्ध होना माना जाएगा।”

प्रस्तर 3.2.2 (6) घनत्व:

राज्य में पर्वतीय व मैदानी क्षेत्रों में इकाई घनत्व निम्नानुसार होगी:-

नगर निकाय सीमान्तर्गत :- 165 आवासीय इकाई प्रति हेक्टेयर

नगर निकाय सीमा से बाहर :- 200आवासीय इकाई प्रति हेक्टेयर

इकाई घनत्व में उक्त वृद्धि इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमत्य होगी कि NBC- 2005 के भाग 4 में तालिका संख्या 20 में वर्णित occupant load (संलग्नक-1) का अनुपालन सुनिश्चित किया गया हो।

प्रस्तर 3.2.2 (14)(1)(अ)- में पूर्व में प्राविधानित व्यवस्था को समाप्त करते हुए निम्नलिखित व्यवस्था प्रतिस्थापित की जाती है:-

“परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय इकाई की संख्या का 15 प्रतिशत दुर्बल आय वर्ग (EWS) इकाई के रूप में निर्मित करना विकासकर्ता का दायित्व होगा। निर्मित दुर्बल आय वर्ग(EWS) भवनों को निर्धारित दरों पर उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद को हस्तान्तरित किया जायेगा।

टिप्पणी:-

सब- क्लस्टर व क्लस्टर श्रेणी अन्तर्गत विकल्प के रूप में दुर्बल आय वर्ग के भवनों हेतु 1 किमी० की परिधि की अनिवार्यता के स्थान पर प्राधिकरण क्षेत्रों क्षेत्र सीमा के अन्तर्गत तथा अन्य क्षेत्रों में नगर निकाय सीमा से 5.0 किमी० की परिधि के अन्तर्गत प्राविधान किया जाये। अथवा उक्त हाउसिंग स्टॉक की निर्माण लागत व भूमि मूल्य के समतुल्य धनराशी को प्राधिकरण क्षेत्र में पृथक से सृजित shelter fund अन्तर्गत तथा प्राधिकरण से बाहर के क्षेत्रों में निर्धारित शासनीय मद में जमा किया जायेगा।

प्रस्तर 3.2.2 (14)(1)(ब) में उल्लिखित टिप्पणी को विलोपित किया जाता है।

3.2.4 उपविभाजन(Subdivision)

3.2.4(4)ब के प्राविधानों को समाप्त कर उपरोक्त वर्णित 3.2.2(14) में संशोधित प्राविधान लागू होंगे।

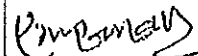
3.12 हैबिटेट सेन्टर

" हैबिटेट सेन्टर" के बिन्दु (5) की तालिका में वर्णित कार्यालय/वाणिज्य केन्द्र के क्रियाकलापों के स्थान पर केवल कार्यालय क्रियाकलापों का प्राविधान किया जाये। तत्कम में बिन्दु (6) की तालिका में वर्णित "वाणिज्यिक केन्द्र" क्रियाकलाप के अनुमन्य उपयोग को समाप्त किया जाता है।

3.13 फिलिंग स्टेशन / फिलिंग कम सर्विस स्टेशन

3.13 (3) भूखण्ड का आकार

"भूखण्ड का आकार" तालिका में "नगर निकाय सीमा" का तात्पर्य विनियमित/विकास क्षेत्र के अन्तर्गत सम्मिलित नगर निकाय सीमा से 3.0 किमी⁰ परिधि के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र होगा।


(एम०एच० खान)

सचिव ।



Table 20 Occupant Load
(Clause 4.3)

Sl No. (1)	Group of Occupancy (2)	Occupant Load, Floor Area in m ² /Person (3)
i)	Residential (A)	12.5
ii)	Educational (B)	4
iii)	Institutional (C)	15 (see Note 1)
iv)	Assembly (D)	
	a) With fixed or loose seats and dance floors	0.6 (see Note 2)
	b) Without seating facilities including dining rooms	1.5 (see Note 2)
v)	Mercantile (E)	
	a) Street floor and sales basement	3
	b) Upper sale floors	6
vi)	Business and Industrial (E&G)	10
vii)	Storage (H)	30
viii)	Hazardous (I)	10

NOTES

1 Occupant load in dormitory portions of homes for the aged, orphanages, insane asylums, etc, where sleeping accommodation is provided, shall be calculated at not less than 7.5 m² gross floor area/person.

2 The gross floor area shall include, in addition to the main assembly room or space, any occupied connecting room or space in the same storey or in the storeys above or below, where entrance is common to such rooms and spaces and they are available for use by the occupants of the assembly place. No deductions shall be made in the gross area for corridors, closets or other sub-divisions; the area shall include all space serving the particular assembly occupancy.

Table 21 Occupants per Unit Exit Width
(Clauses 4.4.2, 4.4.3 and C-1.6.2)

Sl No. (1)	Group of Occupancy (2)	Number of Occupants		
		Stairways (3)	Ramps (4)	Doors (5)
i)	Residential (A)	25	50	75
ii)	Educational (B)	25	50	75
iii)	Institutional (C)	25	50	75
iv)	Assembly (D)	40	50	60
v)	Business (E)	50	60	75
vi)	Mercantile (F)	50	60	75
vii)	Industrial (G)	50	60	75
viii)	Storage (H)	50	60	75
ix)	Hazardous (I)	25	30	40

[Handwritten signature]