

F.No. 15-92/1/NMA/HBL-2021
Government of India
Ministry of Culture
National Monuments Authority

PUBLIC NOTICE

It is brought to the notice of public at large that the draft Heritage Bye-Laws of Centrally Protected Monument "Centrally Protected Archaeological Site AsvamedhaYajna 1, 2 & 3 Jagatgram, Dehradun, Utrakhand" have been prepared by the Authority, as per Section 20(E) of Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958. In terms of Rule 18 (2) of National Monuments Authority (Appointment, Function and Conduct of Business) Rules, 2011, the above proposed Heritage Bye-Laws are uploaded on the following websites for inviting objections or suggestions from the Public:

- i. National Monuments Authority www.nma.gov.in
- ii. Archaeological Survey of India www.asi.nic.in
- iii. Archaeological Survey of India, Dehradun Circle www.asidehraduncircle.in

2. Any person having any objections or suggestion may send the same in writing to Member Secretary, National Monuments Authority, 24, Tilak Marg, New Delhi- 110001 or mail at the email ID hbl-section@nma.gov.in latest by 9th September, 2021. The person making objections or suggestion should also give his name and address.

3. In terms of Rule 18(3) of National Monuments Authority (Appointment, Function and Conduct of Business) Rules, 2011, the Authority may decide on the objections or suggestions so received before the expiry of the period of 30 days i.e. 9th September, 2021, consultation with Competent Authority and other Stakeholders.



(N.T.Paite)
Director, NMA
11th August, 2021



भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

GOVERNMENT OF INDIA
MINISTRY OF CULTURE
NATIONAL MONUMENTS AUTHORITY



अश्वमेध यज्ञ 1, 2 और 3 जगतग्राम, देहरादून, उत्तराखण्ड के लिये धरोहर उप-विधि

Heritage Bye laws for Asvamedha Yajna 1, 2 & 3 Jagatgram, Dehradun,
Uttrakhand

भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

प्राचीन संस्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (धरोहर उप-विधि विनिर्माण और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) नियम 2011 के नियम (22) के साथ पठित प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की धारा 20 ड द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, केन्द्रीय संरक्षित संस्मारक, अश्वमेध यज्ञ 1, 2 और 3 जगतग्राम, देहरादून, उत्तराखण्ड के लिए निम्नलिखित प्रारूप धरोहर उप-विधि जिन्हें सक्षम प्राधिकारी द्वारा तैयार किया गया है, राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों की सेवा शर्तें और कार्य निष्पादन), नियमावली, 2011 के नियम 18, उप नियम (2) द्वारा यथा अपेक्षित जनता से आपत्ति या सुझाव आमंत्रित करने के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है।

अधिसूचना के प्रकाशन के तीस दिनों के अंदर आपत्ति या सुझाव, यदि कोई हो, को सदस्य सचिव, राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (संस्कृति मंत्रालय), 24, तिलक मार्ग, नई दिल्ली के पास भेजा जा सकता है अथवा hbl-section@nma.gov.in पर ई-मेल किया जा सकता है।

उक्त प्रारूप उप-विधि के संबंध में किसी व्यक्ति से यथाविनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पहले प्राप्त आपत्ति या सुझावों पर राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण द्वारा विचार किया जाएगा।

प्रारूप धरोहर उप -विधि

अध्याय I

प्रारंभिक

1.0 संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ:-

- (i) इन उप-विधियों को केन्द्रीय संरक्षित स्मारक, अश्वमेध यज्ञ 1, 2 और 3 जगतग्राम, देहरादून, उत्तराखण्ड के लिए राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण धरोहर उप-विधि, 2021 कहा जाएगा।
- (ii) ये स्मारक के सम्पूर्ण प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र तक लागू होंगी।
- (iii) ये अधिकारिक राजपत्र में उनके प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होंगी।

1.1 परिभाषाएं :-

- (1) इन उप-विधियों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो:-

- (क) “प्राचीन संस्मारक” से कोई संरचना, रचना या संस्मारक, या कोई स्तूप या स्थान या दफ़नगाह या कोई गुफा, शैल-मूर्ति, शिला-लेख या एकात्मक जो ऐतिहासिक, पुरातत्वीय या कलात्मक रुचि का है और जो कम से कम एक सौ वर्षों से विद्यमान है, अभिप्रेत है, और इसके अंतर्गत हैं -
- (i) किसी प्राचीन संस्मारक के अवशेष,
 - (ii) किसी प्राचीन संस्मारक का स्थल,
 - (iii) किसी प्राचीन संस्मारक के स्थल से लगी हुई भूमि का ऐसा भाग जो ऐसे संस्मारक को बाड़ से घेरने या आच्छादित करने या अन्यथा परिरक्षित करने के लिए अपेक्षित हो, तथा
 - (iv) किसी प्राचीन संस्मारक तक पहुंचने और उसके सुविधाजनक निरीक्षण के साधन;
- (ख) “पुरातत्वीय स्थल और अवशेष” से कोई ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें ऐतिहासिकया पुरातत्वीय महत्व के ऐसे भग्नावशेष या अवशेष हैं या जिनके होने का युक्तियुक्तरूप से विश्वास किया जाता है, जो कम से कम एक सौ वर्षों से विद्यमान है, और इनके अंतर्गत हैं-
- (i) उस क्षेत्र से लगी हुई भूमि का ऐसा भाग जो उसे बाड़ से घेरने या आच्छादित करने या अन्यथा परिरक्षित करने के लिए अपेक्षित हो, तथा
 - (ii) उस क्षेत्र तक पहुंचने और उसके सुविधापूर्ण निरीक्षण के साधन;
- (ग) “अधिनियम” से आशय प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 (1958 का 24) है;
- (घ) “पुरातत्व अधिकारी” से भारत सरकार के पुरातत्व विभाग का कोई ऐसा अधिकारी अभिप्रेत है, जो सहायक अधीक्षण पुरातत्वविद् से निम्नतर पद (श्रेणी) का नहीं है;
- (ड.) “प्राधिकरण” से अधिनियम की धारा 20च के अधीन गठित राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण अभिप्रेत है;
- (च) “सक्षम प्राधिकारी” से केंद्र सरकार या राज्य सरकार के पुरातत्व निदेशक या पुरातत्व आयुक्त की श्रेणी से नीचे न हो या समतुल्य श्रेणी का ऐसा अधिकारी अभिप्रेत है, जो इस अधिनियम के अधीन कृत्यों का पालन

करने के लिए केंद्र सरकार द्वारा, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, सक्षम प्राधिकारी के रूप में विनिर्दिष्ट किया गया हो:

बशर्ते कि केंद्र सरकार सरकारी राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, धारा 20ग, 20घ और 20ड के प्रयोजन के लिए भिन्न भिन्न सक्षम प्राधिकारी विनिर्दिष्ट कर सकेगी;

- (छ) “निर्माण” से किसी संरचना या भवन का कोई परिनिर्माण अभिप्रेत है, जिसके अंतर्गत उसमें ऊर्ध्वाकार या क्षैतिजीय कोई परिवर्धन या विस्तारण भी है, किन्तु इसके अंतर्गत किसी विद्यमान संरचना या भवन का कोई पुनःनिर्माण, मरम्मत और नवीकरण या नालियों और जलनिकास सुविधाओं तथा सार्वजनिक शौचालयों, मूत्रालयों और इसी प्रकार की सुविधाओं का निर्माण, अनुरक्षण और सफाई या जनता के लिए जलापूर्ति की व्यवस्था करने के लिए आशयित सुविधाओं का निर्माण और अनुरक्षण या जनता के लिए विद्युत की आपूर्ति और वितरण के लिए निर्माण या अनुरक्षण, विस्तारण, प्रबंध या जनता के लिये इसी प्रकार की सुविधाओं के लिए व्यवस्था शामिल नहीं हैं;]
- (ज) “तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) से आशय सभी तलों के कुल आवृत्त क्षेत्र का (पीठिका क्षेत्र) भूखंड (प्लॉट) के क्षेत्रफल से भाग करके प्राप्त होने वाले भागफल से अभिप्रेत है;
- तल क्षेत्र अनुपात = भूखंड क्षेत्र द्वारा विभाजित सभी तलों का कुल आवृत्त क्षेत्र;
- (झ) “सरकार” से आशय भारत सरकार से है;
- (ञ) अपने व्याकरणिक रूपों और सजातीय पदों सहित “अनुरक्षण” के अंतर्गत हैं किसी संरक्षित संस्मारक को बाड़ से घेरना, उसे आच्छादित करना, उसकी मरम्मत करना, उसका पुनरुद्धार करना और उसकी सफाई करना, और कोई ऐसा कार्य करना जो किसी संरक्षित संस्मारक के परिरक्षण या उस तक सुविधाजनक पहुंच को सुनिश्चित करने के प्रयोजन के लिए आवश्यक है;
- (ट) “स्वामी” के अंतर्गत हैं-
- (i) संयुक्त स्वामी जिसमें अपनी ओर से तथा अन्य संयुक्त स्वामियों की ओर से प्रबंध करने की शक्तियाँ निहित हैं और किसी ऐसे स्वामी के हक-उत्तराधिकारी, तथा

- (ii) प्रबंध करने की शक्तियों का प्रयोग करने वाला कोई प्रबंधक या न्यासी और ऐसे किसी प्रबंधक या न्यासी का पद में उत्तराधिकारी;
- (ठ) “परिरक्षण” से आशय किसी स्थान की विद्यमान स्थिति को मूलरूप से बनाए रखना और खराब होती स्थिति की गति को धीमा करना है;
- (ड) “प्रतिषिद्ध क्षेत्र” से धारा 20क के अधीन प्रतिषिद्ध क्षेत्र के रूप में विनिर्दिष्ट क्षेत्र या घोषित किया गया कोई क्षेत्र अभिप्रेत है;
- (ढ) “संरक्षित क्षेत्र” से कोई ऐसा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अभिप्रेत है, जिसे इस अधिनियम के द्वारा या उसके अधीन राष्ट्रीय महत्व का होना घोषित किया गया है;
- (ण) “संरक्षित संस्मारक” से कोई ऐसा प्राचीन संस्मारक अभिप्रेत है, जिसे इस अधिनियम के द्वारा या उसके अधीन राष्ट्रीय महत्व का होना घोषित किया गया है;
- (त) “विनियमित क्षेत्र” से धारा 20ख के अधीन विनिर्दिष्ट या घोषित किया गया कोई क्षेत्र अभिप्रेत है;
- (थ) “पुनःनिर्माण” से किसी संरचना या भवन का उसकी पूर्व विद्यमान संरचना में ऐसा कोई परिनिर्माण अभिप्रेत है, जिसकी क्षैतिज और ऊर्ध्वाकार सीमाएं समान हैं;
- (द) “मरम्मत और पुनरुद्धार” से किसी पूर्व विद्यमान संरचना या भवन के परिवर्तन अभिप्रेत हैं, किन्तु इसके अंतर्गत निर्माण या पुनःनिर्माण नहीं होंगे।
- (2) इसमें प्रयुक्त और परिभाषित नहीं किए गए शब्दों और अभिव्यक्तियों का आशय वही अर्थ होगा जैसा अधिनियम में समनुदेशित किया गया है।

अध्याय II

प्राचीन संस्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की पृष्ठभूमि

(एएमएसआर) अधिनियम, 1958

2. अधिनियम की पृष्ठभूमि : धरोहर उप-विधियों का उद्देश्य केंद्र सरकार द्वारा संरक्षित स्मारकों की सभी दिशाओं में 300 मीटर के अंदर भौतिक, सामाजिक और आर्थिक दखल

के बारे में मार्गदर्शन देना है। 300 मीटर के क्षेत्र को दो भागों में बाँटा गया है (i) प्रतिषिद्ध क्षेत्र, यह क्षेत्र संरक्षित क्षेत्र अथवा संरक्षित स्मारक की सीमा से शुरू होकर सभी दिशाओं में एक सौ मीटर की दूरी तक फैला है और (ii) विनियमित क्षेत्र, यह क्षेत्र प्रतिषिद्ध क्षेत्र की सीमा से शुरू होकर सभी दिशाओं में दो सौ मीटर की दूरी तक फैला है।

अधिनियम के उपबंधों के अनुसार, कोई भी व्यक्ति संरक्षित क्षेत्र और प्रतिषिद्ध क्षेत्र में किसी प्रकार का निर्माण अथवा खनन का कार्य नहीं कर सकता जबकि ऐसा कोई भवन अथवा संरचना जो प्रतिषिद्ध क्षेत्र में 16 जून, 1992 से पूर्व मौजूद था अथवा जिसका निर्माण बाद में महानिदेशक, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण की अनुमति से हुआ था, विनियमित क्षेत्र में किसी भवन अथवा संरचना निर्माण, पुनःनिर्माण, मरम्मत अथवा पुनरुद्धार की अनुमति सक्षम प्राधिकारी से लेना अनिवार्य है।

2.1 धरोहर उप-विधियों से संबंधित अधिनियम के उपबंध : प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958, धारा 20ड और प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (धरोहर उप-विधियों का विनिर्माण और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) नियम 2011, नियम 22 में केंद्र सरकार द्वारा संरक्षित स्मारकों के लिए उप नियम बनाना विनिर्दिष्ट है। नियम में धरोहर उप-विधि बनाने के लिए पैरामीटर का प्रावधान है। राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों की सेवा शर्तें तथा कार्य निष्पादन) नियम, 2011, नियम 18 में प्राधिकरण द्वारा धरोहर उप-विधियों को अनुमोदन की प्रक्रिया विनिर्दिष्ट है।

2.2 आवेदक के अधिकार और जिम्मेदारियां: प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की धारा 20ग में प्रतिषिद्ध क्षेत्र में मरम्मत और पुनरुद्धार अथवा विनियमित क्षेत्र में निर्माण अथवा पुनर्निर्माण अथवा मरम्मत या पुनरुद्धार के लिए आवेदन का विवरण नीचे दिए गए विवरण के अनुसार विनिर्दिष्ट है:

(क) कोई व्यक्ति जो किसी ऐसे भवन अथवा संरचना का स्वामी है जो 16 जून, 1992 से पहले प्रतिषिद्ध क्षेत्र में मौजूद था अथवा जिसका निर्माण इसके उपरांत महानिदेशक के अनुमोदन से हुआ था तथा जो ऐसे भवन अथवा संरचना का किसी प्रकार की मरम्मत अथवा पुनरुद्धार का काम कराना चाहता है, जैसा भी स्थिति हो, ऐसी मरम्मत और पुनरुद्धार को कराने के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकता है।

(ख) कोई व्यक्ति जिसके पास किसी विनियमित क्षेत्र में कोई भवन अथवा संरचना अथवा भूमि है और वह ऐसे भवन अथवा संरचना अथवा जमीन पर कोई

निर्माण,अथवा पुनःनिर्माण अथवा मरम्मत अथवा पुनरुद्धार का कार्य कराना चाहता है,जैसी भी स्थिति हो, निर्माण अथवा पुनःनिर्माण अथवा मरम्मत अथवा पुनरुद्धार के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकता है।

- (ग) सभी संबंधित सूचना प्रस्तुत करने तथा राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (प्राधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों की सेवा की शर्तें और कार्य संचालन) नियम,2011 के अनुपालन की जिम्मेदारी आवेदक की होगी।

अध्याय III

केन्द्रीय संरक्षित स्मारक, पुरातात्विक स्थल- अश्वमेध यज्ञ 1, 2 और
3 जगतग्राम, देहरादून, उत्तराखण्ड की अवस्थिति एवं विन्यास

3.0 स्मारक का स्थान एवं अवस्थिति

- जगतग्राम जीपीएस निर्देशांक: 30° 28' 08" उत्तरी अक्षांश और 77° 48' पूर्वी देशांतर पर स्थित है।



चित्र 1: केंद्र सरकार द्वारा संरक्षित स्थल, जगतग्राम जिला देहरादून, उत्तराखण्ड की गूगल अर्थ इमेज

- यह स्थान उत्तराखंड के राजधानी शहर और जिला मुख्यालय देहरादून के उत्तर-पश्चिम में 48 कि.मी. पर और विकास नगर से लगभग 6 कि.मी. दूरी पर यमुना नदी के बायें तट पर चकराता रोड पर स्थित है।

- विकास नगर बस स्टैंड, यहां से 6 कि.मी. दूरी पर स्थित है। निकटतम रेलवे स्टेशन देहरादून रेलवे स्टेशन है, जो 38 कि.मी. पर है। निकटतम हवाई अड्डा 65 कि.मी. दूरी पर स्थित जौली ग्रांट हवाई अड्डा, देहरादून है।

3.1 स्मारक की संरक्षित चारदीवारी:

केंद्रीय संरक्षित स्मारक जगतग्राम उत्खनित स्थल की संरक्षित चारदीवारी **अनुलग्नक-I** पर देखी जा सकती है।

3.1.1. भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकार्ड (अभिलेखों) के अनुसार अधिसूचना/ मानचित्र योजना:

जगतग्राम के उत्खनित स्थल की राजपत्र अधिसूचना **अनुलग्नक-II** पर देखी जा सकती है।

3.2. स्मारक का इतिहास :

जगतग्राम का प्राचीन स्थल, देहरादून जिले के कालसी में अशोक के प्रसिद्ध शिलालेख से कुछ कि.मी. की दूरी पर यमुना नदी के बायें तट पर स्थित है, जिसके बारे में बीसवीं सदी के प्रारंभिक वर्षों में पुरातत्वविदों के ध्यान में आया था। इस स्थल की खुदाई 1952-54 में हुई थी और इससे तीसरी शताब्दी ईसवी के महत्वपूर्ण पुरावशेषों के बारे में पता चला था। यह वह स्थान है जहां शीलवर्मन नामक राजा ने चौथी बार अश्वमेध यज्ञ किया था। गरुड़ के आकार में *श्येन चिति* के रूप में निर्मित एक अग्नि वेदी के स्थापत्य अवशेषों के अलावा वेदी के निर्माण में उपयोग की गई उत्कीर्ण ईंटें भी मिली हैं। तीसरी शताब्दी ईसवी की ब्राह्मी लिपि में छन्दोबद्ध कविता में शुद्ध संस्कृत में लिखित शिलालेख युगेश्वर नाम से युगशैल राष्ट्र के राजा के रूप में शिलावर्मन का उल्लेख किया है। राजा स्वयं को पोण वंश के छठे वंशज के रूप में मानते हैं और वह वार्षगण्य गोत्र से संबंधित है।

यहां पर तीसरा स्थल, जिसका उत्खनन/ बाकी है और ये इसी राजा द्वारा किए गए अन्य अश्वमेध यज्ञ के पुरावशेष उत्कीर्ण ईंटों के रूप में देखी गई है जिनमें से एक पर दोबारा उत्कीर्ण किया गया है और उस पर राजा का नाम अंकित है।

3.3. स्मारक का विवरण (वास्तुशिल्पीलय विशेषताएं, घटक, सामग्रियां आदि)

जगतग्राम भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण का केंद्रीय संरक्षित उत्खनित स्थल है । वर्ष 1952-54 में भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा पुरातात्विक उत्खनन कार्य किया गया था। यहां पक्की ईंटों से बनाई गई तीन अश्वमेध यज्ञ वेदिकाएं हैं जो गरुड़ के आकार की हैं। ऐसी

अग्नि वेदिकाएं श्येन चिति के नाम से जानी जाती हैं। यहां पर अधिकांश रूप में पाई गई पक्की उत्कीर्ण ईंटें, राजा और तत्कालीन धार्मिक क्रियाओं के महत्वपूर्ण अवशेष हैं।

3.4. वर्तमान स्थिति

3.4.1. स्मारक की स्थिति - स्थिति का मूल्यांकन

भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा स्मारक का संरक्षण और रख-रखाव नियमित आधार पर किया जा रहा है।

3.4.2. प्रतिदिन आने वाले आगंतुकों और कभी-कभार आने वाले आगंतुकों की संख्या:

अश्वमेध यज्ञ 1, 2 और 3, जगतग्राम में आगंतुकों की संख्या, पहुंच मार्ग, संकेतक आदि की अनुपलब्धता और सार्वजनिक जागरूकता की कमी के कारण लगभग शून्य है।

अध्याय IV

स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में विद्यमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो

4.1. स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में विद्यमान क्षेत्रीकरण :

देहरादून मुख्य योजना 2025 के अनुसार यहां कुल 10 क्षेत्र हैं।

अश्वमेध यज्ञ 1, 2 और 3 स्थल, जगतग्राम, देहरादून मुख्य योजना 2025 के क्षेत्र में आते हैं।

4.2. स्थानीय निकायों के विद्यमान दिशा-निर्देश :

देहरादून मुख्य योजना 2025 के विद्यमान दिशानिर्देश अनुलग्नक-III पर देखे जा सकते हैं।

अध्याय V

भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकार्ड (अभिलेखों) में परिभाषित सीमाओं के आधार पर प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों की प्रथम अनुसूची, नियम 21(1)/
टोटल स्टेशन सर्वेक्षण के अनुसार सूचना

5.1 प्रथम अनुसूची/टोटल स्टेशन सर्वेक्षण के अनुसार सूचना :

अश्वमेध यज्ञ 1, 2 और 3 स्थल, जगतग्राम, देहरादून की सर्वेक्षण योजना अनुलग्नक-IV पर देखी जा सकती है।

5.2. सर्वेक्षित आंकड़ों का विश्लेषण

5.2.1. प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र वर्ग मीटर में एवं उनकी प्रमुख विशेषताएं :

- अश्वमेध यज्ञ स्थल-1 का कुल संरक्षित क्षेत्र 2832.86 वर्ग मीटर है।
- अश्वमेध यज्ञ स्थल-2 और 3 का कुल संरक्षित क्षेत्र 7851.07 वर्ग मीटर है।
- कुल प्रतिषिद्ध क्षेत्र 118696.88 वर्ग मीटर है।
- कुल विनियमित क्षेत्र 510562.52 वर्ग मीटर है।

5.2.2. निर्मित क्षेत्र का विवरण

प्रतिषिद्ध क्षेत्र

अश्वमेध यज्ञ (स्थल 1) के लिए

- उत्तर : स्थल 1 के स्थल 2 और 3 से जुड़ने के लिए एक सड़क है।
- दक्षिण : यहां एक उच्च प्रकाश स्तंभ (हाई मास्ट लाइट), एक फोटोग्राफी टावर और एक शौचालय (संरक्षित चारदीवारी के दक्षिण-पूर्व कोने में) है।
- पूर्व: इस दिशा में कोई निर्माण नहीं है।
- पश्चिम: इस दिशा में कोई निर्माण नहीं है।

अश्वमेध यज्ञ (स्थल 2 और 3) के लिए

- उत्तर : इस दिशा में कोई निर्माण नहीं है।
- दक्षिण : इस दिशा में एक सड़क और बिजली के खंभे (इलैक्ट्रिक पोल्स) हैं।
- पूर्व: इस दिशा में कोई निर्माण नहीं है।
- पश्चिम: इस दिशा में एक अकेली आधुनिक संरचना है और एक आम का बाग है जो आंशिक रूप से प्रतिषिद्ध क्षेत्र के अधीन आते हैं।

विनियमित क्षेत्र:

अश्वमेध यज्ञ (स्थल 1, 2 और 3) के लिए

- उत्तर : इस दिशा में 6.67 मीटर ऊंचाई वाले रिहायशी भवन हैं जो आंशिक रूप से विनियमित क्षेत्र की चारदीवारी के अधीन आते हैं, तीन गोबर गैस प्लांट और सड़क हैं।

- **दक्षिण:** इस दिशा में कोई निर्माण नहीं है।
- **पूर्व:** इस दिशा में कुछ रिहायशी भवन हैं।
- **पश्चिम :** उत्तर-पश्चिम दिशा में रिहायशी भवन और एक नर्सरी है।

5.2.3. हरित/खुले क्षेत्रों का विवरण:

संरक्षित क्षेत्र:

अश्वमेध यज्ञ (स्थल 1, 2 और 3) के लिए

- **उत्तर:** यहां आम के बाग और अन्य वृक्ष हैं।
- **दक्षिण :** यहां आम के बाग और अन्य वृक्ष हैं।
- **पूर्व :** यहां आम के बाग और अन्य वृक्ष हैं।
- **पश्चिम:** यहां आम के बाग और अन्य वृक्ष हैं।

विनियमित क्षेत्र:

अश्वमेध यज्ञ स्थल-1 के लिए

- **उत्तर :** यहां आम के बाग, अन्य वृक्ष और मौसमी जलधारा (स्ट्रीम) है।
- **दक्षिण:** यहां आम के बाग और अन्य वृक्ष हैं।
- **पूर्व:** यहां आम के बाग और अन्य वृक्ष हैं।
- **पश्चिम:** यहां आम के बाग और अन्य वृक्ष हैं।
-

अश्वमेध यज्ञ स्थल 2 और 3 के लिए

- **उत्तर :** यहां आम के बाग, अन्य वृक्ष और मौसमी जलधारा है।
- **दक्षिण:** यहां आम के बाग, अन्य वृक्ष और मौसमी जलधारा है।
- **पूर्व:** यहां आम के बाग, अन्य वृक्ष और मौसमी जलधारा है।
- **पश्चिम:** यहां आम के बाग और अन्य वृक्ष हैं।

विनियमित क्षेत्र:

अश्वमेध यज्ञ स्थल 1, 2 और 3 के लिए

- **उत्तर :** उत्तर और उत्तर-पश्चिम दिशा में क्रमशः दो मौसमी जलधाराएं हैं, आम के बाग और अन्य वृक्ष

- **दक्षिण:** आम के बाग और घना जंगल क्षेत्र हैं।
- **पूर्व:** उत्तर-पश्चिम दिशा की ओर बहने वाली एक मौसमी धारा है, और आम के बाग और अन्य क्षेत्र
- **पश्चिम:** उत्तर-पश्चिम दिशा की ओर बहने वाली एक मौसमी जलधारा है, आम के बाग और अन्य क्षेत्र है।

5.2.4.परिसंचरण के अंतर्निहित आवृत्त क्षेत्र- सड़कें, पैदल पथ आदि।

- सड़क परिसंचरण के तहत शामिल किए गए क्षेत्र
 - संरक्षित क्षेत्र
 - अश्वमेध यज्ञ स्थल 2 और 3 - 26.84 वर्ग मीटर
 - अश्वमेध यज्ञ स्थल 1 - 22.83 वर्ग मीटर
 - प्रतिषिद्ध क्षेत्र अश्वमेध यज्ञ (स्थल 1, 2 और 3) - 423.84 वर्ग मीटर
 - विनियमित क्षेत्र अश्वमेध यज्ञ (स्थल 1, 2 और 3)- 1339.25 वर्ग मीटर
- फुटपाथ परिचालन के तहत शामिल किए गए क्षेत्र
 - संरक्षित क्षेत्र
 - अश्वमेध यज्ञ स्थल 2 और 3 - शून्य
 - अश्वमेध यज्ञ स्थल 1 - शून्य
 - प्रतिषिद्ध क्षेत्र अश्वमेध यज्ञ (स्थल 1, 2 और 3) - शून्य
 - विनियमित क्षेत्र अश्वमेध यज्ञ (स्थल 1, 2 और 3)- 661.96 आरटीएम

5.2.5. भवन की ऊंचाई (क्षेत्र-वार):

प्रतिषिद्ध क्षेत्र

अश्वमेध यज्ञ स्थल 1 के लिए

- उत्तर : शून्य
- दक्षिण : शून्य
- पूर्व : अधिकतम ऊंचाई 3.14 मीटर है।
- पश्चिम : शून्य

अश्वमेध यज्ञ स्थल 2 और 3 के लिए

- उत्तर : शून्य
- दक्षिण : शून्य
- पूर्व : शून्य
- पश्चिम : अधिकतम ऊंचाई 4.55 मीटर है।

विनियमित क्षेत्र

- उत्तर : अधिकतम ऊंचाई 6.67 मीटर है।
- दक्षिण : शून्य
- पूर्व : अधिकतम ऊंचाई 4.09 मीटर है।
- पश्चिम : अधिकतम ऊंचाई 4.46 मीटर है।

5.2.6. प्रतिषिद्ध/विनियमित क्षेत्र के भीतर स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा संरक्षित स्मारकों और सूचीबद्ध विरासत भवन, यदि मौजूद हो:

स्मारक के आस-पास राज्य द्वारा संरक्षित कोई स्मारक नहीं है।

5.2.7. सार्वजनिक सुविधाएं :

सांस्कृतिक सूचना पटल, सार्वजनिक सूचना पटलि, शौचालय, पेयजल, बेंच और कूड़ेदान स्थल पर प्रदान किए गये हैं।

5.2.8. स्मारक तक पहुंच:

दिल्ली-चण्डीगढ़ राजमार्ग से स्मारक तक पहुंच सकते हैं।

- एयरपोर्ट: निकटतम एयरपोर्ट जौली ग्रांट एयरपोर्ट (65 कि.मी.) है।
- रेलवे: निकटतम रेलवे स्टेशन देहरादून रेलवे स्टेशन (38 कि.मी.) है।
- बस: निकटतम बस स्टॉप विकासनगर (6 कि.मी.) है।
- स्थानीय परिवहन: ऑटो रिक्शा, टैक्सी और स्थानीय बसें स्मारक तक पहुंचने के लिए आसानी से मिलती है। देहरादून में ऐप आधारित कैब सेवाएं भी उपलब्ध हैं।

5.2.9. अवसंरचनात्मक सेवाएं [(जलापूर्ति, झंझाजल अपवाह तंत्र (स्टोर्म वाटर ड्रेनेज), जल-मल निकासी, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, पार्किंग आदि)] स्थल पर जल आपूर्ति उपलब्ध है। झंझा जल निकासी, जल-मल निकासी और ठोस अपशिष्ट प्रबंधन स्थल पर उपलब्ध नहीं है।

5.2.10. क्षेत्र का प्रस्तावित क्षेत्रीकरण:

देहरादून मास्टर प्लान 2025 के अनुसार यहां कुल 10 क्षेत्र (जोन) हैं। जगतग्राम, देहरादून मास्टर प्लान 2025 के क्षेत्र (जोन) 8 में आते हैं।

अध्याय VI

स्मारक की वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व

6.0. वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व:

यह एक अनूठा स्थल है जहां से तीसरी शताब्दी में एक राजा शीलवर्मन द्वारा किए गए अश्वमेध यज्ञ के बारे में पुरातात्विक प्रमाण प्राप्त हुये हैं। घटना के प्रमाण के रूप में उत्कीर्ण ईंटें ही नहीं बल्कि गरुड़ आकार की अग्नि वेदिका *श्येन चिति* का भी पता लगा। युगशैल के नाम से ज्ञात भूमि यमुना नदी के तट पर होने और अशोक के प्रसिद्ध शिलालेख के पास होने के कारण इस स्थल का ऐतिहासिक महत्व है क्योंकि यह संभवतः प्राचीन समय में पर्वतीय व्यापारिक मार्ग पर पड़ता था।

6.1. स्मारक की संवेदनशीलता

यह स्थान सभी दिशाओं में आम के बागों से घिरा हुआ है और दक्षिण में घना जंगल है। स्थल के पूर्व, उत्तर और उत्तर-पश्चिम में एक मौसमी जलधारा है जो उत्तर-पश्चिमी दिशा की ओर बहती है।

6.2. संरक्षित स्मारक या प्रतिषिद्ध क्षेत्र से दृश्यता और विनियमित क्षेत्र से दृश्यता:

प्रतिषिद्ध क्षेत्र

घना जंगल और बाग के कारण स्मारक दिखाई नहीं देता है।

विनियमित क्षेत्र

घना जंगल और बाग के कारण स्मारक दिखाई नहीं देता है।

- 6.3. पहचान योग्य भूमि उपयोग:**
प्रतिषिद्ध क्षेत्र निजी उपयोग में है जिसका भू-स्वामियों द्वारा बाग के रूप में उपयोग किया जाता है। विनियमित क्षेत्र में, भूमि का अधिकतम भाग निजी उपयोग में है। विनियमित क्षेत्र का दक्षिण भाग वन विभाग के अधीन है।
- 6.4. संरक्षित स्मारक के अलावा पुरातात्विक विरासत अवशेष :**
स्थल के आसपास कोई पुरातात्विक अवशेष मौजूद नहीं हैं।
- 6.5. सांस्कृतिक परिदृश्य :**
स्थल पर कोई सांस्कृतिक परिदृश्य नहीं है।
- 6.6. महत्वपूर्ण प्राकृतिक परिदृश्य जो सांस्कृतिक परिदृश्य का भाग है और यह पर्यावरणीय प्रदूषण से स्मारक को संरक्षित करने में मदद करता है:**
स्थल के आसपास मौसमी जलधारा, आम के बाग और घना जंगल प्राकृतिक परिदृश्य का भाग है। मौसमी धारा के पास हरित स्थान और वृक्ष स्मारक के चारों ओर पर्यावरणीय प्रदूषण से संरक्षण देने का काम करते हैं।
- 6.7. खुले स्थान और निर्मित भवन का उपयोग:**
खुले स्थान का निजी स्वामियों द्वारा आम के बाग के रूप में उपयोग किया जा रहा है।
- 6.8. पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक कार्यकलाप:**
स्थल पर कोई परंपरागत, सांस्कृतिक और ऐतिहासिक कार्यकलाप नहीं होता है।
- 6.9. स्मारक और विनियमित क्षेत्रों से नजर आने वाला क्षितिज:**
शिवालिक पहाड़ियां स्मारक का क्षितिज बनाती हैं। स्थल चारों ओर से आम के बाग से घिरा हुआ है और इसके दक्षिण में घना जंगल है।
- 6.10. पारंपरिक वास्तुकला:**
स्थल के निकटतम क्षेत्र में परंपरागत वास्तुकला का कोई प्रमाण नहीं है।
- 6.11. स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा यथा उपलब्ध विकासात्मक योजना:**
मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण (एमडीडीए) के भवन निर्माण और विकास उप-नियम हैं। जगतग्राम, एमडीडीए की मुख्य योजना 2025 के जोन 8 में आते हैं।

6.12 भवन संबंधी मापदंड :

- (क) स्थल पर निर्मित भवन की ऊंचाई (छत के ऊपरी भाग की संरचना जैसे ममटी, मुंडेर आदि सहित) :- स्मारक के विनियमित क्षेत्र में भवनों की ऊंचाई को 6.0 मीटर तक सीमित रखा जाएगा।
- (ख) तल क्षेत्र : तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) स्थानीय भवन निर्माण उप-विधियों के अनुसार होंगे।
- (ग) उपयोग: - स्थानीय भवन निर्माण उप-विधियों के अनुसार भूमि-उपयोग में कोई परिवर्तन नहीं।
- (घ) अग्रभाग की रचना: -
- अग्रभाग की रचना को स्मारक से मिलता-जुलता होना चाहिए।
 - सामने की सड़क के किनारे या सीढ़ी वाले कूपक (शाफ्ट) के साथ फ्रेंच दरवाजे और बड़े कांच के अग्रभाग की अनुमति नहीं होगी।
- (ङ) छत की रचना: -
- क्षेत्र में प्रचलित सपाट/ढलान छत रचना को अपनाया जाएगा।
 - भवनों की छतों पर संरचनाओं, यहां तक कि अस्थायी सामग्री जैसे एलुमिनियम, फाईबर ग्लास, पोलिकाबोनेट या सदृश्य सामग्री का उपयोग करने की अनुमति नहीं होगी।
 - छत पर अवस्थित सभी सेवाओं जैसे बड़ी वातानुकूलन इकाइयों, पानरी की टंकियों अथवा बड़े जेनरेटर को दीवारों के आवरण (ईंट /सीमेंट/शीट) आदि का उपयोग कर ढँका (स्क्रीन ऑफ) जाएगा।
- (च) भवन निर्माण सामग्री: -
- स्मारक की सभी सड़क के किनारे प्रयुक्त सामग्री और रंग में संगति/एक समान गुणवत्ता।
 - आधुनिक सामग्री जैसे कि एल्यूमीनियम का आवरण (क्लैडिंग), काँच की ईंट और किसी भी अन्य सिंथेटिक टाइल या सामग्री को बाहरी परिष्करण के उपयोग हेतु अनुमति नहीं होगी।
 - पारंपरिक सामग्री जैसे ईंट और पत्थर का उपयोग किया जाना चाहिए।
- (छ) रंग: स्मारक के अनुरूप हल्के रंग का उपयोग ही किया जाना चाहिए।

6.13 आगंतुक सुविधाएं और साधन:

स्थल में रैम्प और ब्रेल जैसी आगंतुक सुविधाएं और साधन उपलब्ध होनी चाहिए।

अध्याय-VII
स्थल विशिष्ट संस्तुतियां

7.1 स्थल विशिष्ट संस्तुतियां :

(क) इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र (सैटबैक)

- सामने के भवन का किनारा, मौजूदा सड़क की सीध में ही होना चाहिए। इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र (सैटबैक) अथवा आंतरिक बरामदों या चबूतरों में न्यूनतम खाली स्थान की अपेक्षा को पूरा किया जाना चाहिए।

(ख) प्रक्षेपण (प्रोजेक्शंस):

- सड़क के 'निर्बाध' रास्ते से आगे भूमि स्तर पर बाधा मुक्त पथ में किसी सीढ़ी या पीठिका (प्लिंथ) की अनुमति नहीं दी जाएगी। सड़कों को मौजूदा भवन के किनारे की रेखा से 'निर्बाध' आयामों से जोड़ा जाएगा।

(ग) संकेतक (साइनेज):

- धरोहर क्षेत्र में साइनेज (सूचनापट्ट) के लिए एल.ई.डी. अथवा डिजिटल चिह्नों अथवा किसी अन्य अत्यधिक परावर्तक रासायनिक (सिंथेटिक) सामग्री का उपयोग नहीं किया जा सकता। बैनर लगाने की अनुमति नहीं दी जा सकती; किंतु विशेष आयोजनों/मेलों आदि के लिए इन्हें तीन से अधिक दिन तक नहीं लगाया जा सकता है। धरोहर क्षेत्र के भीतर पट विज्ञापन (होर्डिंग), पर्चे के रूप में कोई विज्ञापन अनुमत नहीं होगा।
- संकेतकों को इस तरह रखा जाना चाहिए कि वे किसी भी धरोहर संरचना या स्मारक को देखने में बाधा न आए और पैदल यात्री की ओर उनकी दिशा हो।
- स्मारक की परिधि में फेरीवालों और विक्रेताओं को खड़े होने की अनुमति नहीं दी जाए।

7.2 अन्य संस्तुतियां

- व्यापक जनजागरूकता कार्यक्रम आयोजित किया जा सकता है।
- विनिर्दिष्ट मानकों के अनुसार दिव्यांगजनों के लिए व्यवस्था उपलब्ध कराई जाएगी।
- इस क्षेत्र को प्लास्टिक और पोलिथीन मुक्त क्षेत्र घोषित किया जाएगा।
- सांस्कृतिक विरासत स्थलों और परिसीमाओं के लिए राष्ट्रीय आपदा प्रबंधन दिशानिर्देश <https://ndma.gov.in/images/guidelines/Guidelines-Cultural-Heritage.pdf> में देखे जा सकते हैं।

**GOVERNMENT OF INDIA
MINISTRY OF CULTURE
NATIONAL MONUMENTS AUTHORITY**

In exercise of the powers conferred by section 20 E of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958 read with Rule (22) of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains (Framing of Heritage Bye- laws and Other Functions of the Competent Authority) Rule, 2011, the following draft Heritage Bye-laws for the Centrally Protected Archaeological Site AsvamedhaYajna 1, 2 & 3 Jagatgram, Dehradun, Utrakhand prepared by the Competent Authority, are hereby published, as required by Rule 18, sub-rule (2) of the National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of Authority and Conduct of Business) Rules, 2011, for inviting objections or suggestions from the public; Objections or suggestions, if any, may be sent to the Member Secretary, National Monuments Authority (Ministry of Culture), 24 Tilak Marg, New Delhi or email at hbl-section@nma.gov.in within thirty days of publication of the notification;

Objections or suggestions, if any, may be sent to the Member Secretary, National Monuments Authority (Ministry of Culture), 24 Tilak Marg, New Delhi or email at hbl-section@nma.gov.in within thirty days of publication of the notification,

The objections or suggestions which may be received from any person with respect to the said draft bye-laws before the expiry of the period, so specified, shall be considered by the National Monuments Authority.

Draft Heritage Bye-Laws

CHAPTER I

PRELIMINARY

1.0 Short title, extent and commencements: -

- (i) These bye-laws may be called the National Monument Authority Heritage bye-laws 2021 of Centrally Protected Archaeological Site of AsvamedhaYajna 1, 2 & 3 Jagatgram, Dehradun, Utrakhand. They shall extend to the entire prohibited and regulated area of the monuments.
- (ii) They shall extend to the entire Prohibited and Regulated Area of the monuments.
- (iii) They shall come into force with effect from the date of their publication.

1.1 Definitions: -

- (1) In these bye-laws, unless the context otherwise requires, -

- (a) “ancient monument” means any structure, erection or monument, or any tumulus or place or interment, or any cave, rock sculpture, inscription or monolith, which is of historical, archaeological or artistic interest and which has been in existence for not less than one hundred years, and includes-
- (i) The remains of an ancient monument,
 - (ii) The site of an ancient monument,
 - (iii) Such portion of land adjoining the site of an ancient monument as may be required for fencing or covering in or otherwise preserving such monument, and
 - (iv) The means of access to, and convenient inspection of an ancient monument;
- (b) “archaeological site and remains” means any area which contains or is reasonably believed to contain ruins or relics of historical or archaeological importance which have been in existence for not less than one hundred years, and includes-
- (i) Such portion of land adjoining the area as may be required for fencing or covering in or otherwise preserving it, and
 - (ii) The means of access to, and convenient inspection of the area;
- (c) “Act” means the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958 (24 of 1958);
- (d) “archaeological officer” means an officer of the Department of Archaeology of the Government of India not lower in rank than Assistant Superintendent of Archaeology;
- (e) “Authority” means the National Monuments Authority constituted under Section 20 F of the Act;
- (f) “Competent Authority” means an officer not below the rank of Director of archaeology or Commissioner of archaeology of the Central or State Government or equivalent rank, specified, by notification in the Official Gazette, as the competent authority by the Central Government to perform functions under this Act:
 Provided that the Central Government may, by notification in the Official Gazette, specify different competent authorities for the purpose of section 20C, 20D and 20E;
- (g) “construction” means any erection of a structure or a building, including any addition or extension thereto either vertically or horizontally, but does not include any re-construction, repair and renovation of an existing structure or building, or, construction, maintenance and cleansing of drains and drainage works and of public latrines, urinals and similar conveniences, or the construction and maintenance of works meant for providing supply of water for public, or, the

construction or maintenance, extension, management for supply and distribution of electricity to the public or provision for similar facilities for public;

- (h) “floor area ratio (FAR)” means the quotient obtained by dividing the total covered area (plinth area) on all floors by the area of the plot;
FAR = Total covered area of all floors divided by plot area;
 - (i) “Government” means The Government of India;
 - (j) “maintain”, with its grammatical variations and cognate expressions, includes the fencing, covering in, repairing, restoring and cleansing of protected monument, and the doing of any act which may be necessary for the purpose of preserving a protected monument or of securing convenient access thereto;
 - (k) “owner” includes-
 - (i) a joint owner invested with powers of management on behalf of himself and other joint owners and the successor-in-title of any such owner; and
 - (ii) any manager or trustee exercising powers of management and the successor-in-office of any such manager or trustee;
 - (l) “Preservation” means maintaining the fabric of a place in its existing and retarding deterioration.
 - (m) “prohibited area” means any area specified or declared to be a prohibited area under section 20A;
 - (n) “protected area” means any archaeological site and remains which is declared to be of national importance by or under this Act;
 - (o) “protected monument” means any ancient monument which is declared to be of national importance by or under this Act;
 - (p) “regulated area” means any area specified or declared to be a regulated area under section 20B;
 - (q) “re-construction” means any erection of a structure or building to its pre-existing structure, having the same horizontal and vertical limits;
 - (r) “repair and renovation” means alterations to a pre-existing structure or building, but shall not include construction or re-construction;
- (2) The words and expressions used herein and not defined shall have the same meaning as assigned in the Act.

CHAPTER II

Background of the Ancient Monuments and Archaeological sites and remains (AMASR) Act, 1958

2. **Background of the Act:-**The Heritage Bye-Laws are intended to guide physical, social and economic interventions within 300m in all directions of the Centrally Protected Monuments. The 300m area has been divided into two parts (i) the **Prohibited Area**, the area beginning at the limit of the Protected Area or the Protected Monument and extending to a distance of one hundred meters in all directions and (ii) the **Regulated Area**, the area beginning at the limit of the Prohibited Area and extending to a distance of two hundred meters in all directions.

As per the provisions of the Act, no person shall undertake any construction or mining operation in the Protected Area and Prohibited Area while permission for repair and renovation of any building or structure, which existed in the Prohibited Area before 16 June, 1992, or which had been subsequently constructed with the approval of DG, ASI and; permission for construction, re-construction, repair or renovation of any building or structure in the Regulated Area, must be sought from the Competent Authority.

2.1 Provision of the Act related to Heritage Bye-laws: The AMASR Act, 1958, Section 20E and Ancient Monument and Archaeological Sites and Remains (Framing of Heritage Bye-Laws and other function of the Competent Authority) Rules 2011, Rule 22, specifies framing of Heritage Bye-Laws for Centrally Protected Monuments. The Rule provides parameters for the preparation of Heritage Bye-Laws. The National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of Authority and Conduct of Business) Rules, 2011, Rule 18 specifies the process of approval of Heritage Bye-laws by the Authority.

2.2 Rights and Responsibilities of Applicant: The AMASR Act, Section 20C, 1958, specifies details of application for repair and renovation in the Prohibited Area, or construction or re-construction or repair or renovation in the Regulated Area as described below:

- (a) Any person, who owns any building or structure, which existed in a Prohibited Area before 16th June, 1992, or, which had been subsequently constructed with the approval of the Director-General and desires to carry out any repair or renovation of such building or structure, may make an application to the Competent Authority for carrying out such repair and renovation as the case may be.
- (b) Any person, who owns or possesses any building or structure or land in any Regulated Area, and desires to carry out any construction or re-construction or repair or renovation of such building or structure on such land, as the case may be, make an application to the Competent Authority for carrying out construction or re-construction or repair or renovation as the case may be.
- (c) It is the responsibility of the applicant to submit all relevant information and abide by the National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of the Authority and Conduct of Business) Rules, 2011.

CHAPTER III

Location and Setting of Centrally Protected Archaeological Site AsvamedhaYajna 1, 2 & 3 Jagatgram, Dehradun, Uttarakhand

3.0 Location and Setting of the Site:-

- Jagatgram is located at **Lat. 30° 28' 08" North** and **Long. 77° 48' East** GPS coordinates.



Fig 1: Google Earth image of the Centrally Protected Site, Jagatgram, District Dehradun, Uttarakhand

- The site is located on Chakrata Road on the left bank of the river Yamuna about 6 km. from Vikas Nagar and 48 km. north-west of Dehradun, the district head-quarters of the same name and the capital city of Uttarakhand.
- The Vikas Nagar Bus stand is located at a distance of 6km from the site. Nearest railway station is Dehradun Railway station at 38 km. The nearest airport is Jolly Grant Airport, Dehradun at 65 km.

3.1 Protected boundary of the Site:

The protected boundary of the Centrally Protected excavated site of Jagatgram may be seen at **Annexure-I**.

3.1.1 Notification Map/ Plan as per ASI records:

The copy of the Gazette Notification of the excavated site of Jagatgram may be seen at **Annexure-II**.

3.2 History of the Site:

The ancient sites at Jagatgram on the left bank of the river Yamuna, a couple of kms from the famous Asokan Rock edict at Kalsi, in the District Dehradun, came to the notice of the archaeologists in early fifties of the twentieth century. The site was excavated in 1952-54 and revealed significant remains of the third century CE. It marks the place where a king named Silavarman performed an Asvamedha sacrifice for the fourth time. Architectural remains of the fire altar built as *Syena Chiti* in the shape of an eagle have been found besides numerous inscribed baked bricks used in the construction of the altar.

Written in chaste Sanskrit in metrical verse in the Brahmi script of the third century CE, the inscriptions refer to Silavarman as king of Yugasaila country with the title Yugesvara. The king calls himself as sixth in descent from certain Pona and belonged to Varshganya *gotra*. The third site here, which remains to be opened, showed inscribed bricks as the relics of another horse sacrifices, performed by the same king, one of which was again inscribed and bore his name.

3.3 Description of Site (architectural features, elements, materials, etc.):

Jagatgram is a centrally protected excavated site of the Archaeological Survey of India. Archaeological excavations were conducted here by the Archaeological Survey of India in the year 1952-54. They revealed three Asvamedha Yajna Vedikas made of burnt bricks and laid in the shape of Garuda bird. Such fire-altars are known as *Syena Chiti*. The inscribed baked bricks found here in large number are the only material remnants of the king and the event.

3.4 CURRENT STATUS

3.4.1 Condition of the Site- condition assessment:

The monument is being conserved and maintained by Archaeological Survey of India on regular basis.

3.4.2 Daily footfalls and occasional gathering numbers:

The footfall at AsvamedhaYajna 1, 2 & 3, Jagatgram is almost nil due to non-availability of the approach road, signage and lack of public awareness.

CHAPTER IV

Existing Zoning if any in the local area development plan

4.1 Existing Zoning if any in the local area development plan:

As per the Dehradun Master plan 2025 there are total of 10 zones. The AsvamedhaYajna 1, 2 & 3 sites, Jagatgram lie in Zone 8 of Dehradun Master Plan 2025.

4.2 Existing guidelines of the local bodies:

The existing Guidelines of Dehradun Master Plan 2025 may be seen at **Annexure III**.

CHAPTER V

Information as per First Schedule, Rule 21(1) total station survey of the Prohibited and the Regulated Areas based on boundaries defined in Archaeological Survey of India records.

5.1 Information as per First Schedule/ Total Station Survey:

Survey Map of AsvamedhaYajna 1, 2 & 3 Jagatgram may be seen at **Annexure IV**.

5.2 Analysis of Surveyed data:

5.2.1 Prohibited Area and Regulated Area in sqms and their salient features:

- Total Protected Area of AsvamedhaYajna Site-1 is 2832.86 sq. m.
- Total Protected Area of AsvamedhaYajna Site-2 & 3 is 7851.07 sq. m.
- Total Prohibited Area 118696.88 sq. m.
- Total Regulated Area is 510562.52 sq. m.

5.2.2 Description of built-up area:

Prohibited Area

For Asvamedha Yajna (SITE-1)

- **North:** There is a road which connects Site 1 with Site 2 & 3.
- **South:** There is a high mast light, a photography tower and a toilet (in the south-east corner of the protected boundary wall).
- **East:** There is no construction in this direction.
- **West:** There is no construction in this direction.

For Asvamedha Yajna (SITE-2 & 3)

- **North:** There is no construction in this direction.
- **South:** There is a road and electric poles in this direction.
- **East:** There is no construction in this direction.
- **West:** There is a single modern structure and mango orchards which partially come under the Prohibited Area in this direction.

Regulated Area

For Asvamedha Yajna (SITE-1, 2 & 3) :

- **North-** There are residential buildings with the height upto 6.67 m which come partially under the boundary of the Regulated Area, three *gobar* gas plant and roads in this direction.

- **South-** There is no construction in this direction.
- **East-** There are some residential buildings in this direction.
- **West-** There are residential buildings and a nursery in the north-west direction.

5.2.3 Description of green/ open spaces:

Protected Area

For Asvamedha Yajna Site 1, 2 &3:

- **North:** There are mango orchards and other trees.
- **South:** There are mango orchards and other trees.
- **East:** There are mango orchards and other trees.
- **West:** There are mango orchards and other trees.

Prohibited Area:

For Asvamedha Yajna SITE-1:

- **North:** There are mango orchards, other trees and seasonal water stream.
- **South:** There are mango orchards and other trees.
- **East:** There are mango orchards and other trees.
- **West:** There are mango orchards and other trees.

For Asvamedha Yajna Site 2 & 3:

- **North:** There are mango orchards, other trees and seasonal water stream.
- **South:** There are mango orchards, other trees and seasonal water stream.
- **East:** There are mango orchards, other trees and seasonal water stream.
- **West:** There are mango orchards and other trees.

Regulated Area

For Asvamedha Yajna Site 1, 2 &3:

- **North-** There are two seasonal water streams in north and north-west direction respectively, mango orchards and other trees.
- **South-** There are mango orchards and dense forest area.
- **East-** There are two seasonal water streams flowing towards north-west direction and mango orchards and other trees .
- **West-** There is a seasonal water stream flowing towards north-west direction, mango orchards and other trees.

5.2.4 Area covered under circulation- roads, footpaths, etc.:

➤ Area covered under road circulation:

- **Protected Area**
 - Asvamedha Yajna Site 2 & 3 – 26.84 Sqm
 - Asvamedha Yajna SITE-1 – 22.83 Sqm

- **Prohibited Area Asvamedha Yajna(Site-1, 2 & 3) – 423.84 Sqm**
- **Regulated Area Asvamedha Yajna(Site-1, 2 & 3) – 1339.25Sqm**

➤ **Area covered under footpath circulation:**

- **Protected Area**
 - Asvamedha Yajna SITE-2 & 3 – NIL
 - Asvamedha YajnaSITE-1 – NIL
- **Prohibited Area Asvamedha Yajna(Site-1, 2 & 3) – NIL**
- **Regulated Area Asvamedha Yajna(Site-1, 2 & 3) – 661.96 Rmt**

5.2.5 Heights of buildings (zone wise):

Prohibited Area

For Asvamedha Yajna SITE-1:

- **North:** Nil
- **South:** Nil
- **East:** Maximum height is 3.14 m
- **West:** Nil

For Asvamedha Yajna SITE-2 & 3:

- **North:** Nil
- **South:** Nil
- **East:** Nil
- **West:** Maximum height is 4.55 m

Regulated Area

- **North:** Maximum height is 6.67 m
- **South:** Nil
- **East:** Maximum height is 4.09 m
- **West:** Maximum height is 6.46 m

5.2.6 State protected monuments and listed heritage buildings by local authorities if available within prohibited/ regulated area:

There are no state protected monuments in the vicinity of the monument.

5.2.7 Public Amenities:

Public amenities such as Cultural Notice Board, Public Notice Board, toilets, drinking water, benches and dustbins are provided on site.

5.2.8 Access to Site:

The site can be accessed through Delhi-Chandigarh highway.

- **Airport:** Nearest Airport is Jolly Grant Airport (65 km).
- **Railway:** Nearest Railway Station is Dehradun Railway Station (38 km).
- **Buses:** The nearest bus stop is Vikasnagar (6km).
- **Local Transport:** Auto rickshaws, taxis and local buses are easily available to reach the monument. App based cab services are also available in Dehradun.

5.2.9 Infrastructure services (water supply, storm water drainage, sewage, solid waste management, parking, etc.):

Water supply is available on site. Storm water drainage, sewage and solid waste management are not available on site.

5.2.10 Proposed zoning of the area:

As per the Dehradun Master Plan 2025 there are total of 10 zones. The Jagatgram lie in Zone 8 of Dehradun Master Plan 2025.

CHAPTER VI

Architectural, historical and archaeological value of the monuments/ sites

6.0 Architectural, historical and archaeological value of the site:

This is a rare site where archaeological evidenc of the performance of Asvamedha sacrifice in c. 3rd century CE by a hitherto unknown ruler has been discovered. Not only the inscribed bricks confirm the event but the remains of the Garuda shaped fire altar Syena Chiti have also been unearthed here. Being on the bank of Yamuna in the land that has been described as Yugasaila and very near to the famous Rock Edict of Asoka, the site has immense historical as it probably lay on the mountain trade route in ancient times.

6.1 Sensitivity of the site:

The site is surrounded by mango orchards in all directions and dense forest in the south. There is a seasonal stream in east, north and north-west of the site which flows towards north-west direction.

6.2 Visibility from the protected monument or prohibited area and visibility from regulated area:

Prohibited Area:

The monument is not visible due to dense forest and orchards.

Regulated Area:

The monument is not visible due to dense forest and orchards.

6.3 Land-Use to be identified:

The Prohibited Area is under private use which is used as the orchards by the owners. In the Regulated Area, most of the land is under the private use. The southern part of the Regulated Area is under the Forest Department.

6.4 Archaeological heritage remains other than protected site:

There are no archaeological remains in the vicinity of the site.

6.5 Cultural Landscapes:

There is no cultural landscape at the site.

6.6 Significant natural landscape that forms part of cultural landscape and helps in protecting the monument from environmental pollution:

The seasonal water stream, the mango orchard and the dense forest form the part of the natural landscape in the vicinity of the site. The green spaces around the water streams and the trees act as a protection around the monument from environmental pollution.

6.7 Usage of open spaces and constructions:

The open spaces are being used as the mango orchards by the private owners.

6.8 Traditional, historical and cultural activities:

No traditional, historical and cultural activities take place at the site.

6.9 Skyline as visible from the monument and from regulated areas:

Shivalik hills form the skyline of the monument. The site is surrounded by the mango orchards and dense forest in south.

6.10 Traditional architecture:

There is no evidence of traditional architecture in the close vicinity of the site.

6.11 Development plan as available by the local authorities:

There are Building Construction and Development Bye-Laws by Mussoorie Dehradun Development Authority (MDDA). Jagatgram lies in Zone 8 of Master Plan 2025 by MDDA.

6.12 Building-related parameters:

(a) Height of the construction on the site (including rooftop structures like mumty, parapet, etc):

The height of all buildings in the Regulated Area of the monument will be restricted to 6m.

(b) Floor area: FAR will be as per local building bye-laws.

(c) Usage: As per local building bye-laws with no change in land-use.

(d) Façade design:

- The façade design should match the monument.
- French doors and large glass façades along the front street or along staircase shafts will not be permitted.

(e) Roof design:

- Flat/slope roof design in the area is to be followed
- Structures, even using temporary materials such as aluminium, fibre glass, polycarbonate or similar materials will not be permitted on the roof of the building.
- All services such as large air conditioning units, water tanks or large generator sets placed on the roof to be screened off using screen walls (brick/cements sheets etc). All of these services must be included in the maximum permissible height.

(f) Building material:

- Consistency in materials and color along all street façades of the monument.
- Modern materials such as aluminum cladding, glass bricks, and any other synthetic tiles or materials will not be permitted for exterior finishes.
- Traditional materials such as brick and stone should be used.

(g) Colour: The exterior colour must be of a neutral tone in harmony with the monuments.

6.13 Visitor facilities and amenities:

Visitor facilities and amenities such as ramp and braille should be available at site.

CHAPTER VII

Site Specific Recommendations

7.1 Site Specific Recommendations.

a) Setbacks

- The front building edge shall strictly follow the existing street line. The minimum open space requirements need to be achieved with setbacks or internal courtyards and terraces.

b) Projections

- No steps and plinths shall be permitted into the right of way at ground level beyond the 'obstruction free' path of the street. The streets shall be provided with the 'obstruction free' path dimensions measuring from the present building edge line.

c) Signages

- LED or digital signs, plastic fiber glass or any other highly reflective synthetic material may not be used for signage in the heritage area. Banners may not be

permitted; but for special events/fair etc. it may not be put up for more than three days. No advertisements in the form of hoardings, bills within the heritage zone will be permitted.

- Signages should be placed in such a way that they do not block the view of any heritage structure or monument and are oriented towards a pedestrian.
- Hawkers and vendors may not be allowed on the periphery of the monument.

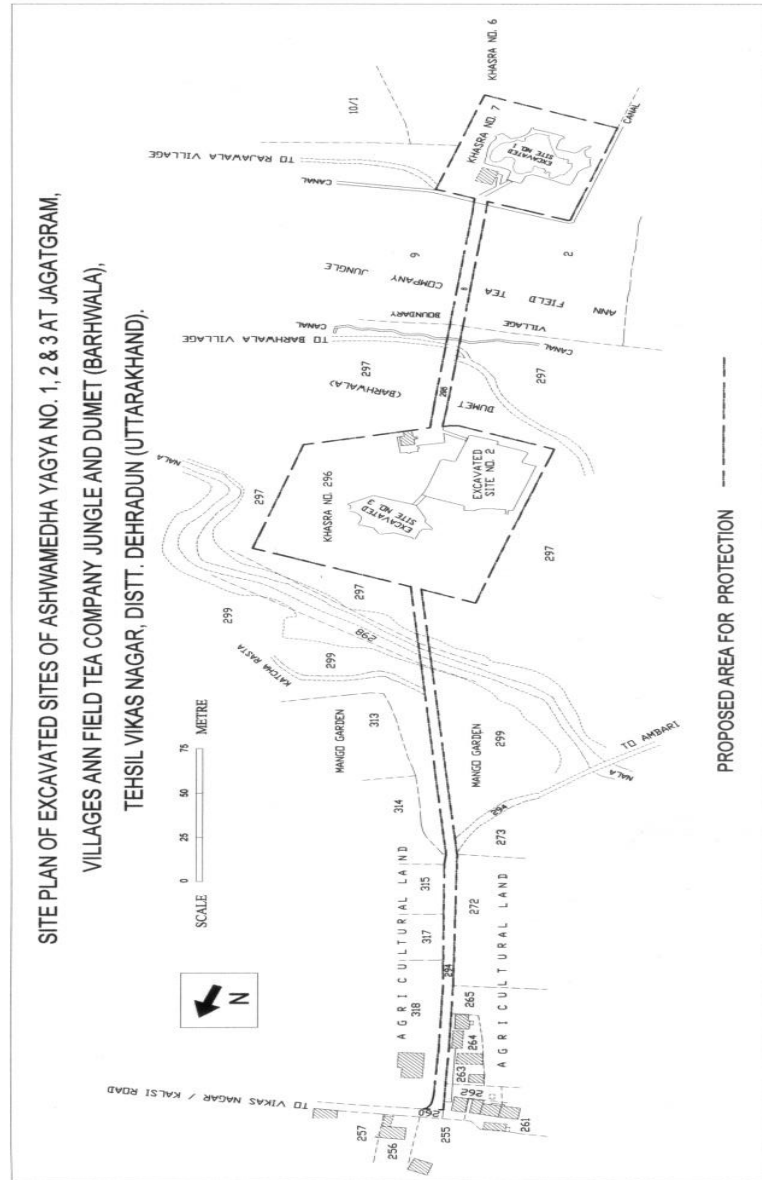
7.2 Other recommendations:

- Extensive public awareness programme may be conducted.
- Provisions for differently able persons shall be provided as per prescribed standards.
- The area shall be declared as Plastic and Polythene free zone.
- National Disaster Management Guidelines for Cultural Heritage Sites and Precincts may be referred at <https://ndma.gov.in/images/guidelines/Guidelines-Cultural-Heritage.pdf>

अनुलग्नक
ANNEXURES

ANNEXURE - I
अनुलग्नक-I

केंद्र सरकार द्वारा संरक्षित पुरातत्व स्थल अश्वमेध यज्ञ 1, 2 और 3 जगतग्राम,
देहरादून, उत्तराखण्ड की संरक्षित चारदीवारी



केंद्र सरकार द्वारा संरक्षित पुरातत्व स्थल मंदिर अश्वमेध यज्ञ 1, 2 और 3 जगतग्राम,
देहरादून, उत्तराखण्ड की अधिसूचना

**Notification of Temple of Centrally Protected Archaeological Site
Ashwamedha Yagya 1, 2 & 3 Jagatgram, Dehradun, Uttrakhand**

रजिस्ट्री सं० डी० एल०-33004/99

REGD. NO. D. L.-33004/99


भारत का राजपत्र
The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY
भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)
PART II—Section 3—Sub-section (ii)
प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 1059] नई दिल्ली, शुक्रवार, मार्च 8, 2019/फाल्गुन 17, 1940
No. 1059] NEW DELHI, FRIDAY, MARCH 8, 2019/ PHALGUNA 17, 1940

संस्कृति मंत्रालय

(भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण)

अधिसूचना

नई दिल्ली, 5 मार्च, 2019

का.आ. 1193(अ).—केन्द्रीय सरकार ने, भारत के राजपत्र, असाधारण भाग II, खण्ड 3, उप-खण्ड (ii) दिनांक 19 सितम्बर, 2018 में प्रकाशित भारत सरकार के संस्कृति मंत्रालय (भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण) की अधिसूचना संख्या का.आ. 4899(अ) दिनांक 19 सितम्बर, 2018, जिसे प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल एवं अवशेष अधिनियम 1958 (1958 का 24) की धारा 4 की उप-धारा (1) यथा अपेक्षानुसार उक्त अधिसूचना के साथ संलग्न स्थल मानचित्र और अनुसूची में विनिर्दिष्ट प्राचीन संस्मारक को राष्ट्रीय महत्त्व का घोषित करने के अपने आशय का दो मास की अवधि में आपत्ति प्रस्तुत करने की सूचना दी थी और उक्त अधिसूचना की एक प्रतिलिपि उक्त पुरातत्विक स्थल एवं अवशेष के निकट सहज दृश्य स्थान पर चिपका दी गई थी;

और, उक्त राजपत्र अधिसूचना की प्रतिलिपियाँ दिनांक 19 सितम्बर, 2018 को जनता को उपलब्ध करा दी गई थी;

और, केन्द्रीय सरकार द्वारा की गई ऐसी घोषणा पर जनता से ऐसी कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है;

अतः केन्द्रीय सरकार प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल एवं अवशेष अधिनियम 1958 की धारा 4 की उप-धारा (3) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए एतद्द्वारा इसके साथ संलग्न स्थल मानचित्र और अनुसूची में विनिर्दिष्ट उक्त पुरातत्विक स्थल एवं अवशेष को राष्ट्रीय महत्त्व का घोषित करती है।

अनुसूची

| राज्य. | जिला. | तहसील. | स्थान. | स्मारक का नाम. | संरक्षण के अधीन शामिल किये जाने वाले खसरा नंबर. | क्षेत्रफल (हेक्टेयर). | स्वामित्व. | सीमाएं. |
|-------------|-----------|-----------|---|--|---|-----------------------|---|---|
| उत्तराखण्ड. | देहरादून. | विकासनगर. | जगतग्राम ग्राम एन फील्ड टी कंपनी जंगल और डूमेट (वाइवाला). | पुरातात्विक स्थल एवं अवशेष अश्वमेघ यज्ञ 1, 2 और 3. | ग्राम एन फील्ड टी कंपनी जंगल खसरा नंबर 7. | 0.3080 हेक्टेयर. | अनिरुद्ध कुमार, अरविन्द कुमार पुत्रगण शिव चन्द्र कुमार निवासी देहरादून. | उत्तर: खसरा नंबर 260 पट्टी रोड, ग्राम डूमेट (वाइवाला) का 297 (शेष), ग्राम एन फील्ड टी कंपनी का खसरा नंबर 2 और 9. पूर्व: खसरा नंबर 318, 317, 315, 314, 299 (शेष) आम का बगीचा, 298 (शेष) नाला और ग्राम डूमेट(वाइवाला) का 297 (शेष), ग्राम एन फील्ड टी कंपनी जंगल का खसरा नंबर 9 और 6. दक्षिण: ग्राम एन फील्ड टी कंपनी जंगल का खसरा नंबर 6 और ग्राम डूमेट(वाइवाला) का खसरा नंबर 297 (शेष). पश्चिम: ग्राम एन फील्ड टी कंपनी जंगल का खसरा नंबर 2, 297 (शेष), 298 (शेष) नाला, 299 (शेष) आम का बगीचा, 273, 272, 265, 264, 263, पट्टी रोड और ग्राम डूमेट (वाइवाला) की खाली जमीन. |
| | | | | | खसरा नंबर 8 | 0.0360 हेक्टेयर. | अनिरुद्ध कुमार, अरविन्द कुमार पुत्रगण शिव चन्द्र कुमार निवासी देहरादून. | |
| | | | | | ग्राम डूमेट खसरा नंबर 294 (भाग). | 0.0650 हेक्टेयर. | राकेश पुत्र जनक सिंह निवासी ग्राम | |
| | | | | | खसरा नंबर 295. | 0.0200 हेक्टेयर. | भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण, भारत सरकार | |
| | | | | | खसरा नंबर 296. | 0.7570 हेक्टेयर. | भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण, भारत सरकार | |
| | | | | | खसरा नंबर 297 (भाग). | 0.0140 हेक्टेयर. | राकेश पुत्र जनक सिंह निवासी ग्राम, नरेश कुमार पुत्र जनक सिंह निवासी ग्राम | |
| | | | | | खसरा नंबर 298 (भाग). | 0.0053 हेक्टेयर. | नरेश कुमार पुत्र जनक सिंह निवासी ग्राम, संजय सिंह पुत्र जीत सिंह निवासी ग्राम | |
| | | | | | खसरा नंबर 299 (भाग). | 0.0449 हेक्टेयर. | नरेश कुमार पुत्र | |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---------------|---|--|
| | | | | | | | जनक सिंह निवासी ग्राम, संजय सिंह पुत्र जीत सिंह निवासी ग्राम, हरीश कुमार पुत्र जनक सिंह निवासी ग्राम, अतिरिक्त मीलिंग भूमि | |
| | | | | | | कुल क्षेत्रफल | 1.2502 हेक्टेयर. | |

[फा. सं. 2-17/2012-स्मा.]

उषा शर्मा, महानिदेशक

**MINISTRY OF CULTURE
(ARCHAEOLOGICAL SURVEY OF INDIA)**

NOTIFICATION

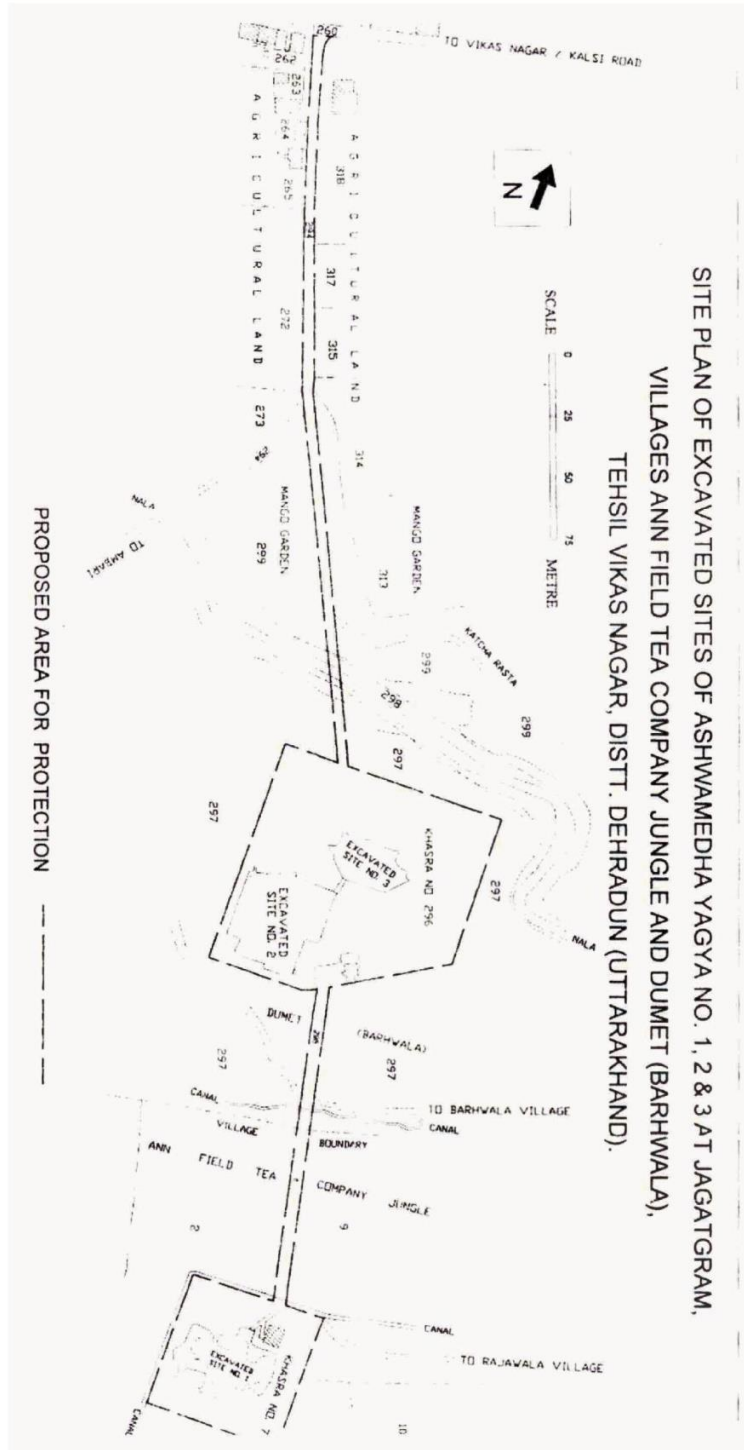
New Delhi, the 5th March, 2019

S.O. 1193(E).—Whereas, by the notification of the Government of India, in the Ministry of Culture (Archaeological Survey of India) number S.O. 4899(E), dated the 19th September, 2018, published in the Gazette of India, Extraordinary, Part II, Section 3, Sub-section (ii), dated the 19th September, 2018, the Central Government gave two months' notice of its intention to declare the ancient monument specified in the Schedule annexed to the notification to be of national importance and a copy of the said notification was affixed in a conspicuous place near the said archaeological site and remains as required by sub-section (1) of section 4 of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958 (24 of 1958);

And whereas copies of the said Gazette notification were made available to the public on 19th September, 2018;

And whereas, no objection has been received from the public to making of such declaration by the Central Government;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sub-section (3) of section 4 of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958 (24 of 1958), the Central Government hereby declares the said archaeological site and remains specified in the Site Plan and the Schedule annexed hereto, to be of national importance.



SCHEDULE

| State | District | Tehsil | Locality | Name of the monument/site | Khasra numbers to be included under protection | Area (in Hectare) | Ownership | Boundaries |
|-------------------|-----------|--------------|--|---|---|-------------------|--|--|
| Uttarakhand. | Dehradun. | Vikas Nagar. | Jagatgram Village Ann Field Tea Company jungle and Dumet (Barhwala). | Archaeological Site and Remains, Ashwamedha Yagya No. 1, 2 & 3. | Village Ann Field Tea Company Jungle Khasra number 7. | 0.3080 Hectare. | Aniruddh Kumar, Arvind Kumar, Putragan Shiv Chandra Kumar Niwasi Dehradun. | <p>North: Khasra numbers 260, C.C. Road, 297, (Balance) of Village Dumet (Barhwala), 2 and 9 of Village Ann Field Tea Company Jungle.</p> <p>East:- Khasra numbers 314, 315, 317, 318, 299 (Balance) Mango Garden, 298 (Balance), Nala and 297 (Balance) of Village Dumet (Barhwala), 9 and 6 of Village Ann field Tea Company Jungle.</p> <p>South: Khasra numbers 6 of Village Ann field Tea Company Jungle and 297 (balance) of Village Dumet (Barhwala).</p> <p>West: Khasra numbers 2 of Village Ann field Tea Company Jungle, 297 (balance), 298 (Balance), Nala, 299 (Balance), Mango Garden, 273, 272, 265, 264, 263, C.C. Road and open land of village Dumet (Barhwala).</p> |
| | | | | | Khasra number 8. | 0.0360 Hectare. | Aniruddh Kumar, Arvind Kumar, Putragan Shiv Chandra Kumar, Niwasi Dehradun. | |
| | | | | | Village Dumet Khasra number 294 (Part). | 0.0650 Hectare. | Rakesh Putra Janak Singh Niwasi Gram. | |
| | | | | | Khasra number 295. | 0.0200 Hectare. | Archaeological Survey of India, Central Government. | |
| | | | | | Khasra number 296. | 0.7570 Hectare. | Archaeological Survey of India, Central Government. | |
| | | | | | Khasra number 297 (Part). | 0.0140 Hectare. | Rakesh Putra Janak Singh Niwasi Gram, Naresh Kumar Putra Janak Singh Niwasi Gram. | |
| | | | | | Khasra number 298 (Part). | 0.0053 Hectare. | Naresh Kumar Putra Janak Singh Niwasi Gram and Sanjay Singh Putra Jeet Singh Niwasi Gram. | |
| | | | | | Khasra number 299 (Part). | 0.0449 Hectare. | Naresh Kumar Putra Janak Singh Niwasi Gram, Sanjay Singh Putra Jeet Singh Niwasi Gram, Harish Kumar Putra Janak Singh Niwasi Gram and Atirikt Ceiling Bhumi. | |
| Total Area | | | | | 1.2502 Hectare. | | | |

[F. No. 2-17/2012-M]

USHA SHARMA, Dir. General

स्थानीय निकाय दिशा-निर्देश

उत्तराखण्ड भवन उप-विधि और विनियम-2011 के अनुसार विद्यमान दिशा-निर्देश

1. नए निर्माण, इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र (सैट बैक) दत्त भूमि आवृत्त, तल क्षेत्र अनुपात (एफ.आर.ए.)/ तल स्थल निर्देशिका (एफ.एस.आई.) और ऊंचाई के लिए विनियमित क्षेत्र में अनुमति।

1. भवन की ऊंचाई

भवन की ऊंचाई केवल पीठिका से मापी जाएगी। इस प्रयोजनार्थ, न्यूनतम 0.45 मीटर पीठिका स्तर अनुमेय होगा। पीठिका स्तर 0.45 मीटर से अधिक होने के मामले में ऊंचाई की गणना, प्राकृतिक भूतल से 0.45 मीटर से की जाएगी जबकि निम्नतल के निर्माण के मामले में, ऊंचाई की गणना भूतल के 1.20 मीटर ऊपर से की जाएगी। राज्य के विभिन्न क्षेत्रों के लिए भवन की अनुमेय ऊंचाई निम्नानुसार है :

- i) **मैदानी क्षेत्रों में:** भवन की अधिकतम अनुमेय ऊंचाई निम्नलिखित तीन नियमों के अधीन भवन की निर्धारित ऊंचाई के बीच सब से कम होगी।

(क) सड़क की कुल चौड़ाई का डेढ़ गुणा, भूखंड/भवन के सामने और सामने का इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र। दो या अधिक सड़क के साथ स्थित भवन के मामले में, अधिक चौड़ाई वाले रोड के लिए उपर्युक्त अनुसार चौड़ाई निर्धारित होगी।

(ख) भवन की अधिकतम ऊंचाई, संबंधित भवन के तल क्षेत्र अनुपात द्वारा स्वीकृत अनुसार होगी।

(ग) पहुंच मार्ग की विद्यमान चौड़ाई के संबंध में भवन की अनुमेय ऊंचाई की गणना निम्नानुसार की जाएगी:

तालिका 1 : भवन की अधिकतम ऊंचाई

| सार्वजनिक रोड/स्वीकृत अभिन्यास योजना में रोड/प्राधिकृत रोड, भूखंड/भवन के सामने का भाग - मौजूदा चौड़ाई | भवन की अधिकतम ऊंचाई (मीटर में) | तल की अधिकतम संख्या |
|---|--------------------------------|---------------------|
| 9.0 मीटर से कम | 9.0 | अधिकतम 3 तल |
| 9.0 मीटर से अधिक या समतुल्य और 12.0 मीटर से कम | 12.0 | अधिकतम 4 तल |

| | | |
|---|------|--------------|
| 12.0 मीटर से अधिक या समतुल्य और 18 मीटर से कम | 24.0 | अधिकतम 8 तल |
| 18.0 मीटर से अधिक और समतुल्य | 30.0 | अधिकतम 10 तल |

टिप्पणी: समूह आवासन (मंजिल/भूखंड) के मामले में यदि न्यूनतम 12.0 मीटर चौड़ाई वाले सार्वजनिक रोड से न्यूनतम 9.0 मीटर चौड़ाई और 100 मीटर से अधिक लंबाई वाले निजी मार्ग से पहुंच हो तो, ऐसी परियोजनाओं को मौजूदा सार्वजनिक सड़क पर स्थित माना जाएगा और सार्वजनिक सड़क पर भवन की अधिकतम ऊंचाई की अनुमति दी जाएगी।

पार्किंग और अन्य आवश्यक सेवाओं नामतः जेनरेटर कक्ष, ताप, वायुसंचार, वातानुकूलन (एच.वी.एसी.) आदि के लिए शहतीर (स्टिल्ट) का उपयोग किए जाने के मामले में शहतीर (स्टिल्ट) की ऊंचाई को भवन की कुछ ऊंचाई में जोड़ा जाएगा।

ii. **पहाड़ी क्षेत्रों में :** भवन की अधिकतम अनुमेय ऊंचाई (शहतीर सहित) निम्नलिखित 03 नियमों के तहत एक भवन के लिए निर्धारित ऊंचाई के बीच सबसे कम होगी :

- क) भूखंड (प्लॉट)/ भवन और इसके साथ सामने का इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र के सामने सड़क की कुल चौड़ाई का डेढ़ गुणा या छज्जा स्तर तक 6.00 मीटर, जो भी अधिक हो। दो या अधिक सड़कों पर स्थित भवन के मामले में, चौड़ाई को अधिक चौड़ाई वाले सड़क के लिए उपरोक्त के अनुसार निर्धारित किया जाएगा।
- ख) भवन की अधिकतम ऊंचाई 12.00 मीटर होगी या 4 तल।
- ग) भवन की अधिकतम ऊंचाई, संबंधित भवन के तल क्षेत्र अनुपात द्वारा स्वीकृत अनुसार होगी।

iii. **ऊंचाई के संदर्भ में अन्य प्रावधान**

- क) हवाई अड्डा (एयरपोर्ट सीमा से 20 कि.मी. तक) के आसपास हवाई जहाज के अवतरण और उड़ान क्षेत्रों के भीतर भवन के लिए, भवन की अधिकतम ऊंचाई को संबंधित हवाई अड्डा प्राधिकरण द्वारा एयरोड्रॉम के आसपास में भवन निर्माण के लिए विनियम द्वारा विनियमित किया जाएगा।

- ख) गांधी चौक से मसूरी में मॉल रोड पर क्लैरेंस हाउस तक दून वैली या तंग घाटी की ओर स्थित किसी भी भवन, ऐसे भवन के उच्च स्तर/शिखर सड़क स्तर से 3.0 मीटर नीचे होगा।
- ग) मसूरी में भवनों के लिए अनुमेय अधिकतम ऊंचाई 11.0 मीटर होगी या भूतल की ऊंचाई और इसके साथ 03 तल (शहतीर सहित), जो की कम हो। यह अनुमति वन और पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा समय-समय पर दिए गए निर्देशों और निर्धारित प्रक्रिया के अध्यक्षीन होगी।
- घ) नैनीताल नगरपालिका क्षेत्र के भीतर, केवल द्विमंजिला एकल रिहायशी निर्माण की ही अनुमति होगी जिसकी अधिकतम अनुमेय ऊंचाई 7.5 मीटर होगी जो ढलवा छत के शीर्ष (चोटी) स्तर तक होगी और छत का ढलाव 1:3 अनुपात में होगा। यह अनुज्ञा इस संबंध में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा किए गए निर्देशों के अनुसार होगा। नैनीताल नगरपालिका सीमा के भीतर प्रावधानों का अनुपालन अनुलग्नक-5 में दिए गए अनुसार अनिवार्य होगा।
- ड.) चार धाम नगरों के लिए, भवन की अधिकतम अनुमेय ऊंचाई छज्जा स्तर तक 6.50 मीटर होगी और अधिकतम दो तल (शहतीर सहित)। सभी भवनों का ढलान छत होगा, उन मामलों को छोड़कर जहां सड़क स्तर की पार्किंग का प्रस्ताव है।
- च) पहाड़ी क्षेत्रों में ऊंचाई इस शर्त के अध्यक्षीन अनुमेय होगी कि झीलें, बर्फ से ढका पर्वत आदि जैसे प्रमुख स्थलों का दृश्य बाधित न हो। मुख्य योजना सड़क/राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग पर स्थित भूखंड के मामले में, भवन के छत का तल छज्जा/शिखर घाटी की तरफ सड़क स्तर से 1.2 मीटर से अधिक ऊंचा नहीं होगा। यह सुनिश्चित करेगा कि ऐसे सड़कों में यातायात सड़क से 4.5 मीटर दूर पर केवल एक मंजिला भवन की अनुमति होगी। अधिक मंजिल वाले भवन के लिए अनुमति तब होगी जब सड़क के किनारे से और प्रस्तावित अतिरिक्त तल की ऊंचाई से भवन की दूरी 4.5 मीटर है। ऐसे मामलों में स्थल के गुण-दोष के आधार पर अनुमेय स्तर तक ऊंचाई के लिए सक्षम स्तर पर अनुमति प्रदान कर सकते हैं।
- छ) ऊंचाई में छूट : ढलान छत के मामले में अनुमेय ऊंचाई के अलावा, 1.5 मीटर की अतिरिक्त ऊंचाई अनुमेय होगी। वास्तुपरक विशेषताएं, मुंडेर दीवार, छत पर पानी की टंकी, ऐंटिना, चिमनी (1.5 मीटर की ऊंचाई तक), लिफ्ट मशीन कक्ष (4.20 मीटर की ऊंचाई तक) 2.40 मीटर तक ममटी को छूट दिया गया है। औद्योगिक भवनों की चिमनी को इस गणना से छूट दी गई है। इस प्रकार के निर्माण/विशेषताएं छत क्षेत्र के अधिकतम 20 प्रतिशत को आवृत्त करेगा, इससे अधिक के लिए, ऐसे अतिरिक्त निर्माण की गणना नहीं की जाएगी और इसे केवल ध्वस्त किया जाएगा। ऊंचाई के संबंध में दी गई सभी छूट को जब्त/समाप्त हुआ माना जाएगा।

- ज) सभी भवनों में ऊंचाई में अधिकतम 10 प्रतिशत वृद्धि के लिए विनियमों के अनुसार अनुमेय ऊंचाई से अधिक अनुमति दी जा सकती है, बशर्ते कि तल की संख्या विनियमों के अनुसार और अन्य अपेक्षाएं पूरी की हो।
- झ) होटल, अस्पताल और अन्य ऐसे विशेष भवनों के लिए जहां ताप, वायु संचार, वातानुकूल और अन्य नलिका आवश्यक है, ऐसे मामलों में एक सेवा तल (बीम सहित अधिकतम ऊंचाई 1.8 मीटर) के निर्माण के लिए अनुमति होगी जिसकी गणना भवन की ऊंचाई में नहीं होगी। एक से अधिक सेवा तल की गणना भवन की ऊंचाई में की जाएगी।

2. बाहरी खुले स्थान/सेटबैक

i. इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र

- क) 18.0 मीटर समतुल्य या अधिक निजी जमीन में से आम रास्ता (मार्ग अधिकार) (प्राधिकृत या मुख्य योजना मार्ग अधिकार) वाले प्रमुख सड़कों से लगा हुआ भूखंड के लिए निम्नलिखित सामने का इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र या 1.2.1 (ख) में विभिन्न भवनों के लिए निर्धारित इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र (जो भी अधिक हो), प्रदान करना होगा :

तालिका 2 : भवन रेखा

| क्र. सं. | निजी जमीन में से आम रास्ता (मार्ग अधिकार) (मीटर में) | सामने का इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र (मीटर में) |
|----------|--|--|
| 1 | 18.0 | 3.0 |
| 2 | 24.0 | 4.0 |
| 3 | 45.0 | 6.0 |
| 4 | 50.0 | 7.0 |

- ख) 12.0 से 15.0 मीटर ऊंचाई वाले भवन के लिए, भवन के आस-पास न्यूनतम 5.0 मीटर खुले स्थान/ इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र का प्रावधान करना होगा और इसके बाद प्रत्येक 3.0 मीटर ऊंचाई के लिए या इसके भाग के लिए, अतिरिक्त 1.00 इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र या निम्नानुसार निर्धारित इमारत के चारो ओर छोड़ा गया

क्षेत्र, जो भी अधिक आवश्यक है, प्रदान किया जाना है। 12.00 मीटर तक ऊंचाई के लिए इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र निम्नानुसार होगा :

ii. रिहायशी

तालिका 3 : रिहायशी भवनों के लिए अपेक्षित न्यूनतम इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र

| भूखंड क्षेत्र (वर्ग मीटर में) | अपेक्षित न्यूनतम इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र (मीटर) | | | | | | | |
|----------------------------------|--|------|--------|--------|----------------|------|--------|--------|
| | मैदानी | | | | पहाड़ी क्षेत्र | | | |
| | आगे | पीछे | पक्ष-1 | पक्ष-2 | आगे | पीछे | पक्ष-1 | पक्ष-2 |
| 30-45 | 1.2 | - | - | - | 1.2 | - | - | - |
| 45 से अधिक 75 तक | 1.5 | - | - | - | 1.5 | - | - | - |
| 75 से अधिक 150 तक | 2.0 | 1.5 | - | - | 1.5 | 1.2 | - | - |
| 150 से अधिक 300 तक | 3.0 | 2.0 | - | - | 2.0 | 1.5 | - | - |
| 300 से अधिक 500 तक | 4.5 | 3.0 | 1.5 | - | 3.0 | 2.0 | 1.5 | - |
| 500 से अधिक 750 तक | 5.5 | 3.5 | 3.0 | 2.0 | 4.0 | 2.5 | 2.5 | 2.0 |
| 750 से अधिक 1000 तक | 6.5 | 4.0 | 3.5 | 3.0 | 5.0 | 3.5 | 3.5 | 3.0 |
| 1000 से अधिक | 7.5 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 6.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 |
| समूह/किफायती आवास | 8.5 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 7.0 | 4.5 | 4.5 | 3.0 |

टिप्पणी :

- प्रतिधारण - भित्ति (रिटेनिंग वॉल) से न्यूनतम 1.2 मीटर मुक्त आकाश वाला स्थल प्रदान किया जाना आवश्यक है।
- कोने के भूखंड में, अपेक्षाकृत चौड़ी सड़क के लिए भूखंड के सामने के इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र को प्रदान करना होगा और अन्य भाग के लिए इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र सामने के इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र का आधा होगा या बगल में इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र का समतुल्य, जो भी कम हो। कोने के भूखंड में दोनों सड़क समतुल्य होने के मामले में, सामने का इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र भवन के रचना के अनुसार और बगल में इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र अन्य सड़क की तरफ होगा। 7.5 मीटर चौड़ाई वाले सड़क के लिए इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र बाहर की ओर निकला क्षेत्र छोड़ने के बाद खण्ड 1.2.2 के अनुसार होगा।
- भूखंड के भाग में खत्म होने वाले सड़क के मामले में, सामने का इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र सड़क की ओर छोड़ना होगा।
- अधिकतम 7.0 मीटर ऊंचाई पीछे के इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र के 40 प्रतिशत क्षेत्र में निर्माण कार्य अनुमेय होगा। लेकिन कोने के भूखंड में उपर्युक्त कार्य सड़क के भाग पर अनुमेय नहीं होगा। तथापि, उक्त भूखंड तक लंबाई वाले एक ओर बन्द कोने के भूखंड में, उक्त आवृत्त क्षेत्र सड़क के भाग तक अनुमेय होगा। उक्त आवृत्त क्षेत्र में गैराज (अधिकतम क्षेत्रफल 25 वर्गमीटर)/ रसोइघर/भंडारण सहित अनुमेय होगा और इसकी गणना तल क्षेत्र अनुपात और आवृत्त क्षेत्र में होगी। गैराज के पहुंच मार्ग के लिए मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 2.40 होनी चाहिए।
- एकल रिहायशी भवन के मामले में केवल अर्ध-विलगित (न्यूनतम दो भागों में खुला, सामने और पीछे इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र सहित खुला) भवन में शहतीर तल अनुमेय होगा लेकिन ऐसे भवन में पीछे के भाग के इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र के 40 प्रतिशत भाग पर कोई निर्माण कार्य की अनुमति नहीं होगी।
- मुख्य सड़क के अलावा, किसी अन्य निजी मार्ग के होने के मामले में, न्यूनतम 1.00 मीटर इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र निजी मार्ग या पीछे/पीछे भाग के इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र की तरफ, जो भी अधिक आवश्यक हो, सामने के निर्धारित इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र के साथ प्रदान किया जाना है। एक तरफ से बन्द सेटबैक की अनुमति के मामले में और भूस्वामी स्वेच्छानुसार इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र देना चाहते हैं तो इसके लिए न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होनी चाहिए।

- बहु-इकाइयों का विलगित भवन के रूप में ही निर्माण हो। उपर्युक्त तालिका में वर्णित सेटबैक में, प्रत्येक सेटबैक में 1.00 मीटर वृद्धि के साथ बहु-इकाइयों के लिए प्रदान करना होगा।
- एकल रिहायशी भवनों के मामले में, भूखंड के लिए इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र प्रदान करने के कारण यदि तल क्षेत्र अनुपात प्राप्त नहीं हो सका तो निम्न स्तर भूखंड क्षेत्र श्रेणी का इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र प्रभावी होगा।

ii. व्यावसायिक/कार्यालय

तालिका 4 : व्यावसायिक/कार्यालय भवनों के लिए अपेक्षित न्यूनतम सेटबैक

| व्यावसायिक/कार्यालय भूखंड क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में) | अपेक्षित न्यूनतम इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र (मीटर) | | | | | | | |
|---|--|-------------|---------------|---------------|----------------|-------------|---------------|---------------|
| | मैदानी क्षेत्र | | | | पहाड़ी क्षेत्र | | | |
| | आगे | पीछे | पक्ष-1 | पक्ष-2 | आगे | पीछे | पक्ष-1 | पक्ष-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 | 12.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 9.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| मॉल/मल्टिप्लैक्स | आगे | पीछे | पक्ष-1 | पक्ष-2 | आगे | पीछे | पक्ष-1 | पक्ष-2 |
| 4000 तक | 14.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 10.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| 4001 से अधिक 15000 तक | 16.0 | 7.0 | 7.0 | 7.0 | 12.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| 15001 से अधिक 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 |

टिप्पणी :

- भूखंड के प्रतिधारण-भित्ति (रिटैनिंग वॉल) की तरफ निर्माण 1.2 मीटर खुला स्थान छोड़ने के पश्चात् अनुमेय होगा।
- व्यावसायिक निर्माण के लिए भवन के पार्श्व/पीछे इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र में सड़क की तरफ दुकानें खुली नहीं होगी। दुकान जो पार्श्व या पीछे की तरफ खुली हो,

- के मामले में सामने के समतुल्य इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र प्रदान करने की आवश्यकता है।
- एक या अधिक सड़क के साथ स्थित भूखंड के मामले में (प्लॉट के जिस भाग/ पीछे इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र की आवश्यकता नहीं है) सामने का इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र चोड़ी सड़क की तरफ होगा और अन्य सड़क की तरफ न्यूनतम 3.0 मीटर सेटबैक प्रदान किया जाना है।

iii. शैक्षणिक संस्थान/चिकित्सा/सामुदायिक सुविधाएं/सभा भवन

तालिका 5 : शैक्षणिक संस्थान/चिकित्सा/सामुदायिक सुविधाएं/सभा भवन के लिए अपेक्षित न्यूनतम इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र

| भूखंड क्षेत्र (वर्ग मीटर में) | अपेक्षित न्यूनतम इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र (मीटर) | | | | | | | |
|----------------------------------|--|------|--------|--------|----------------|------|--------|--------|
| | मैदानी क्षेत्र | | | | पहाड़ी क्षेत्र | | | |
| | आगे | पीछे | पक्ष-1 | पक्ष-2 | आगे | पीछे | पक्ष-1 | पक्ष-2 |
| 1000 तक | 6.0 | 4.5 | 3.6 | 3.6 | 4.5 | 3.6 | 3.6 | 3.6 |
| 1001 से अधिक 3000 तक | 7.5 | 4.5 | 4.5 | 4.5 | 5.0 | 4.5 | 4.5 | 3.6 |
| 3001 से अधिक 8000 तक | 9.0 | 6.0 | 4.5 | 4.5 | 7.5 | 5.0 | 4.5 | 4.5 |
| 8001 से अधिक 15000 तक | 12.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 9.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| 15001 से अधिक 35000 तक | 15.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 12.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| 35000 से अधिक | 18.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 15.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |

टिप्पणी : प्रस्तावित नए विद्यालयों में (नर्सरी विद्यालयों को छोड़कर), आगंतुक पार्किंग के लिए सड़क की तरफ 6.0 मीटर चौड़ाई में सामने इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र रखना होगा। उपरोक्त स्थल को रखते हुए चारदीवारी का निर्माण करना होगा।

iv. औद्योगिक भवन

तालिका 6 : सांस्थानिक भवनों के लिए अपेक्षित न्यूनतम इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र

| भूखंड क्षेत्र (वर्ग मीटर में) | अपेक्षित न्यूनतम इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र (मीटर) | | | | | | | |
|----------------------------------|---|------|--------|--------|----------------|------|--------|--------|
| | मैदानी क्षेत्र | | | | पहाड़ी क्षेत्र | | | |
| | आगे | पीछे | पक्ष-1 | पक्ष-2 | आगे | पीछे | पक्ष-1 | पक्ष-2 |
| 300 तक | 3.0 | 2.0 | 2.5 | - | 3.0 | 2.0 | 1.5 | - |
| 301 से 600 | 4.0 | 3.0 | 3.5 | - | 3.5 | 3.0 | 3.0 | - |
| 601 से 1200 | 5.0 | 3.0 | 3.5 | 2.0 | 4.0 | 3.0 | 3.0 | 2.0 |
| 1201 से 2400 | 7.5 | 5.5 | 4.5 | 3.0 | 6.0 | 4.0 | 4.0 | 3.0 |
| 2401 से 5000 | 9.0 | 6.5 | 5.5 | 5.0 | 7.5 | 5.5 | 5.0 | 5.0 |
| 5001 से 10000 | 12.0 | 7.5 | 6.5 | 6.5 | 9.0 | 6.5 | 6.0 | 6.0 |
| 10001 से 30000 | 18.0 | 9.0 | 7.5 | 7.5 | 12.0 | 7.5 | 6.5 | 6.5 |
| 30000 से 6.0 हेक्टेयर | 20.0 | 12.0 | 9.0 | 9.0 | 18.0 | 9.0 | 7.5 | 7.5 |
| 6.0 हेक्टेयर से अधिक | 25.0 | 15.0 | 12.0 | 12.0 | 20.0 | 12.0 | 9.0 | 9.0 |

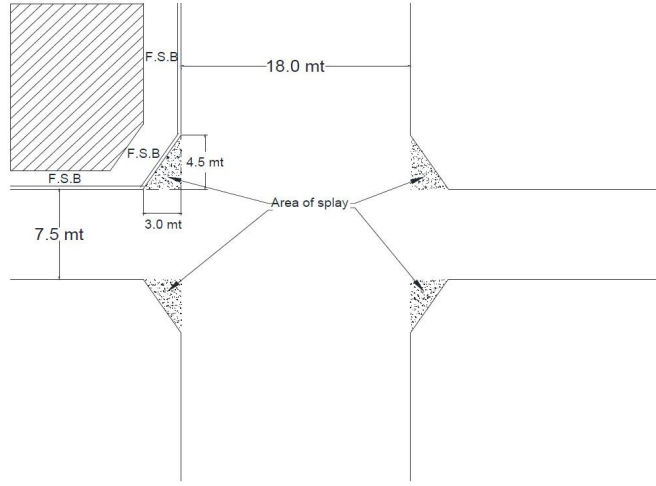
v. वाई जंक्शन सहित, सड़क के चौराहे पर बढ़ाव

सड़क के चौराहे में निम्न तालिका अनुसार का बढ़ाव (बढ़ाव) की आवश्यकता है। बढ़ाव क्षेत्र को सड़क जंक्शन का भाग माना जाएगा।

तालिका: 7 सड़क जंक्शन पर अपेक्षित बढ़ाव

| क्र. सं. | सड़क की चौड़ाई (मीटर में) | बढ़ाव/ऑफसेट (मीटर में) |
|----------|---------------------------|------------------------|
| 1 | 7.5 से अधिक और 12 तक | 3.0 x 3.0 |
| 2 | 12 से अधिक और 24 तक | 4.5 x 4.5 |
| 3 | 24 से अधिक | 6 x 6 |

बढ़ाव क्षेत्र छोड़ने के बाद इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र चौड़े सड़क के सामने के इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र के अनुसार होगा। बढ़ाव क्षेत्र प्रवेशाधिकार वाले सड़क का भाग बनेगा।



चित्र 7: सड़क संगम पर बढ़ाव

vi. दो खंडों के बीच दूरी

सबसे ऊंचे खंड की ऊंचाई के आधार पर, दो खंडों के बीच अपेक्षित दूरी निम्नानुसार होगी:

- i. 10.0 मीटर ऊंचाई वाले दो खंडों के बीच की दूरी = 3.0 मीटर
- ii. 12.0 मीटर ऊंचाई वाले दो खंडों के बीच की दूरी = 4.0 मीटर
- iii. 12.0 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले दो खंडों के बीच दूरी = ऊंचाई में प्रत्येक 3.0 मीटर वृद्धि के लिए अतिरिक्त 1.0 मीटर

vii. इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र में छूट

भवनों के लिए इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र में निम्नलिखित छूट की अनुमति दी जा सकती है:

- i. एक भूखंड के इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र /खुले स्थान में अधिकतम 1.8 मीटर चौड़ाई वाले बालकनी, छत/छज्जा का निर्माण किया जा सकता है। 1.80 मीटर से आगे बढ़ाए गए भाग की गणना तल क्षेत्र अनुपात में की जाएगी। यह निर्माण इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र की चौड़ाई के एक-तिहाई से अधिक नहीं होगा।
- ii. मुख्य प्रवेश द्वार/प्रवेश द्वारों के ऊपर बाहुधरण या बाहुधरणों के रूप में 4.50 मीटर लंबाई और 2.40 मीटर चौड़ाई से अनधिक वाले प्रत्येक वितान (कनोपी) या कई वितान, न्यूनतम 2.2 मीटर ऊंचाई वितान के नीचे तक प्रदान करती है।

- iii. 40 प्रतिशत खुले स्थान वाले अधिकतम 6.0 वर्ग मीटर क्षेत्रफल और न्यूनतम 2.2 मीटर ऊंचाई वाले एक मंडप अनुमेय होगा।
- iv. भूतल और निम्नतल के साथ वाले अधिकतम एक तल तक पहुंच के लिए इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र के भीतर ढाल का निर्माण अनुमेय होगा और इसके लिए अग्नि सुरक्षा के लिए बमकल की सुगम पहुंच के लिए अपेक्षित क्षेत्र को बाधा मुक्त रखना चाहिए। ऐसे निर्माण क्रमशः कम ऊंचाई वाले और गगन चुंबी भवनों से 3.6 मीटर और 6.0 मीटर बाधामुक्त मार्ग को छोड़ने के पश्चात् अनुमेय होगा।
- v. पहाड़ी क्षेत्रों में, स्थल के उतार-चढ़ाव वाली आकृति के कारण प्रत्येक इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र की 50 प्रतिशत चौड़ाई के भीतर निर्माण अनुमेय होगा, इसके साथ यह शर्त रहेगी कि निर्धारित भूमि आवृत्त और तल क्षेत्र अनुपात में कोई वृद्धि नहीं होगी।
- vi. इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र क्षेत्र के भीतर आंतरिक मार्ग अनुमेय होगा।
- vii. कुल इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र क्षेत्र के न्यूनतम 33% क्षेत्र का उपयोग पार्क/व्यवस्थित हरित स्थान के लिए किया जा सकता है बशर्ते कि अग्नि सुरक्षा हेतु अग्नि शमन गाड़ियों के लिए सुगम आवागमन और परिचालन हेतु अपेक्षित क्षेत्र को किसी भी तरह के बाधाओं से मुक्त रखना है जो क्रमशः क्रमशः कम ऊंचाई वाले और हाई गगन चुंबी से 3.6 मीटर और 6.0 मीटर बाधामुक्त मार्ग को छोड़ने के पश्चात् अनुमेय होगा।
- viii. एकल रिहायशी और बहु इकाइयों के अलावा सभी मामलों में, इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र क्षेत्र में कोई पार्किंग अनुमेय नहीं होगा। समूह आवासन परियोजनाओं में कुल इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र क्षेत्र के 25 प्रतिशत में क्रमशः कम ऊंचाई वाले और गगन चुंबी भवनों से 3.6 मीटर और 6.0 मीटर बाधामुक्त मार्ग छोड़ने के पश्चात् पार्किंग अनुमेय होगा।

2. भूमि आवृत्त और तल क्षेत्र अनुपात

- क) विभिन्न भूमि/भवन उपयोग के लिए तल क्षेत्र अनुपात और भूमि आवृत्त का मापदंड इस खंड के तहत निर्धारित अनुसार होगा।
- ख) परियोजनाओं में जहां प्रस्तावित तल क्षेत्र अनुपात 1.5 से अधिक है, निर्माण का प्रकार भारतीय भवन संहिता के भाग-3 के खण्ड 9.0 के अनुसार होगा और इंजीनियर/आर्किटेक्ट द्वारा प्रमाणित रूपरेखा का पर होगा।
- ग) सभी प्रकार की परियोजनाओं में जहां प्रस्तावित तल क्षेत्र अनुपात 1.8 से अधिक है, तो परियोजनाओं को हरित भवन के रूप में प्रमाणित करेगा।

घ) अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात जिसकी अनुमति हो सकती है, जो 3.0 हो सकता है और खण्ड सं. 1.7 के अनुसार खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात (आधारभूत तल क्षेत्र अनुपात सहित) के रूप में होगा।

i. रिहायशी

तालिका 8: रिहायशी भवन के लिए तल क्षेत्र अनुपात और भूमि आवृत्त

| क्र. सं. | समूह उपयोग (भूखंड वर्ग मीटर में) | मैदानी क्षेत्र | | पहाड़ी क्षेत्र | |
|----------|--|---------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| | | अधिकतम भूमि आवृत्त (%) | अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात* | अधिकतम भूमि आवृत्त (%) | अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात |
| क | प्लॉटेंड | | | | |
| 1 | 75 तक | 75 | 1.80 | 80 | 1.80 |
| 2 | >75-150 तक | 70 | 1.80 | 75 | 1.80 |
| 3 | >150 -250 तक | 65 | 1.70 | 70 | 1.60 |
| 4 | >250-350 तक | 60 | 1.60 | 65 | 1.50 |
| 5 | >350 -450 तक | 55 | 1.50 | 60 | 1.40 |
| 6 | >450 -550 तक | 50 | 1.40 | 55 | 1.30 |
| 7 | >550 -750 तक | 50 | 1.30 | 50 | 1.20 |
| 8 | >750 -1000 तक | 45 | 1.20 | 50 | 1.10 |
| 9 | 1000 से अधिक | 40 | 1.10 | 45 | 1.00 |
| ख | बहु इकाई | 50 | 2.00 | 55 | 1.65 |
| ग | समूह आवासन | 35 | 2.10 | 40 | 1.40 |
| घ | आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) आवासन | 50 | 2.00 | 50 | 2.00 |
| ङ | किफायती आवासन | 50 | 2.40 | 50 | 2.00 |

* भूमि आवृत्त और तल क्षेत्र अनुपात के प्रावधान के अनुसार खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात के रूप में अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात 3.0 के अध्यक्षीन होगा।

ii. व्यावसायिक/कार्यालय उपयोग

तालिका 9: व्यावसायिक/कार्यालय भवन के लिए तल क्षेत्र अनुपात और भूमि आवृत्त

| क्र. सं. | समूह उपयोग (भूखंड क्षेत्र मीटर में) | मैदानी क्षेत्र | | पहाड़ी क्षेत्र | |
|----------|--|------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| | | अधिकतम भूमि आवृत्त (%) | अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात* | अधिकतम भूमि आवृत्त (%) | अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात |
| क | व्यावसायिक क्षेत्र/कार्यालय | | | | |
| 1 | 100 तक | | | | |
| | 200 तक | 65 | 1.80 | 70 | 1.30 |
| | 500 तक | 50 | 1.70 | 65 | 1.50 |
| | 1000 तक | 55 | 1.80 | 60 | 1.70 |
| | 2500 तक | 45 | 2.00 | 50 | 1.90 |
| | 2500 से अधिक | 40 | 2.20 | 45 | 2.10 |
| 2 | भंडारण/ शीत गृह | 55 | 1.80 | 60 | 1.50 |
| 3 | मॉल/ बहुखंडीय | 40 | 2.50 | 40 | 2.20 |
| 4 | एकीकृत कार्यालय परिसर | 30 | 2.00 | 40 | 1.50 |
| 5 | होटल 5000* तक | 40 | 2.00 | 45 | 1.80 |
| | 5000* से अधिक | 35 | 2.10 | 40 | 1.60 |
| 6 | आश्रय | 25 | 0.75 | 30 | 0.90 |
| 7 | पर्यावास आश्रय | 20 | 0.25 | 20 | 0.25 |
| 8 | सराय | 25 | 0.50 | 30 | 0.60 |
| 9 | मनोरंजन पार्क | 15 | 0.25 | 20 | 0.25 |
| 10 | छात्रावास/ अतिथि गृह/ वास गृह | 40 | 1.60 | 45 | 1.35 |
| 11 | बारात घर/ विवाह हॉल | 33.30 | 1.00 | 35 | 0.80 |

टिप्पणी:

- *5000 वर्ग मीटर तक के होटलों के लिए तल क्षेत्र अनुपात का अधिकतम 10 प्रतिशत और 5000 से अधिक के होटलों के लिए तल क्षेत्र अनुपात का अधिकतम प्रतिशत आतिथ्य संबंधी व्यावसायिक कार्यकलापों के लिए प्रदान किया जा सकता है।

- शॉपिंग मॉल में एक प्रांगण का निर्माण किया जा सकता है और इसकी गणना केवल एक तल पर भूमि आवृत्त और तल क्षेत्र अनुपात में की जाएगी। प्रांगण में स्थायी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।
- एकीकृत कार्यालय परिसर के अंतर्गत, अनुसंधान केंद्र/परिसर-वहां पर कार्यरत कर्मचारियों के आवासों के लिए तल क्षेत्र अनुपात का अधिकतम 05 प्रतिशत की अनुमति दे सकती है। (अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात में शामिल)
- बैंक विस्तार, डाक घर, जलपान गृह, औषधि, खुदरा, स्थाई दुकान आदि के लिए व्यावसायिक कार्यालय में तल क्षेत्र अनुपात का अधिकतम 10% का उपयोग किया जा सकता है। (अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात में शामिल)

iii. शैक्षणिक, चिकित्सा, सांस्थानिक/सामुदायिक सुविधाएं

तालिका 10: शैक्षणिक, चिकित्सा, सांस्थानिक/सामुदायिक सुविधाओं के लिए तल क्षेत्र अनुपात और भूमि आवृत्त

| क्र.सं. | समूह उपयोग (प्लॉट वर्ग मीटर में) | मैदानी क्षेत्र | | पहाड़ी क्षेत्र | | |
|---------|-------------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------|
| | | अधिकतम भूमि आवृत्त (%) | अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात* | अधिकतम भूमि आवृत्त(%) | अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात | |
| 1 | शैक्षणिक | | | | | |
| | I | प्राथमिक और नर्सरी विद्यालय | 35 | 1.00 | 40 | 1.00 |
| | II | माध्यमिक स्कूल | 40 | 1.60 | 45 | 1.60 |
| | III | हाई स्कूल/ माध्यमिक | 40 | 1.60 | 45 | 1.60 |
| | IV | स्नातक /स्नातकोत्तर/आई.टी.आई./ पॉलिटेक्निक/ एमबीबीएस/ इंजिनियरिंग/अन्य व्यावसायिक / तकनीकी अनुसंधान संस्थान | 45 | 2.10 | 55 | 1.90 |
| | V | विश्वविद्यालय परिसर | 33.50 | 1.50 | 35 | 1.10 |
| | VI | विद्यालय/ दिव्यांग-जनों के लिए संस्थान | 50 | 1.00 | 50 | 1.00 |

| क्र.सं. | समूह उपयोग (प्लॉट वर्ग मीटर में) | मैदानी क्षेत्र | | पहाड़ी क्षेत्र | | |
|---------|---|--|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------|
| | | अधिकतम भूमि आवृत्त (%) | अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात* | अधिकतम भूमि आवृत्त(%) | अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात | |
| 2 | चिकित्सा | | | | | |
| | I | प्रयोगशाला/क्लिनिक | 60 | 1.80 | 65 | 1.80 |
| | II | प्रसूति गृह और शिशु देखरेख केंद्र/ नर्सिंग होम/डिस्पेंसरी | 50 | 1.50 | 55 | 1.50 |
| | III | 50 बिस्तर वाले अस्पताल | 40 | 1.50 | 45 | 1.40 |
| | IV | 50 से अधिक और 200 तक बिस्तर वाले अस्पताल | 35 | 2.00 | 40 | 1.60 |
| | V | शहर/ जोनल /क्षेत्रीय स्तर के अस्पताल जहां 200 बिस्तर से अधिक हैं | 30 | 2.50 | 40 | 1.60 |
| | VI | पशु चिकित्सा अस्पताल | 35 | 1.50 | 40 | 1.00 |
| | VII | अन्य संबंधित भवन उपयोग/ कार्यकलाप | 50 | 1.50 | 55 | 1.50 |
| 3 | सांस्थानिक/सामुदायिक सुविधा सभागार | | | | | |
| | I | धार्मिक/ आश्रम/ धर्मशाला परिसर | 45 | 2.00 | 50 | 2.00 |
| | II | अन्य सभा कक्ष (मीटिंग हॉल) | 45 | 1.80 | 50 | 1.80 |
| | III | पर्यावास केन्द्र (हैबिटाट सेंटर) | 30 | 1.50 | 35 | 1.50 |

टिप्पणी: अस्पताल के तल क्षेत्र अनुपात का अधिकतम 15 प्रतिशत का कार्यरत कर्मचारियों के आवास के रूप में उपयोग कर सकते हैं।

(अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात में शामिल)

iv. औद्योगिक

तालिका 11: औद्योगिक भवनों के लिए तल क्षेत्र अनुपात और भूमि आवृत्त

| भूखंड क्षेत्र (वर्ग मीटर) | मैदानी क्षेत्र | | पहाड़ी क्षेत्र | |
|------------------------------|----------------|---------------------------|----------------|--------------------------|
| | अधिकतम | अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात* | अधिकतम | अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात |

| में) | भूमि आवृत्त (%) | नगर पालिका सीमाओं के भीतर | नगर पालिका सीमाओं के भीतर | भूमि आवृत्त (%) | नगर पालिका सीमाओं के भीतर | नगर पालिका सीमाओं के भीतर |
|-----------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| 300 तक | 60 | 1.20 | 1.50 | 65 | 1.30 | 1.30 |
| 301-600 | 55 | 1.30 | 1.60 | 60 | 1.50 | 1.50 |
| 601-1200 | 55 | 1.50 | 1.60 | 60 | 1.60 | 1.60 |
| 1201-2400 | 55 | 1.60 | 1.60 | 60 | 1.60 | 1.60 |
| 2401-5000 | 50 | 1.60 | 1.60 | 55 | 1.60 | 1.60 |
| 5001-10000 | 50 | 1.60 | 1.60 | 55 | 1.60 | 1.60 |
| 10001-30000 | 45 | 1.60 | 1.60 | 50 | 1.60 | 1.60 |
| 30001 से 6.0 हेक्टेयर | 45 | 1.60 | 1.60 | 45 | 1.60 | 1.60 |
| 6.0 हेक्टेयर से अधिक | 40 | 1.60 | 1.60 | 40 | 1.60 | 1.60 |
| फ्लैटों हेतु | 30 | 1.20 | 1.20 | 30 | 1.00 | 1.00 |

v) भूमि आवृत्त में छूट

- (क) बगीचा, खुला तरण ताल (अधिकतम 6.0 वर्ग मीटर वस्त्र बदलने का कमरा अनुमेय है), खुला चबूतरा, अहाता, झूले, बिना ढकी सीढियां, स्वीकृत सीमा तक मंडप, छज्जा और द्वार मंडप (इसके ऊपर कोई निर्माण के बिना) को भूमि आवृत्त की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।
- (ख) 450 वर्ग मीटर से अधिक वाले एकल रिहायशी भूखंड में अधिकतम 5.0 वर्ग मीटर का रक्षक कक्ष अनुमेय होगा, रक्षक कक्ष की ऊंचाई अधिकतम 2.4 मीटर होगी और इसका दरवाजा अंदर की तरफ खुलेगा।
- (ग) व्यावसायिक, समूह आवासन, सांस्थानिक कार्यकलाप, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाएं और संबंधित उपयोग वाले 600 वर्ग मीटर से अधिक के बहु-खंड भवनों और औद्योगिक भवनों में आवृत्त किए गए क्षेत्र का 5 प्रतिशत लेकिन अधिकतम

50 वर्ग मीटर आवृत्त किए गए क्षेत्र में यह शर्त के साथ एक रक्षक कक्ष अनुमेय होगा कि यहां अग्नि सुरक्षा विनियमों का कोई उल्लंघन न हो।

vi) तल क्षेत्र अनुपात में छूट

तल क्षेत्र अनुपात गणना से निम्नलिखित निर्माणों को छूट:

- (क) भूतल को छोड़कर सभी तलों में सीढ़ियां/स्वचलित सीढ़ी फर्श क्षेत्र
- (ख) लिफ्ट मशीन की स्थापना के लिए अपेक्षित अनुसार सबसे ऊपरी मंजिल पर लिफ्ट के लिए मशीन रूम। टिप्पणी: लिफ्ट किए प्रदान किए गए इपक को केवल एक तल पर ही तल क्षेत्र अनुपात गणना के लिए विचार किया जाएगा।
- (ग) चिमनी
- (घ) आग से बचने की सीढ़ी
- (ङ) मीटर कक्ष
- (च) विद्युत उपकेन्द्र
- (छ) मल-कूपक, नलिका, वाहिका
- (ज) वातानुकूलन संयंत्र/मशीन कक्ष
- (झ) पम्प कक्ष
- (ञ) सेवा वाहिका/ तल
- (ट) जनरेटर कक्ष
- (ठ) चौकीदार बूथ
- (ड) किसी भी तल में तरण ताल
- (ढ) बहिस्राव उपचार संयंत्र
- (ण) अधिकतम 1.80 मीटर चौड़ाई वाली छज्जा

vii) अनुपूरक तल क्षेत्र अनुपात

मुख्य योजना/क्षेत्र योजना/रूपरेखा योजना में निर्धारित अनुसार मार्ग अधिकार की सड़क को चौड़ा करने/विस्तृत करने से प्रभावित भूमि या हरा कगार, हरित पट्टी, पार्क, विद्युत उप-केन्द्र, डाक घर, बस अड्डा आदि जैसी प्रस्तावित आवश्यक सार्वजनिक सुविधाओं द्वारा प्रभावित भूमि और ऐसी प्रभावित भूमि के स्वामी को अनुपूरक तल क्षेत्र अनुपात द्वारा इस शर्त के आधार पर क्षतिपूर्ति दी जाएगी कि भूस्वामी द्वारा प्रभावित भूमि प्राधिकरण या संबंधित प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तांतरित करेगा और उक्त प्रभावित भूमि को छोड़ने के पश्चात् चारदीवारी का निर्माण किया जाएगा।

अनुपूरक तल क्षेत्र अनुपात प्रभावित भूमि का अधिकतम 50% या पूरे प्लॉट के लिए अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात का अधिकतम 25 प्रतिशत, जो भी कम हो, तक अनुमेय होगा।

viii) खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात

समूह आवासन और व्यावसायिक कार्यालय और सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाओं के मामले में खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात का प्रावधान निम्नानुसार अनुमेय होगा:

- i. खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) निम्नानुसार उल्लिखित सड़क की प्राधिकृत चौड़ाई के आधार पर, आधारभूत तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) सहित अधिकतम 3.0 तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) के साथ केवल मैदानी क्षेत्रों में अनुमेय है:

तालिका 12: खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात के लिए प्रावधान

| मौजूदा/सड़क की प्राधिकृत चौड़ाई | खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 18.0 मीटर तक | आधारभूत तल क्षेत्र अनुपात का 20% |
| 18.0 मीटर और अधिक | आधारभूत तल क्षेत्र अनुपात का 40% |

- ii. भवन में संरचनात्मक सुरक्षा से संबंधित प्रावधान, निर्माण और विकास उप-विधि/विनियम में निर्धारित अनुसार प्रदान करना होगा।
- iii. खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात को शामिल करने के पश्चात् कुल तल क्षेत्र अनुपात को ध्यान में रखते हुए, भवन की ऊंचाई के अनुसार पार्किंग व्यवस्था और इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र को भवन में प्रस्तावित कुल फर्श क्षेत्रफल के लिए उप-विधियाँ/विनियमों में निर्धारित मानदंडों के अनुसार प्रदान करने की आवश्यकता होगी।
- iv. प्रस्तावित भवन में अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात के लिए दमकल विभाग से अग्नि सुरक्षा के संबंध में अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त किया जाना है।
- v. खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात का प्रावधान, मुख्य निर्माण क्षेत्रों और एकल आवास और औद्योगिक भूमि उपयोग के लिए लागू नहीं होगा।
- vi. खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात एक समर्थकारी प्रावधान है; अतः यह एक अधिकार के रूप में अनुमेय नहीं होगा। आसपास के उप-क्षेत्र के यातायात घनत्व और अवसंरचना सुविधाओं की स्थिति योजना बिन्दु के दृष्टिकोण से एक विशेष स्थल के संरक्षित

स्मारकों/विरासत से दूरी के संबंध में विचार करने पर ऐसे क्षेत्रों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर आवश्यकता के अनुसार पहचान करना होगा जहां खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात अनुमेय नहीं होगा।

vii. नगर निगम निकाय सीमाओं के भीतर और नगर निगम निकाय सीमाओं के बाहर खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात के लिए अनुमति प्राधिकृत क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा और अन्य क्षेत्रों में नगर एवं ग्राम योजना विभाग द्वारा प्रस्तावित भवनों के इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र, संरचनात्मक सुरक्षा, अग्नि सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था और अवसंरचनात्मक सुविधाओं के मानदंडों के आधार पर स्थल का निरीक्षण करने के पश्चात् दी जाएगी।

viii. खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात शुल्क की गणना निम्नलिखित तरीके से की जाएगी:

खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात शुल्क = (खरीद योग्य फर्श क्षेत्रफल) x (भूमि का वर्तमान मूल्य) x (गुणांक)

खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात शुल्क की गणना के लिए भवन के उपयोग का गुणांक निम्नानुसार होगा:

तालिका 13: खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात की गणना

| क्र.सं. | भवन का उपयोग | गुणांक |
|---------|----------------------------|--------|
| 1 | व्यावसायिक | 0.50 |
| 2 | मिश्रित उपयोग | 0.45 |
| 3 | कार्यालय/ सांस्थानिक | 0.45 |
| 4 | होटल | 0.40 |
| 5 | समूह आवासन [भूखंडीय/ तलीय] | 0.40 |
| 6 | सामुदायिक सुविधाएं | 0.40 |

टिप्पणी:

- यदि विवादास्पद भूमि का अनुपूरक तल क्षेत्र अनुपात दिए गए हैं, तो अनुपूरक तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) सहित खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) में निर्धारित अनुसार अधिकतम सीमा के भीतर खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात अनुमेय होगा।
- खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात हेतु निर्माण के लिए अनुमति के समय पर आवेदन करना होगा और आवेदन से तल क्षेत्र अनुपात शुल्क की वसूली रूपरेखा की स्वीकृति से पहले की जाएगी।

- खरीद योग्य तल क्षेत्र अनुपात से प्राप्त शुल्क एक अलग खाते में जमा करना होगा जिसे परियोजना क्षेत्र में अवसंरचनात्मक सेवाओं के उन्नयन/सुदृढीकरण के लिए उपयोग किया जाएगा।
- भूमि का मौजूदा मूल्य का अर्थ जिला मजिस्ट्रेट द्वारा निर्धारित भूमि का वर्तमान प्रभावी सर्किल मूल्य है।

ix) वर्तमान भवन में समानांतर और लंबवत विस्तार

वर्तमान संरचनाओं/निर्मित भवनों में, समानांतर और लंबवत विस्तार, भवन की संरचनात्मक सुरक्षा, उपलब्ध पहुंच मार्ग के अनुसार अनुमेय अधिकतम ऊंचाई के बारे में विचार करने के बाद निम्नलिखित प्रावधानों के तहत अनुमेय होगा -

- i. समानांतर विस्तार, वर्तमान उप-विधियों/विनियमों में निर्धारित भूमि आवृत्त सीमा तक और तल क्षेत्र अनुपात और निर्धारित इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र के भीतर, अनुमेय होगा।
- ii. पहले से निर्मित भवन के पहले तलों में, लंबवत विस्तार के लिए निम्नलिखित मानक आवश्यक होगा:
 - क) एकल रिहायशी भवन में, सभी इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र पूर्व स्वीकृत योजना के अनुसार होगा और मौजूदा मानदंडों की तल क्षेत्र अनुपात सीमाओं के भीतर लंबवत विस्तार अनुमेय होगा।
 - ख) गैर-रिहायशी भवन और समूह आवासन के लंबवत विस्तार में, पीछे के भाग और दोनों पार्श्व के इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र को पूर्व स्वीकृत रूपरेखाओं के अनुसार रखा जाएगा। सामने के इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र के लिए, पूर्व स्वीकृत रूपरेखा और मौजूदा उप-विधियों/विनियमों में परिभाषित इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र, जो भी अधिक हो, निर्धारित किया जाएगा जिसमें तल क्षेत्र अनुपात मौजूदा उप-विधियों/विनियमों के अनुसार आवश्यकता के अनुसार रखा जाएगा।
 - ग) पार्किंग की गणना के लिए विद्यमान मानदण्ड लागू होगा।
 - घ) एकल रिहायशी भवन को छोड़कर, अन्य भवनों के लिए उक्त उल्लिखित इमारत के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र के प्रावधान तब अनुमेय होगा जब अग्नि सुरक्षा और पार्किंग प्रावधानों का अनुपालन किया हो।

x) मिश्रित उपयोग हेतु परियोजनाएं

लंबवत और समानांतर मिश्रित उपयोग के लिए निम्नलिखित मापदंडों के अनुसार होगा :

- i. अधिक प्रभावकारी उपयोग का इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र और तल क्षेत्र अनुपात संपूर्ण परियोजना के लिए लागू किया जाएगा।
- ii. वैयक्तिक उपयोग के लिए पार्किंग आवश्यकताओं की गणना अलग से की जाएगी।

3. स्थान अवस्थिति मापदण्ड

i) विरासत संरचनाएं/भूमि विरासत स्थान

- i. पुरातत्ववीय संस्मारकों एवं प्राचीन स्थल और अवशेष अधिनियम 1955 और यथा संशोधित तथा मास्टर योजना/जोनल योजना में निर्धारित ऐसे स्थानों/गलियों/क्षेत्रों के तहत यथा अधिसूचित संरक्षित स्मारकों से 100 मीटर तक दूरी के भीतर स्थित स्थानों के मामले में किसी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।
- ii. संरक्षित स्मारकों से 100 मीटर से अधिक और 200 मीटर तक दूरी के भीतर स्थित स्थानों के लिए निर्माण की अनुमति, ए.एम.ए.एस.आर. अधिनियम के तहत सूचीबद्ध भवनों के मामले में राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण से पूर्व अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् ही दी जाएगी।
- iii. संबंधित कानून के अनुसार अधिसूचित किसी विरासत संरचना/भूमि विरासत स्थान के आसपास में स्थित स्थानों के लिए संबंधित प्राधिकरण से पूर्व निकासी प्राप्त करनी होगी।
- iv. किसी अधिसूचित विरासत संरचना/भूमि विरासत स्थान के विकास/पुनःविकास के लिए संबंधित प्राधिकरण द्वारा यथा निर्धारित शर्तों का पालन करना होगा।

ii) न्यूनतम भूखंड क्षेत्र

तालिका 14: भवन उपयोग-वार न्यूनतम भूखंड क्षेत्र

| भवन परियोजना का प्रकार | न्यूनतम कुल भूखंड आकार (वर्ग मीटर) | |
|------------------------|-------------------------------------|----------------|
| | मैदान क्षेत्र | पहाड़ी क्षेत्र |
| I. रिहायशी | | |
| रिहायशी - एकल भूखंड | 30 (सड़क के किनारे 18.0 मीटर से कम) | 30 |

| भवन परियोजना का प्रकार | न्यूनतम कुल भूखंड आकार (वर्ग मीटर) | | |
|---|---|----------------|-------|
| | मैदान क्षेत्र | पहाड़ी क्षेत्र | |
| | 250 (सड़क के किनारे 18.0 मीटर से अधिक या समतुल्य) | | |
| रिहायशी -बहू इकाई | 500 | 250 | |
| रिहायशी - समूह आवासन [भूखंडीय/ तलीय] | 2000 | 1000 | |
| किफायती आवास/अर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और पुनर्वासन आवास | 4000 | 2000 | |
| अर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और पुनर्वासन आवास योजना | भूखंड इकाई आकार | 30-45 | 30-45 |
| | भूखंडीय इकाई आकार | 25-35 | 25-35 |
| II. व्यावसायिक | | | |
| सुलभ दुकान/ गुमटी* | 15 | 10 | |
| व्यावसायिक/ कार्यालय स्थान | 125 | 75 | |
| मॉल/बहुभागी | 2500 | 1500 | |
| सर्विस अपार्टमेंट | 1000 | 750 | |
| विवाह स्थल | 2000 | 1000 | |
| होटल | 1000 | 750 | |
| मोटल और आश्रय | 4000 | 2,500 | |
| पर्यावरण आश्रय | 10,000 | 7,500 | |
| छात्रावास/ अतिथि गृह | 750 | 500 | |
| III. सार्वजनिक/अर्ध सार्वजनिक | | | |
| शैक्षणिक | | | |
| नर्सरी/शिशु सदन | 750 | 500 | |
| प्राथमिक विद्यालय | 4000 | 3000 | |
| माध्यमिक विद्यालय | 8000 | 6000 | |
| हाई स्कूल | 18,000 | 13,500 | |

| भवन परियोजना का प्रकार | न्यूनतम कुल भूखंड आकार (वर्ग मीटर) | |
|--|------------------------------------|---------------------------------------|
| | मैदान क्षेत्र | पहाड़ी क्षेत्र |
| एकीकृत विद्यालय (1 से 12 तक) | 30,000 | 15,000 |
| कॉलेज/तकनीकी संस्थान/ व्यवसायिक कॉलेज/ अनुसंधान संस्थान | 20,000 | 10,000 |
| विश्वविद्यालय | 100,000 | 75,000 |
| स्वास्थ्य | | |
| प्रयोगशाला/क्लिनिक | 500 | 250 |
| प्रसूति गृह और शिशु देखरेख केंद्र/ नर्सिंग होम/ डिस्पेंसरी | 1000 | 750 |
| 50 बिस्तर वाले अस्पताल | 4000 | सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा निर्धारित |
| 50 से 100 से अधिक बिस्तर वाले | 100 वर्ग मीटर/ बेड | |
| 100 से 200 से अधिक बिस्तर वाले | 25,000 | |
| शहर/खंड/क्षेत्रीय स्तर का अस्पताल, 200 से अधिक | 40000 | |
| अन्य संबंधित भवन/ कार्यकलाप | 750 | 500 |
| सभा | | |
| सभा स्थल (पूजा स्थल को छोड़कर) | 1000 | 750 |
| सांस्थानिक | | |
| सक्षम प्राधिकारी द्वारा तय किए गए अनुसार | | |
| IV. औद्योगिक | | |
| घरेलू/सेवा इकाई | 200 | 175 |
| औद्योगिक इकाई | 450 | 300 |
| औद्योगिक संपदा | 100,000 | 60,000 |

टिप्पणी :

- i. *वैयक्तिक सुलभ दुकान/गुमटी के लिए पुराने निर्मित क्षेत्र स्वीकृत परियोजनाओं/अभिन्यास योजना के भाग के रूप में अनुमति दी जाएगी। तथापि, समूह

- के रूप में ऐसे दुकान के लिए अनुमति दी जा सकती है और प्रत्येक समूह में दुकानों की संख्या सक्षम प्राधिकारी द्वारा तय की जाएगी।
- ii. सांस्थानिक, अकादमिक और मेडिकल श्रेणियों में सक्षम संस्थानों के साथ संबद्धता के मामले में उनके द्वारा निर्धारित मापदण्ड वैध होगा।
 - iii. मुख्य योजना/क्षेत्रिय योजना या अन्य सार्वजनिक सुविधाओं सहित क्षेत्र में निर्धारित मार्ग अधिकार (राइट ऑफ वे) द्वारा प्रभावित क्षेत्र के निःशुल्क हस्तांतरण पर, प्लॉट क्षेत्र के निर्धारित मानदंडों में 20 प्रतिशत तक छूट वैध होगा, बशर्ते कि मानदंडों में छूट केवल उपर्युक्त कारणों से हो।

4. पहचान किए जाने वाले भूमि का उपयोग

i) मास्टर योजना 2001-2025 (प्रारूप)

वर्ष 2025 के लिए तैयार की गई द्वितीय मुख्य योजना अभी भी प्रारूप रूप में है। योजना द्वारा आवृत्त किए गए कुल योजनागत क्षेत्र लगभग 35,867.20 हेक्टेयर है जिसमें देहरादून शहरी आबादी क्षेत्र (9,698.97 हेक्टेयर), अपरिभाषित क्षेत्र (3,058.82 हेक्टेयर) और दूर-दराज के 172 गांव (26,168.33 हेक्टेयर) शामिल हैं।

प्रारूप मुख्य योजना (2025), 2025 तक 15.30 लाख की आबादी के लिए प्रस्तावित है। मुख्य योजना 2025 में सभी क्षेत्रों (प्रभागों) जैसे रिहायशी, व्यावसायिक, औद्योगिक, सरकारी, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक, उपयोगिता, पर्यटन और मनोरंजन, पार्क और खुले स्थान और अन्य उपयोगों के बारे में सूचित किया है।

प्रारूप मुख्य योजना 2025, उन क्षेत्रों की पहचान करती है, जहां मुख्य योजना 2001 की तुलना में भूमि के उपयोग में परिवर्तन हुआ है। भूमि के कुल उपयोग में परिवर्तन का सार तालिका 2 में दिया गया है और भूमि के उपयोग में आए परिवर्तन के और विवरण तालिका 3 में दिए गए हैं।

तालिका 15: मास्टर योजना 2001 की तुलना में भूमि उपयोग के परिवर्तनों का सार

| परिवर्तित भूमि उपयोग | क्षेत्रफल हेक्टेयर में | प्रतिशत |
|----------------------|------------------------|---------|
| रिहायशी | 1157.06 | 52.36 |
| व्यावसायिक | 139.35 | 6.31 |
| औद्योगिक | 165.09 | 7.47 |

| परिवर्तित भूमि उपयोग | क्षेत्रफल हेक्टेयर में | प्रतिशत |
|----------------------------|------------------------|---------|
| सामुदायिक सुविधाएं | 77.21 | 3.49 |
| पार्क और खुले स्थान | 11.52 | 0.52 |
| कृषि | 355.14 | 16.07 |
| बाग | 172.58 | 7.81 |
| वन | 19.36 | 0.88 |
| गैर परिभाषित | 90.98 | 4.12 |
| सड़क/परिवहन | 21.49 | 0.97 |
| भूमि उपयोग का कुल परिवर्तन | 2209.78 | 100.00 |

LOCAL BODIES GUIDELINES

EXISTING GUIDELINES AS PER UTTARAKHAND BUILDING BYE-LAWS AND REGULATIONS-2011

1. Permissible Ground Coverage, FAR/FSI and Heights with the regulated area for new construction, Set Backs.

1. Height of building

The height of building shall be computed from plinth level only. For this purpose, minimum 0.45 meters' plinth level shall be permissible. In case of plinth level being more than 0.45 meters, the computation of height shall be computed from 0.45 meters from the natural ground level whereas in case of construction of basement, the height shall be calculated from 1.20 meters above the ground level. The building heights permissible for various areas of the State are as:

i. In Plain Areas: The maximum permissible height of a building shall be the lowest amongst the prescribed height of a building under the following three restrictions.

- a) 1.5 times of the total of width of road, in front of plot / building plus front setback. In case of the building located on two or more roads, the width shall be determined according to the above for wider road.
- b) The maximum height of the building shall be as allowed by the F.A.R. of the concerned building.
- c) Height of building permitted w.r.t the existing width of the approach road as tabulated below:

Table 1: Maximum height of the building

| existing width of: - public road/ road of sanctioned layout plan/ authorized road, in front of plot / building | Maximum height of buildings (meters) | Maximum number of floors |
|---|---|-----------------------------|
| Less than 9.0 meters | 9.0 | Max 3 floors |
| More than and equal to 9.0 meters and less than 12.0 meters | 12.0 | Max 4 floors |
| More than and equal to 12.0meter and less than 18.0 meters | 24.0 | Max 8 floors |
| More than and equal to 18.0 meters | 30.0 | Max 10 floors |

Note: In case of group housings (flatted / plotted), if the approach is through private passage of width not less than 9.0 meters and length not more than 100meter from the public road of minimum width 12.0 meter, such projects shall be considered to be located on the existing public road and the maximum height of the building shall be as allowed on the public road.

In case of stilt being used for parking and other necessary services, namely, generator room, H.V.A.C etc., the height of stilt shall not be counted in the total height of the building.

ii. In Hill Areas: The maximum permissible height [including stilts] of a building shall be the lowest amongst the prescribed height of a building under the following three restrictions:

- a) 1.5 times of the total of width of road in front of plot / building plus front setback or up to 6.00 meters' eaves level, whichever is more. In case the building is located on two or more roads, the width shall be determined according to the above for wider road.
- b) The maximum height of the building shall be 12.0 meters or four floors.
- c) The maximum height of the building shall be as allowed by the F.A.R. of the concerned building.

iii. Other provisions regarding the height

- a) For buildings within the landing and the take-off zones of aircraft in the vicinity of aerodrome / airport (up to 20 km from airport boundary), the maximum height of the building shall be regulated by the regulations for the construction of buildings in the vicinity of aerodromes by the competent Aerodrome / Airport Authority.
- b) Any building situated towards Doon Valley or ravine, from Gandhi Chowk to Clarence House on Mall Road in Mussoorie, the top level / summit of such buildings shall be 3.0 meters below the road level.
- c) The Maximum height of the buildings permissible in Mussoorie shall be 11.0 meters or height of ground plus three floors (including stilts), whichever is less. This permission shall be subject to the prescribed procedure and to the directions given from time to time by the ministry of Forest and Environment, Government of India.
- d) Within Nainital Municipal Area, only double storey single residential construction shall be allowed whose maximum height permissible shall be 7.5 meters up to ridge level of sloping roof and the slope of roof shall be in 1:3 ratios. This permission shall be as per directions given the Hon'ble Supreme Court and as per procedure prescribed in this respect. The compliance of provisions given in Annexure-5 within Nainital Municipal Limits shall be mandatory.
- e) For Char Dham towns, the maximum height of building permissible shall be 6.50 meters up to eaves level and maximum two floors (including stilts). All the buildings shall have sloping roofs except the cases in which road level terrace parking is proposed.
- f) In hill areas the height shall be permissible subject to the condition that view of prominent sites like lakes, snow bound hills etc. is not obstructed. In case of plots situated on Master Plan roads / National Highways / State Highways, the terrace floor / ridge / summit of the building shall not be above 1.20 meters high from the road level on valley side. It shall be ensured on such roads that at a distance of 4.5 meters from the vehicle road, only single storey building shall be permitted. The permission for more floors shall be given only when the distance of building is 4.5 meters from the edge of the road plus the height of proposed

extra floor. In such matters permission may be granted at competent level for the height up to the permissible level on the basis of merits and demerits of the site.

- g) Relaxation in Height: In case of sloping roofs in addition to permissible height, an extra height of 1.5 meters shall be permissible. Architectural features, parapet wall, roof top water tank, antenna, chimney (up to 1.5 meters' height) lift machine room (up to 4.20 meters' height) mummy up to 2.40 meters have been exempted. The height of chimneys of industrial units has been exempted from this calculation. These types of constructions / features shall cover maximum 20% of the terrace area exceeding which, such extra construction shall be non-compoundable and shall be only demolished. All the relaxations given in height shall be deemed to be seized.
- h) In all buildings an increase of maximum 10 percent in height may be allowed above the permissible height as per regulations, provided that the number of floors is as per regulations and other requirements are fulfilled.
- i) For hotels, hospitals and other such specialized buildings where HVAC and other ducts are required, such cases shall be permitted to construct a service floor (maximum height including beams 1.8 meters) which shall not be counted towards the height of the building. More than one service floor shall be counted in the height of the building.

2. Exterior open spaces / setbacks:

i. Setbacks

- a) For Plots abutting the major roads having right of way (authorized or master plan R.O.W) equal to or more than 18.0 meters the following front setbacks OR the setbacks prescribed for different buildings in 1.2.1 (b), (whichever is higher), shall be provided:

Table 2: Building Line

| S. No. | Right of Way (in meters) | Front Setback (in meters) |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 1 | 18.0 | 3.0 |
| 2 | 24.0 | 4.0 |
| 3 | 45.0 | 6.0 |
| 4 | 50.0 | 7.0 |

- b) For buildings of 12.0 to 15.0-meter height, provision of minimum 5.0 meters' open space / setbacks shall be made around the building and thereafter for every 3.00 meters' height or part of it, additional setback of 1.00 or the setback prescribed below, whichever is more is required to be provided. Setbacks for building up to 12.00 meters. height shall be as under:

ii. Residential

Table 3: Minimum required setbacks for Residential Buildings

| Plot Area (in sq. meter) | Minimum Required Setback (meter) | |
|--------------------------|----------------------------------|------------|
| | Plains | Hill Areas |
| | | |

| | Fro | Back | Side-1 | Side-2 | Front | Back | Side-1 | Side-2 |
|----------------------------------|------------|-------------|---------------|---------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
| 30-45 | 1. | - | - | - | 1.2 | - | - | - |
| Above 45 up to 75 | 1. | - | - | - | 1.5 | - | - | - |
| Above 75 up to 150 | 2. | 1.5 | - | - | 1.5 | 1.2 | - | - |
| Above 150 up to 300 | 3. | 2.0 | - | - | 2.0 | 1.5 | - | - |
| Above 300 up to 500 | 4. | 3.0 | 1.5 | - | 3.0 | 2.0 | 1.5 | - |
| Above 500 up to 750 | 5. | 3.5 | 3.0 | 2.0 | 4.0 | 2.5 | 2.5 | 2.0 |
| Above 750 up to 1000 | 6. | 4.0 | 3.5 | 3.0 | 5.0 | 3.5 | 3.5 | 3.0 |
| Above 1000 | 7. | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 6.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 |
| Group/ Affordable Housing | 8. | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 7.0 | 4.5 | 4.5 | 3.0 |

Note:

- Minimum 1.2 meter open to sky space is required to be provided from the retaining wall.
- In corner plots, Front setback of the plot shall be provided for relatively wider road and the setback towards the other side shall be half of the front setback or equal to side setback whichever is lower. In case, in a corner plot both the roads are equal, the front setback shall be as per design of the building and the side setback shall be towards the other road. For road widths above 7.5 meter, the setbacks shall be as per clause 1.2.2 after leaving the splay area.
- In the plots having roads in front and in back, in case of being wider / equal, the front setback shall be towards the side from where the approach is being taken and the setback of other side shall be half of the front or equal to setback in the back, whichever more.
- In case the road ends in a part of the plot, front setback shall be given towards the road.
- Construction shall be permissible in the 40 percent area of rear setback of maximum 7.0 meter. Height but in a corner plot the above shall not be permissible on road side. However, in the corner plots having a dead end up to the length of the said plot, the said coverage shall be permissible on road side. The said coverage may consist of garage (maximum area 25 sq. meter) servant room with toilet (maximum area 25 sq. meter) / kitchen / store shall be permissible and shall be counted in F.A.R. and ground coverage. The minimum width of driveway for approach to garage should be 2.40 meter.
- In matters of single residential building stilt floor shall be permissible only in semi-detached building (open from minimum two sides, namely open from front and back with setback) but in such building no construction shall be allowed on 40 percent portion of the rear side setback.
- In case there is any other private passage in addition to the main road, minimum 1.00-meter setback towards the private passage or rear / back-side setback, whichever is more is required to be provided along with prescribed front setback. In case a dead setback is permissible, and owner wants to provide setback voluntarily then its minimum width shall be 1.20 meter.
- Multiple units shall compulsorily be built as detached building. In the setbacks described in the above table, setbacks shall be provided for multiple units with an increase of 1.00 meter in each setback
- In matters of single residential buildings, if the F.A.R. could not be obtained due to setback provided for the plot. The setback of a lower level plot area category shall be effective.

ii. Commercial/ Office

Table 4: Minimum required setbacks for Commercial / Office Buildings

| Commercial/ Office Plot Area (in sq. meter) | Minimum Required Setback (meter) | | | | | | | |
|---|----------------------------------|-------------|---------------|---------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
| | Plains | | | | Hill Areas | | | |
| | Front | Back | Side-1 | Side-2 | Front | Back | Side-1 | Side-2 |
| Up to 200 | 4.5 | - | - | - | 3.0 | - | - | - |
| Up to 400 | 6.0 | 2.0 | 3.0 | - | 4.0 | - | - | - |
| Up to 600 | 7.5 | 3.0 | 3.0 | - | 5.0 | 2.0 | 2.0 | - |
| Up to 1000 | 8.0 | 3.0 | 4.0 | 1.5 | 6.0 | 3.0 | 3.0 | 1.5 |
| Up to 1500 | 9.0 | 4.0 | 4.5 | 3.0 | 7.0 | 4.0 | 3.5 | 3.0 |
| Up to 3000 | 10.0 | 5.0 | 4.5 | 4.5 | 8.0 | 5.0 | 4.5 | 4.5 |
| Above 3000 | 12.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 9.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| Mall / Multiplex | Front | Back | Side-1 | Side-2 | Front | Back | Side-1 | Side-2 |
| Up to 4000 | 14.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 10.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| Above 4001 up to 15000 | 16.0 | 7.0 | 7.0 | 7.0 | 12.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| Above 15001 up to 50000 | 18.0 | 8.0 | 8.0 | 8.0 | 14.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| Above 50000 | 20.0 | 9.0 | 9.0 | 9.0 | 18.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |

Note:

- Construction towards the retaining wall of the plot shall be permissible after leaving 1.2-meter open space.
- For commercial construction no shops shall be opened on the road in the side / rear setback of the building. In case any opening / shops is opened towards the sides or towards the back, the setback equal to front is to be required to be provided.
- In case of the plot located on more than one road (plots in which side / back setback is not required) the front setback shall be towards the wider road and minimum 3.0-meter setback is to be provided towards the other road.

iii. Educational Institutes / Medical / Community facilities / Assembly buildings

Table 5: Minimum required setbacks for Educational Institutes / Medical / Community facilities / Assembly buildings

| Plot Area (in sq. meter) | Minimum Required Setback (meter) | | | | | | | |
|--------------------------|----------------------------------|------|--------|--------|------------|------|--------|--------|
| | Plains | | | | Hill Areas | | | |
| | Front | Back | Side-1 | Side-2 | Front | Back | Side-1 | Side-2 |
| Up to 1000 | 6.0 | 4.5 | 3.6 | 3.6 | 4.5 | 3.6 | 3.6 | 3.6 |
| 1001 to 3000 | 7.5 | 4.5 | 4.5 | 4.5 | 5.0 | 4.5 | 4.5 | 3.6 |
| 3001 to 8000 | 9.0 | 6.0 | 4.5 | 4.5 | 7.5 | 5.0 | 4.5 | 4.5 |
| 8001 to 15000 | 12.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 9.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| 15001 to 35000 | 15.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 12.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| Above 35000 | 18.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 15.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |

Note: In newly proposed schools (except nursery schools), 6.0-meter width of front setback shall be left towards roadside for visitor parking. Boundary wall shall be constructed after leaving the above mentioned space.

iv. Industrial Buildings:

Table 6: Minimum required setbacks for Institutional Buildings

| Plot Area (in sq. meter) | Minimum Required Setback (meter) | | | | | | | |
|------------------------------|----------------------------------|------|--------|--------|------------|------|--------|--------|
| | Plains | | | | Hill Areas | | | |
| | Front | Back | Side-1 | Side-2 | Front | Back | Side-1 | Side-2 |
| Up to 300 | 3.0 | 2.0 | 2.5 | - | 3.0 | 2.0 | 1.5 | - |
| 301 to 600 | 4.0 | 3.0 | 3.5 | - | 3.5 | 3.0 | 3.0 | - |
| 601 to 1200 | 5.0 | 3.0 | 3.5 | 2.0 | 4.0 | 3.0 | 3.0 | 2.0 |
| 1201 to 2400 | 7.5 | 5.5 | 4.5 | 3.0 | 6.0 | 4.0 | 4.0 | 3.0 |
| 2401 to 5000 | 9.0 | 6.5 | 5.5 | 5.0 | 7.5 | 5.5 | 5.0 | 5.0 |
| 5001 to 10000 | 12.0 | 7.5 | 6.5 | 6.5 | 9.0 | 6.5 | 6.0 | 6.0 |
| 10001 to 30000 | 18.0 | 9.0 | 7.5 | 7.5 | 12.0 | 7.5 | 6.5 | 6.5 |
| 30000 to 6.0 hectares | 20.0 | 12.0 | 9.0 | 9.0 | 18.0 | 9.0 | 7.5 | 7.5 |
| Above 6.0 hectares | 25.0 | 15.0 | 12.0 | 12.0 | 20.0 | 12.0 | 9.0 | 9.0 |

v. Splay at road junctions, including ‘Y’ junctions

Splay required at road junctions is given in the Table below. The area of splay would be deemed to form part of the road junction.

Table 7: Splay required at road junctions

| S. No. | Road Width (in meters) | Splay/ offset (in meters) |
|--------|------------------------|---------------------------|
| 1 | Above 7.5 up to 12 | 3.0 x 3.0 |
| 2 | Above 12 up to 24 | 4.5 x 4.5 |
| 3 | Above 24 | 6 x 6 |

The setbacks overlooking the splay shall be as per the front setback of wider road. The area of the splay shall form part of the right of way.

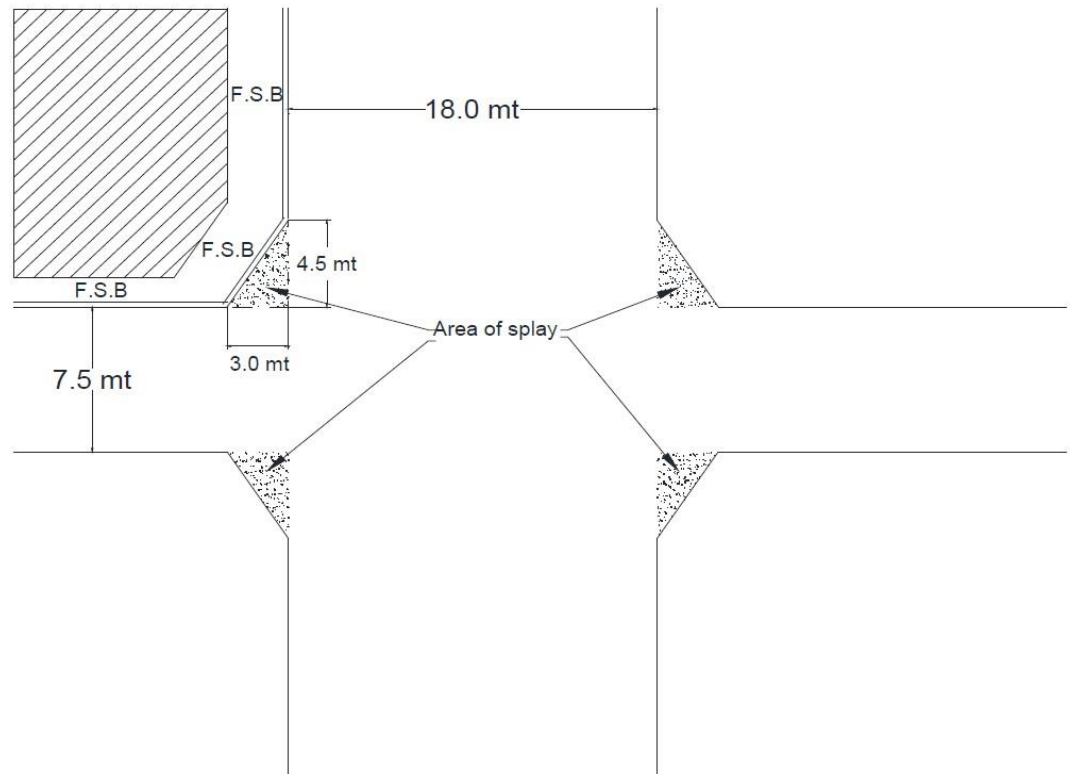


Figure 7: Splay at road junctions

vi. Distance between two blocks

On the basis of the height of tallest block, the distance required between two blocks shall be as:

- i. Distance between two blocks with 10.0-meter height = 3.0 meter
- ii. Distance between two blocks with 12.0-meter height = 4.0 meter
- iii. Distance between two blocks above 12.0-meter height = Additional 1.0 meter for every 3.0-meter increase in height.

vii. Relaxation in Setbacks

Following relaxation may be allowed in setbacks for the buildings:

- i. Balcony, roof / overhang of maximum 1.8-meter width may be constructed in set-back / open space in a plot. The increased part beyond 1.80 meter shall be counted in F.A.R. This construction shall not be more than one-third of the width of setback.
- ii. A canopy or canopies each not exceeding 4.50 meter in length and 2.40 meter in width, in the form of cantilever or cantilevers, over the main entrance/entrances, providing a minimum clear height of 2.2 meter below the canopy.

- iii. An arbor / pergola of maximum 6.0 sq. meter area having minimum 40 percent open space and minimum 2.2-meter height shall be permissible.
- ix. Construction of ramp within setback for approach to maximum one subsequent floor of ground floor and basement shall be permissible by keeping the required area obstruction free and for easy approach of fire tender for fire safety. Such constructions shall be permitted after leaving 3.6 meter and 6.0-meter unobstructed pathway from low rise and high rise buildings respectively.
- x. In hill areas, owing to the undulating topography of the site the construction within 50 percent width of each setback shall be permissible with the restriction that there shall be no increase in prescribed ground coverage and F.A.R.
- xi. Internal path shall be permissible within the setback area.
- xii. Maximum 33% area of the total setback area can be utilized for parks / organized green spaces provided the area required for easy maneuvering and movement of fire tender for fire safety is kept free of any kind of obstruction which shall be permitted after leaving 3.6 meter and 6.0-meter unobstructed pathway from low rise and high rise buildings respectively.
- xiii. In all matters except single residential and multiple units, no parking shall be permissible in setback area. In group housing projects parking shall be permitted after leaving 3.6 meter and 6.0-meter unobstructed pathway from low rise and high rise buildings respectively in 25 percent area of the total setback.

2. Ground Coverage and F.A.R.

- a) Norms of F.A.R and ground coverage for different land / building usage shall be as under this clause.
- b) In the projects where FAR proposed is more than 1.5, the type of construction shall be as per clause 9.0 of Part-3 of NBC and shall be so certified on the plans by the Engineer / Architect.
- c) In all types of projects where proposed F.A.R is more than 1.8 the project shall be certified as green building.
- d) Maximum F.A.R, which may be permitted, may be 3.0 which shall be in the form of Purchasable F.A.R (inclusive of basic F.A.R) as per the clause number 1.7.

i. Residential

Table 8: F.A.R. and Ground Coverage for Residential Building

| S. No. | Use Group (Plot area in Sq. m) | Plain Area | | Hill Area | |
|----------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|
| | | Maximum ground Coverage (%) | Permissible F.A.R* | Maximum ground Coverage (%) | Permissible F.A.R |
| A | Plotted | | | | |
| 1 | Up to 75 | 75 | 1.80 | 80 | 1.80 |
| 2 | >75 up to 150 | 70 | 1.80 | 75 | 1.80 |
| 3 | >150 up to 250 | 65 | 1.70 | 70 | 1.60 |
| 4 | >250 up to 350 | 60 | 1.60 | 65 | 1.50 |

| | | | | | |
|----------|--------------------|----|------|----|------|
| 5 | >350 up to 450 | 55 | 1.50 | 60 | 1.40 |
| 6 | >450 up to 550 | 50 | 1.40 | 55 | 1.30 |
| 7 | >550 up to 750 | 50 | 1.30 | 50 | 1.20 |
| 8 | >750 up to 1000 | 45 | 1.20 | 50 | 1.10 |
| 9 | Above 1000 | 40 | 1.10 | 45 | 1.00 |
| B | Multiple units | 50 | 2.00 | 55 | 1.65 |
| C | Group Housing | 35 | 2.10 | 40 | 1.40 |
| D | EWS Housing | 50 | 2.00 | 50 | 2.00 |
| E | Affordable Housing | 50 | 2.40 | 50 | 2.00 |

*Subject to maximum F.A.R. 3.0 with shall be in the form of purchasable F.A.R. as per the provision of Ground Coverage and F.A.R.

ii. Commercial/ Office Use

Table 9: F.A.R. and Ground Coverage for Commercial / Office Building

| S. No. | Use Group (Plot area in Sq. m) | Plain Area | | Hill Area | |
|-----------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------|
| | | Maximum ground Coverage (%) | Permissible F.A.R.* | Maximum ground Coverage (%) | Permissible F.A.R. |
| A | Commercial Area/ Office | | | | |
| 1 | Up to 100 | | | | |
| | Up to 200 | 65 | 1.80 | 70 | 1.30 |
| | Up to 500 | 50 | 1.70 | 65 | 1.50 |
| | Up to 1000 | 55 | 1.80 | 60 | 1.70 |
| | Up to 2500 | 45 | 2.00 | 50 | 1.90 |
| | Above 2500 | 40 | 2.20 | 45 | 2.10 |
| 2 | Storage/ Cold Storage | 55 | 1.80 | 60 | 1.50 |
| 3 | Mall/ Multiplex | 40 | 2.50 | 40 | 2.20 |
| 4 | Integrated Office Complex | 30 | 2.00 | 40 | 1.50 |
| 5 | Up to 5000* | 40 | 2.00 | 45 | 1.80 |
| | Above 5000* | 35 | 2.10 | 40 | 1.60 |
| 6 | Resorts | 25 | 0.75 | 30 | 0.90 |
| 7 | Eco Resorts | 20 | 0.25 | 20 | 0.25 |
| 8 | Motel | 25 | 0.50 | 30 | 0.60 |
| 9 | Amusement Park | 15 | 0.25 | 20 | 0.25 |
| 10 | Hostel/ Guest House/ Lodging House | 40 | 1.60 | 45 | 1.35 |
| 11 | Baraat Ghar/ Wedding Hall | 33.30 | 1.00 | 35 | 0.80 |

Note:

- *For hotels up to 5000 sq. meters' maximum 10 percent of F.A.R and for hotels above 5000 sq. meters, maximum 20 percent of F.A.R. can be provided for hospitality related commercial activities.
- An atrium may be constructed in shopping mall and it shall be computed in ground coverage and in F.A.R. on one floor only. Construction of permanent nature shall not be allowed under atrium.
- Under integrated office complex, Research Centre / Campus- maximum 5 percent of F.A.R. for residences of working employees may be allowed (included in permissible F.A.R.).
- Maximum 10 % of FAR may be utilized in Commercial office for Bank extension, Post office, Canteen, Chemist, Retail, shops of stationery etc. (included in permissible F.A.R).

iii. Educational, Medical, Institutional/ Community Facilities

Table 10: F.A.R. and Ground Coverage for Educational, Medical, Institutional / Community Facilities

| S. No. | Use Group (Plot area in Sq. m) | Plain Area | | Hill Area | | |
|----------|--------------------------------|--|--------------------|-----------------------------|-------------------|------|
| | | Maximum ground Coverage (%) | Permissible F.A.R* | Maximum ground Coverage (%) | Permissible F.A.R | |
| 1 | Educational | | | | | |
| | I | Primary & Nurser School | 35 | 1.00 | 40 | 1.00 |
| | II | Secondary School | 40 | 1.60 | 45 | 1.60 |
| | III | High school Intermediate | 40 | 1.60 | 45 | 1.60 |
| | IV | Graduate / post Graduate / I.T.I / Polytechnic / MBBS / Engineering/ other Professional/ technical research institutes | 45 | 2.10 | 55 | 1.90 |
| | V | University Campus | 33.50 | 1.50 | 35 | 1.10 |
| | VI | Schools / institutes related to physically handicapped persons | 50 | 1.00 | 50 | 1.00 |
| 2 | Medical | | | | | |
| | I | Laboratory / Clinics | 60 | 1.80 | 65 | 1.80 |
| | II | Maternity Homes and Child Care Centre / Nursing Homes / Dispensary | 50 | 1.50 | 55 | 1.50 |
| | III | Hospitals up to 50 | 40 | 1.50 | 45 | 1.40 |

| | | | | | | |
|----------|--|---|----|------|----|------|
| | | beds | | | | |
| | IV | More than 50-200 beds Hospital | 35 | 2.00 | 40 | 1.60 |
| | V | City / zonal / regional level hospital more than 200 beds | 30 | 2.50 | 40 | 1.60 |
| | VI | Veterinary hospital | 35 | 1.50 | 40 | 1.00 |
| | VII | Other related building use/ activity | 50 | 1.50 | 55 | 1.50 |
| 3 | Institutional / Community facility auditorium | | | | | |
| | I | Religious / Ashram / Dharamshala premises | 45 | 2.00 | 50 | 2.00 |
| | II | Other meeting halls | 45 | 1.80 | 50 | 1.80 |
| | III | Habitat Centre | 30 | 1.50 | 35 | 1.50 |

Note: Maximum 15 percent of F.A.R of the hospitals may be used as residences of working employees (included in permissible F.A.R.)

iv. Industrial

Table 11: F.A.R and Ground Coverage for Industrial Buildings

| Plot area (in Sq. m) | Plain Area | | | Hill Area | | |
|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Maximum ground Coverage (%) | Permissible F.A.R | | Maximum ground Coverage (%) | Permissible F.A.R | |
| | | Under Municipal Limits | Out of Municipal Limits | | Under Municipal Limits | Out of Municipal Limits |
| Up to 300 | 60 | 1.20 | 1.50 | 65 | 1.30 | 1.30 |
| 301-600 | 55 | 1.30 | 1.60 | 60 | 1.50 | 1.50 |
| 601-1200 | 55 | 1.50 | 1.60 | 60 | 1.60 | 1.60 |
| 1201-2400 | 55 | 1.60 | 1.60 | 60 | 1.60 | 1.60 |
| 2401-5000 | 50 | 1.60 | 1.60 | 55 | 1.60 | 1.60 |
| 5001-10000 | 50 | 1.60 | 1.60 | 55 | 1.60 | 1.60 |
| 10001-30000 | 45 | 1.60 | 1.60 | 50 | 1.60 | 1.60 |

| | | | | | | |
|-----------------------------|----|------|------|----|------|------|
| 30001 to 6.0 hectare | 45 | 1.60 | 1.60 | 45 | 1.60 | 1.60 |
| Above 6.0 hectare | 40 | 1.60 | 1.60 | 40 | 1.60 | 1.60 |
| Flatted | 30 | 1.20 | 1.20 | 30 | 1.00 | 1.00 |

v) Relaxation in Ground Coverage

- a) Garden, uncovered swimming pool (maximum 6.0 sq. meter changing room Permissible) open platform, enclosures, swings, slide, uncovered stairs, arbor up to allowed limit, balcony and porch (without any construction above it shall not be included in ground coverage calculation.
- b) Guard room of maximum 5.0 sq. meter shall be permissible in a single residential plot of above 450 sq. meter, the height of the guard room shall be maximum 2.4 meter with its door essentially be opening towards inside.
- c) In commercial, group housing, institutional activities, office, community facilities and related use, multi-block buildings and industrial buildings of above 600 sq. meter, 5 percent of covered area but maximum 50 sq. meter covered area, a Guard Room shall be permissible with the condition that no fire safety regulations are violated

vi) Exemption in F.A.R

The following constructions are excluded from F.A.R calculation:

- a) Staircase / escalator floor area on all the floors except ground floor.
- b) Machine room for lift on top floor as required for the lift machine installation. Note: The shaft provided for lift shall be taken for FAR calculations only on one floor.
- c) Chimneys.
- d) Fire escape staircase.
- e) Meter room
- f) Electric sub-station
- g) Garbage shaft / ducts
- h) Air conditioning plant / machine room
- i) Pump room
- j) Services ducts / floors
- k) Generator room
- l) Watchman's booth
- m) Swimming pool in any floor
- n) Effluent treatment plant
- o) Balcony of maximum width 1.80 meter

vii) Compensatory F.A.R

The land affected from widening / expansion of road right of way as prescribed in master plan / zonal plan / layout plan OR the land affected by the proposed essential public

facilities like green verge, green belt, park, electric sub-station post Office, bus stand etc., and such affected land owners shall be compensated by Compensatory F.A.R. with the condition that the owner shall transfer the affected land free of cost to the authority or to the Competent Authority and the construction of boundary wall shall be done after leaving the said affected land. Compensatory

F.A.R. shall be permissible up to the maximum 50% of the affected land or the maximum 25 percent of F.A.R. permissible on entire plot, whichever is less.

viii) Purchasable F.A.R.

Provision of purchasable F.A.R. in matters of Group housing and commercial office and public and semi-public / community facilities shall be permissible as:

- i. Purchasable F.A.R. is permissible only in plain areas depending upon the authorized road width as mentioned below, with maximum 3.0 F.A.R. including basic F.A.R.

Table 12: Provision for purchasable F.A.R.

| Existing / Authorized Road Width | Purchasable F. A. R. |
|----------------------------------|----------------------|
| Up to 18.0 meter | 20% OF Basic F.A.R |
| 18.0 meter and above | 40% OF Basic F.A.R |

- ii. Provisions related to structural safety in the building shall be provided as prescribed in Construction and Development Bye-Laws / Regulations.
- iii. Taking into account the total FAR after incorporating purchasable F.A.R., parking arrangements and setback as per height of the building shall be required to be provided as per norms prescribed in bye-laws / regulations for total floor area proposed in the building.
- iv. No objection certificate in respect of fire safety has to be obtained from fire department for the extra F.A.R. in the proposed building.
- v. The provision of purchasable F.A.R. shall not apply to core built-up areas and to single residence and industrial land use.
- vi. Purchasable F.A.R. is an enabling provision; therefore, it shall not be permissible as a right. Considering the traffic density of nearby sub-area and status of infrastructure facilities, distance from protected monuments / heritage of a particular site and from planning point of view; such areas shall be identified as per need from time to time by the Competent Authority where purchasable additional F.A.R. shall not be permissible. vii. The permission of purchasable F.A.R. within municipal body limits and outside of municipal body limits shall be given by the authority in authority area and in other areas by the Town and Country Planning Department after the inspection of the site and on the basis of norms of setback, structural safety, fire safety, parking arrangements and infrastructural facilities of the proposed buildings.
- vii. The computation of purchasable F.A.R. fees shall be made by following method: Purchasable F.A.R. fees = (purchasable floor area) x (current rate of land) x (coefficient). For computation of purchasable F.A.R. fees the co-efficient of use of building shall be as under:

Table 13: Computation of Purchasable F.A.R.

| S. No. | Building Usage | Co-efficient |
|--------|----------------------------------|--------------|
| 1 | Commercial | 0.50 |
| 2 | Mixed use | 0.45 |
| 3 | Office/ Institutional | 0.45 |
| 4 | Hotel | 0.40 |
| 5 | Group Housing [plotted/ flatted] | 0.40 |
| 6 | Community Facilities | 0.40 |

Note:

- If the land in question has been given compensatory FAR, then purchasable FAR shall be permissible within the maximum limits as prescribed in purchasable FAR including compensatory F.A.R.
- Application for construction for purchasable F.A.R shall be made at the time of permission and the F.A.R. fees from the application shall be recovered before the approval of the map.
- The fee received from purchasable FAR shall be deposited in separate account which shall be used for the upgradation / strengthening of infrastructural services in the project area.
- Current rate of land means current effective circle rate of land prescribed by the District Magistrate.

ix) Horizontal and Vertical expansions in an existing building

In existing structures / constructed buildings, horizontal and vertical expansions shall be admissible considering the structural safety of building, the maximum height permissible according to the available approach road, under the following provisions-

- i. Horizontal expansions shall be permissible within the prescribed setback limit and up to the limits of ground coverage and FAR as prescribed in the existing by-laws / regulations.
- ii. On the preceding floors of prior constructed building, the following standard shall be necessary for the vertical expansion:
 - a) In the single residential building, all the setbacks shall be as per prior sanctioned plan and the vertical expansion shall be permissible within the FAR limits of existing norms.
 - b) In vertical expansion of non-residential building and group housing, back side and both side setback shall be kept according the prior sanctioned maps. For the front setback, the setback defined in prior sanctioned map and existing by-laws / regulations, whichever is more, shall be determined in which the FAR shall be kept necessarily according the existing by-laws / regulations.

- c) For calculation of parking the existing norms shall be applicable.
- d) Except the single residential building, for other buildings the provisions of the said mentioned setback shall be admissible only if the provisions of fire safety and parking are complied.

xx) Mixed Use Projects

For vertical and horizontal mixed uses following norms shall be adhered to:

- i. The setbacks and F.A.R of more active use will be applicable to whole of the project
- ii. Parking requirements of individual uses shall be computed separately.

3. SITE LOCATION PARAMETERS

i) Heritage Structures / Geo Heritage Sites

- i. In case of Sites located within the distance up to 100m from protected monuments as notified Under Archaeological Monuments and Ancient Sites and Remains Act 1955 and as amended as well as such sites / streets / area earmarked in Master Plans / Zonal Plans, no construction shall be allowed.
- ii. For the Sites located within distance of above 100m and up to 200m from the protected monuments, the construction is allowed only after obtaining prior permission from the National Monument Authority in case of listed buildings under the AMASR Act.
- iii. For the Sites located within the vicinity of any Heritage Structure / Geo Heritage Sites notified as per the respective law, the prior clearance from the concerned authority shall be obtained.
- iv. For the development / redevelopment of any notified Heritage Structure / Geo Heritage Sites the stipulations as prescribed by the respective authority shall be followed.

ii) Minimum Plot Area

Table 14: Building Usage Wise Minimum Plot Area

| Type of Building Projects | Minimum Net Plot Size (sq. meter) | |
|--|--|-------|
| | Plains | Hills |
| I. Residential | | |
| Residential- standalone single plots | 30 (on roads less than 18.0 meter) | 30 |
| | 250 (on roads more than 250 (on roads more than equal to 18.0 meter) | |
| Residential- Multiple units | 500 | 250 |
| Residential- Group Housing [flatted/ plotted] | 2000 | 1000 |
| Affordable Housing / EWS & Rehabilitation housing | 4000 | 2000 |
| EWS & | Plotted unit size | 30-45 |
| | | 30-45 |

| | | | |
|--|-----------------------|---------|---------------------------------------|
| rehabilitation housing schemes | Flatted unit size | 25-35 | 25-35 |
| | II. Commercial | | |
| Convenience shops / kiosks* | | 15 | 10 |
| Commercial / office spaces | | 125 | 75 |
| Mall / multiplex | | 2500 | 1500 |
| Serviced apartment | | 1000 | 750 |
| Wedding points | | 2000 | 1000 |
| Hotels | | 1000 | 750 |
| Motel & Resorts | | 4000 | 2,500 |
| Eco resorts | | 10,000 | 7,500 |
| Hostel / guest house | | 750 | 500 |
| III. Public / Semi Public | | | |
| Educational | | | |
| Nursery / Crèche | | 750 | 500 |
| Primary Schools | | 4000 | 3000 |
| Middle school | | 8000 | 6000 |
| High School | | 18,000 | 13,500 |
| Integrated school (1 st to 12 th)s | | 30,000 | 15,000 |
| Colleges / technical institutes / Professional College / Research institutes | | 20,000 | 10,000 |
| University | | 100,000 | 75,000 |
| Health | | | |
| Laboratory / Clinic | | 500 | 250 |
| Maternity homes and childcare Centre / Nursing Homes / Dispensary | | 1000 | 750 |
| Hospital up to 50 beds | | 4000 | as decided by the competent authority |
| More than 50-100 beds | @ 100 sq. meter / bed | | |
| More than 100-200 beds | 25,000 | | |
| City / Zonal / regional level Hospital more than 200 | 40000 | | |
| Other related building / activities | | 750 | 500 |
| Assembly | | | |
| Assembly (except place of worship) | | 1000 | 750 |

| Institutional | | |
|---------------------------------------|-----------------------|--------|
| as decided by the Competent Authority | | |
| | IV. Industrial | |
| Household / service units | 200 | 175 |
| Industrial units | 450 | 300 |
| Industrial estates | 100,000 | 60,000 |

Note:

- i. *Individual Convenient shops / kiosks shall be permissible only in old built up areas or as part of sanctioned projects/layout. However, such shops in the form of clusters can be permitted and the number of shops in each cluster shall be determined by the Competent Authority.
- ii. In case of affiliation with institutions competent in institutional, academic and medical categories the norms prescribed by them shall be valid.
- iii. On free transfer of the area affected by right of way prescribed in Master Plan / Zonal Plan or area containing other public facilities, up to 20 percent relaxation shall be valid in the prescribed norms of plot area, provided that the relaxation in norms is due to above mentioned reason only.

4. Land-Use to be identified

i) Master Plan 2001-2025 (Draft)

The second master plan prepared for 2025 is still in its draft form. The total planning area covered by the plan is approximately 35,867.20 ha which includes Dehradun Urban Agglomeration Area (9,698.97 ha), undefined area (3,058.82 ha) and 172 rural villages (26,168.33 ha).

The draft Master Plan (2025) projected a population of 15.30 lakhs by 2025. Master Plan 2025 indicates all the use zones (divisions) such as Residential, Commercial, Industrial, Government Public and Semi-Public, Utilities, Tourism and Recreation, Parks and Open Spaces, and Other uses.

The Draft Master Plan 2025 identifies areas where deviations in land uses against 2001 Master Plan have taken place. A summary of total land use deviations is given in Table 2 and further details of the diversions in land uses are given in Table 3.

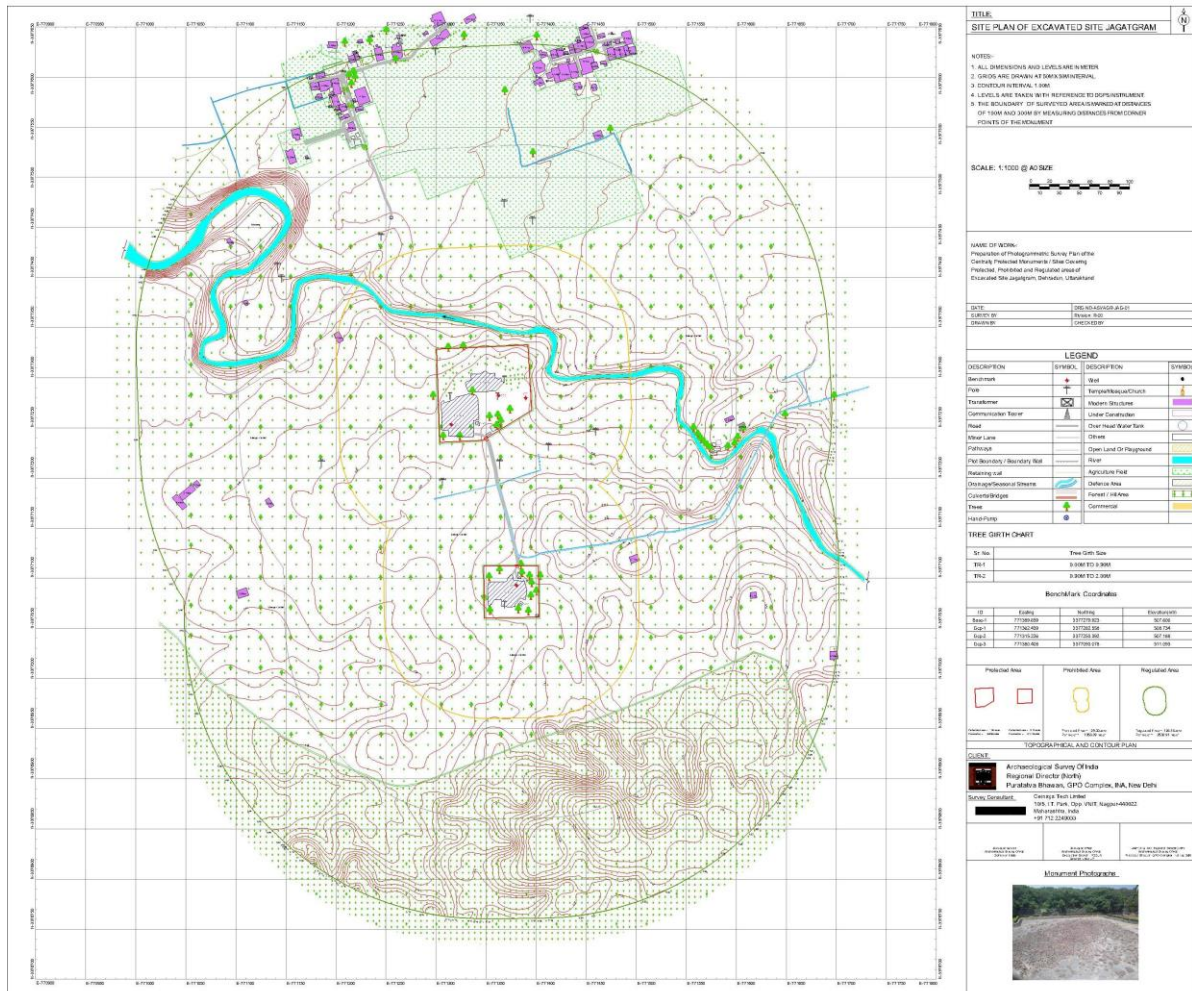
Table 15: Summary of Land Use Deviations against 2001 Master Plan

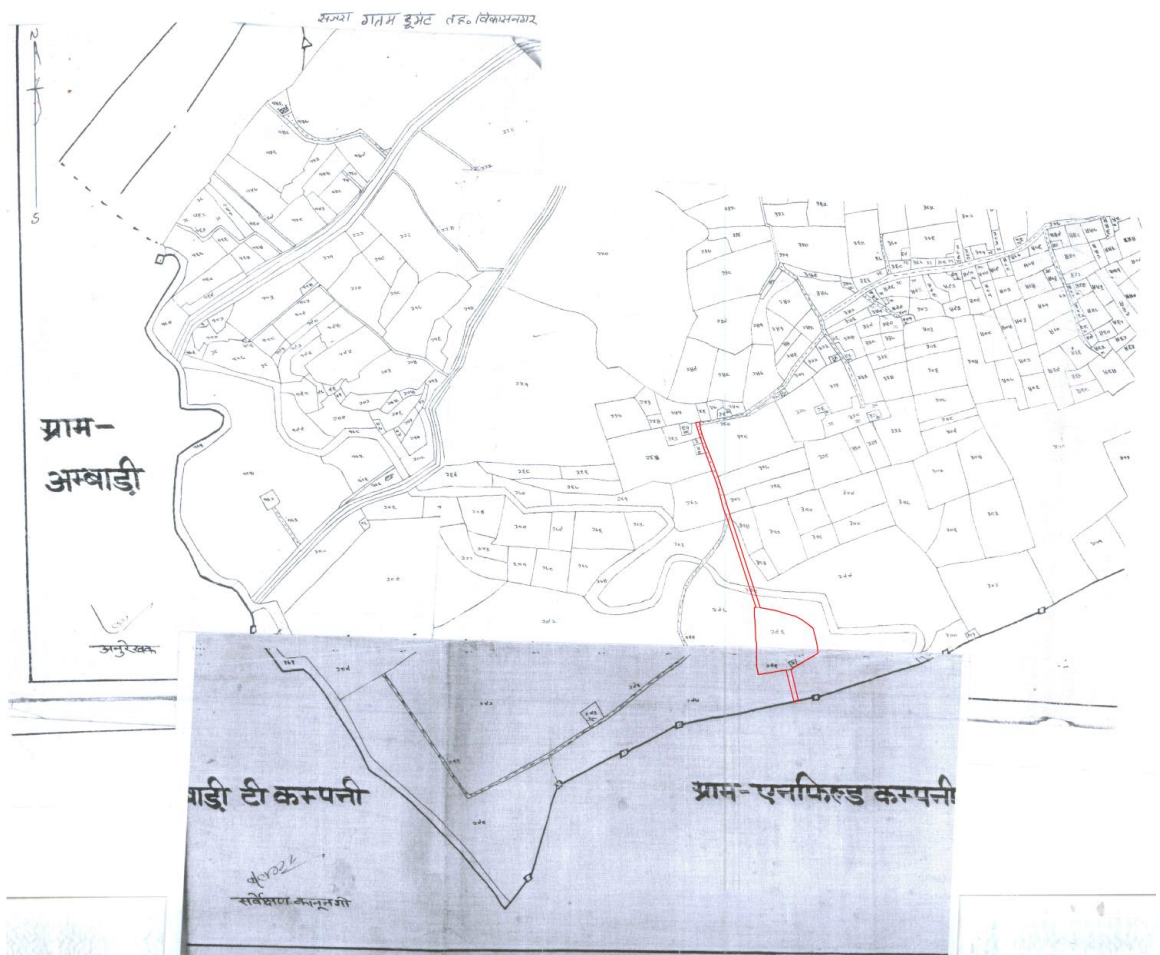
| Changed Land Use | Area in hectares | Percentage |
|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| Residential | 1157.06 | 52.36 |
| Commercial | 139.35 | 6.31 |
| Industrial | 165.09 | 7.47 |
| Community Facilities | 77.21 | 3.49 |

| | | |
|----------------------------------|-------------|------------|
| Park and Open Spaces | 11.52 | 0.52 |
| Agricultural | 355.14 | 16.07 |
| Orchards | 172.58 | 7.81 |
| Forests | 19 | 0 |
| Undefined | 90 | 4 |
| Roads/ Transports | 21 | 0 |
| Total Land Use Deviations | 2209 | 100 |

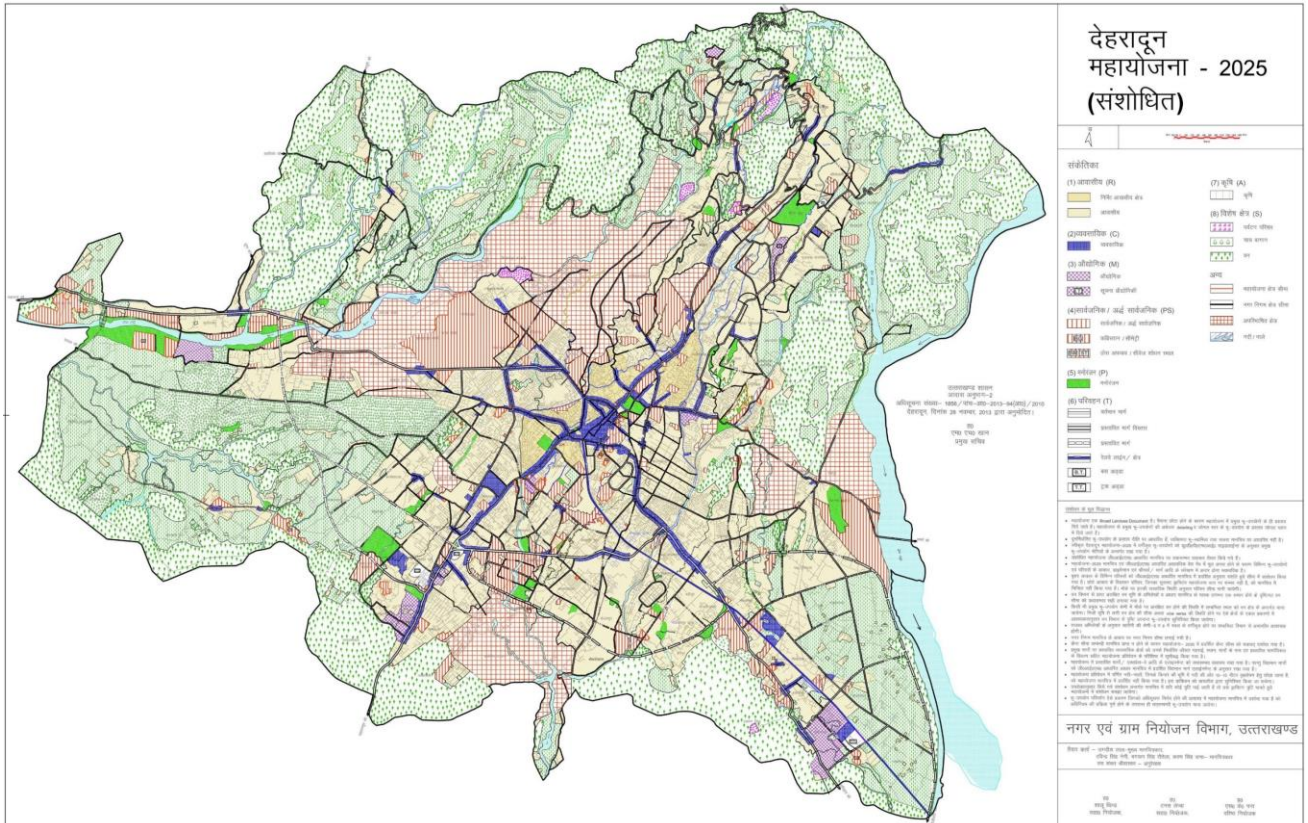
केंद्रीय संरक्षित पुरातत्व स्थल अश्वमेध यज्ञ 1, 2 और 3 जगतग्राम, देहरादून, उत्तराखण्ड की सर्वेक्षण योजना और राजस्व योजना

**SURVEY PLAN AND REVENUE PLAN OF CENTRALLY PROTECTED
ARCHAEOLOGICAL SITE ASHWAMEDHAYAGYA 1, 2 & 3 JAGATGRAM,
DEHRADUN, UTTRAKHAND**

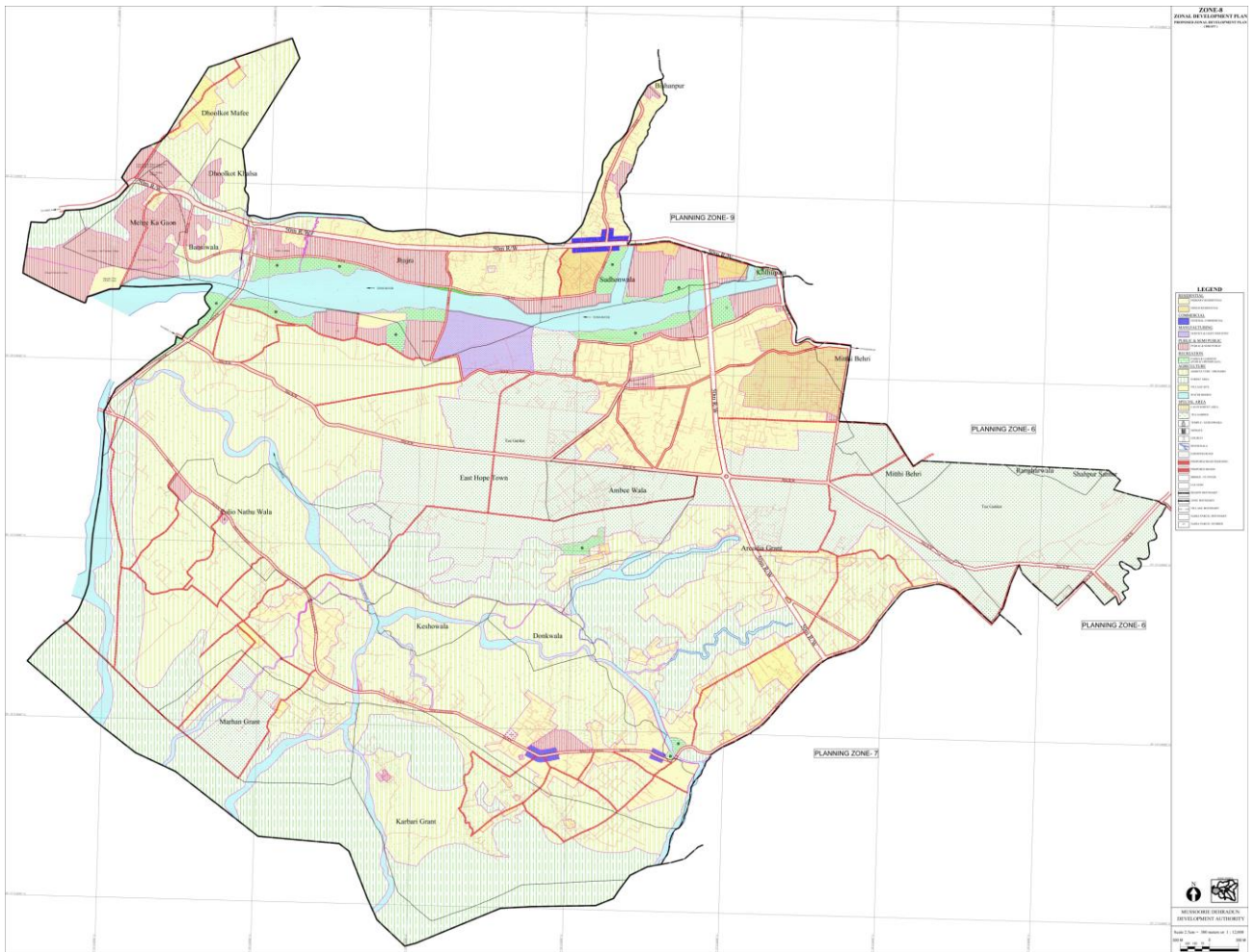




देहरादून मास्टर योजना 2025
DEHRADUN MASTER PLAN 2025



उत्तराखण्ड के क्षेत्र (जोन-8) की योजना PLAN OF ZONE-8 UTTARAKHAND



स्मारक और स्मारक के आसपास के क्षेत्र का चित्र

IMAGES OF THE MONUMENT AND THE AREA SURROUNDING THE MONUMENT



चित्र 1: स्थल से प्राप्त ,शिलालेख

Fig.1: Site inscriptions



चित्र 2:स्थल उत्खनन से प्राप्त अवशेष

Figure.2: Site excavation remains



चित्र 3:स्थल उत्खनन से प्राप्त अवशेष

Figure.3: Site excavation remains



चित्र 4: स्थल का दृश्य

Figure.3: Site view



चित्र 5: स्थल का दृश्य

Figure 4: Site view



चित्र 6: स्थल का दृश्य

Figure.5: Site view



चित्र 7: स्थल का दृश्य

Figures.6: Site view



चित्र 8: स्थल का दृश्य

Figure.7: Site view



चित्र 9: स्थल का दृश्य

Figure.8: Site view



चित्र 10: स्थल का दृश्य

Fig.9: Site view