

F. No. 15-73/1/NMA/HBL -2021
Government of India
National Monuments Authority
Ministry of Culture

PUBLIC NOTICE

It is brought to the notice of public at large that the draft Heritage Bye-Laws of Centrally Protected Monument "Metcalfe Hall, Strand Road, Kolkata, West Bengal" 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:

- a) National Monuments Authority www.nma.gov.in
- b) Archaeological Survey of India www.asi.nic.in
- c) Archaeological Survey of India, Kolkata Circle www.asikolkata.in

2. Persons having any objections or suggestions 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 15th July, 2021. The person making objections or suggestions 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. 15th July, 2021, in consultation with Competent Authority and other Stakeholders.

(N. T. Paite)
Director, NMA
15.06.2021



भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण
**GOVERNMENT OF INDIA
MINISTRY OF CULTURE
NATIONAL MONUMENTS AUTHORITY**



**मैटकॉफ हॉल, स्ट्रैंड मार्ग, कोलकाता, पश्चिम बंगाल के लिये धरोहर उप-विधि
Heritage Byelaws for Metcalfe Hall, Strand Road, Kolkata, West Bengal**

भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 के नियम (22) के साथ पठित, प्राचीन संस्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (धरोहर उप-विधि विनिर्माण और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) नियम 2011 की धारा 20 ड द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए केन्द्र सरकार द्वारा संरक्षित स्मारक "मैटकॉफ हॉल, स्ट्रैन्ड मार्ग, कोलकाता, पश्चिम बंगाल" 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), नियम 2011 के नियम 18, उप नियम (2) द्वारा यथा अपेक्षित जनता से आपत्तियां और सुझाव आमंत्रित करने के लिए एतदद्वारा प्रकाशित किए जा रहे हैं।

आपत्तियां और सुझाव, यदि कोई हों, तो इस अधिसूचना के प्रकाशन के 30 दिनों के भीतर सदस्य सचिव, राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (संस्कृति मंत्रालय), 24 तिलक मार्ग, नई दिल्ली को अथवा hbl-section@nma.gov.in पर ई-मेल किए जा सकते हैं।

कथित प्रारूप उप-विधियों के संबंध में यथाविनिर्दिष्ट समयावधि की समाप्ति से पूर्व किसी भी व्यक्ति से प्राप्त आपत्तियों और सुझावों पर राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण द्वारा विचार किया जाएगा।

धरोहर उप-विधि
अध्याय I
प्रारंभिक

1.0 संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ-

- (i) इन उपविधियों- को केन्द्र सरकार द्वारा संरक्षित स्मारक मैटकॉफ हॉल स्ट्रैन्ड मार्ग, कोलकाता, पश्चिम बंगाल के राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण धरोहर उप-विधि, 2021 कहा जाएगा।
- (ii) ये स्मारक के सम्पूर्ण प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र तक लागू होंगी।
- (iii) ये उनके प्रकाशन की तारीख से लागू होंगी।

1.1 परिभाषाएं-

(1) इन उप नियमों 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, शैलमूर्तियां शिलालेख या एकाश्मक 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 कवर करने या अन्यथा परिरक्षित करने के लिए अपेक्षित हो, तथा
 - (iv) किसी प्राचीन संस्मारक तक पहुंचने और उसके सुविधापूर्ण निरीक्षण के साधन;
- (ख) “पुरातत्वीय स्थल और अवशेष” से कोई ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें ऐतिहासिक या पुरातत्वीय महत्व के ऐसे भग्नावशेष या अवशेष हैं या जिनके होने का युक्तिसंगत रूप 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 कवर 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 पुरातत्व अधीक्षक से कम रैंक का नहीं है;
- (ङ) “प्राधिकरण” से अधिनियम की धारा 20च के अधीन गठित राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण अभिप्रेत है;
- (च) “सक्षम प्राधिकारी” से केंद्रीय सरकार या राज्य सरकार के पुरातत्व निदेशक या पुरातत्व आयुक्त कम रैंक का न हो या समतुल्य रैंक का ऐसा अधिकारी अभिप्रेत है, जो इस अधिनियम के अधीन कार्यों का पालन करने के लिए केंद्रीय सरकार द्वारा, राजपत्र में अधिसूचना के माध्यम से सक्षम प्राधिकारी के रूप में विनिर्दिष्ट किया गया हो:

बशर्ते कि केंद्रीय सरकार राजपत्र में अधिसूचना के माध्यम से धारा 20ग, 20घ और 20ङ के प्रयोजन के लिए भिन्न कर सकेगी सक्षम प्राधिकारी विनिर्दिष्टभिन्न-;

(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 पुनर्निर्माण, मरम्मत और पुनरुद्धार या नालियों और जलनिकास संकर्मों तथा सार्वजनिक शौचालयों/मूत्रालयों और इसी प्रकार की सुविधाओं का निर्माण, अनुरक्षण और सफाई या जनता के लिए जलापूर्ति का प्रावधान करने के लिए आशयित सुविधाओं का निर्माण और अनुरक्षण या जनता के लिए विद्युत आपूर्ति और वितरण के लिए निर्माण या अनुरक्षण, विस्तारण, प्रबंध या जनता के लिये इसी प्रकार की सुविधाओं के लिए उपबंध नहीं हैं;

(ज) "बेसमेंट अनुपात (एफ.आर.ए.)" से आशय सभी तलों के कुल आवृत्त क्षेत्र का (पीठिका क्षेत्र) भूखंड (प्लाट) 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 हैंकिसी संरक्षित - संस्मारक को बाड़ से घेरना, उसे कवर 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 सुविधापूर्ण पहुँच सुनिश्चित करने के प्रयोजन के लिए आवश्यक है;

(ट) "स्वामी" के अंतर्गत निम्न व्यक्ति शामिल 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 की संपत्ति के हकराधिकारी/उत्तर, 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 मूल रूप से बनाए रखना और खराब होती स्थिति 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 इसके 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 इसके 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) “पुनर्निर्माण” से किसी संरचना या भवन का उसकी पूर्व विद्यमान संरचना में ऐसा कोई परिनिर्माण अभिप्रेत है, जिसकी समान क्षैतिज और ऊर्ध्वाकार सीमाएं हैं;
- (द) “मरम्मत और पुनरुद्धार” से किसी पूर्व विद्यमान संरचना या भवन के परिवर्तन अभिप्रेत हैं, किन्तु इसके अंतर्गत निर्माण या पुनर्निर्माण नहीं होंगे।
- (2) यहां प्रयोग किए शब्द और अभिप्राय जो परिभाषित नहीं हैं उनका वही अर्थ होगा जो अधिनियम में दिया गया है।

अध्याय II

प्राचीन स्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (एएमएसआर) अधिनियम, 1958 :

2.0. प्राचीन स्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम 1958 की पृष्ठभूमि

इस अधिनियम के अनुसार, विरासत उप-विधियों का उद्देश्य केन्द्रतया संरक्षित स्मारकों की सभी दिशाओं से इसके संरक्षण के संबंध में 300 मीटर के भीतर भौतिक, सामाजिक और आर्थिक हस्तक्षेप के बारे में मार्गदर्शन देना है। अधिनियम में यह भी उल्लेख किया है कि स्मारकों के प्रतिषिद्ध क्षेत्र में ए.एस.आई. द्वारा अपेक्षित सुविधाओं को छोड़कर, निर्माण के लिए अनुमति नहीं होगी। तथापि, विनियमित क्षेत्र में निर्माण के लिए सक्षम प्राधिकारी की अनुमति अथवा राष्ट्रीय स्मारक प्राधिकरण की अनुशंसा के पश्चात अनुमति दी जाएगी और प्रतिषिद्ध क्षेत्र में मरम्मत और पुनरुद्धार के लिए अनुमति इस शर्त के अधीन दी जाएगी कि भवन और संरचना 1992 से पूर्व बनाई गई थी।

2.1 धरोहर उप-विधियों से संबंधित अधिनियम के उपबंध: विरासत उप-नियमों से संबंधित अधिनियम के उपबंध प्राचीन स्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम 1958 की धारा 20ड. का उप खण्ड 1 से 7 और प्राचीन स्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (विरासत उपनियम बनाना और सक्षम प्राधिकरण के अन्य कार्य) नियम 2011 का नियम 22 का उप-नियम 01 से 09 में ए.एस.आई. द्वारा अधिसूचित केन्द्रतया संरक्षित स्मारकों के लिए विरासत उप-विधि बनाने के लिए विनिर्दिष्ट किया है। नियम में विरासत उप-विधि तैयार करने के लिए मापदण्ड का प्रावधान किया गया है।

2.2 आवेदक के अधिकार और जिम्मेदारियां

प्राचीन स्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की धारा 20ग (1 और 2) के अनुसार, कोई भी स्वामी जो ऐसे किसी भवन अथवा संरचना जो 16 जून से पहले प्रतिषिद्ध क्षेत्र में मौजूद था तथा वह इसमें ऐसे मरम्मत या

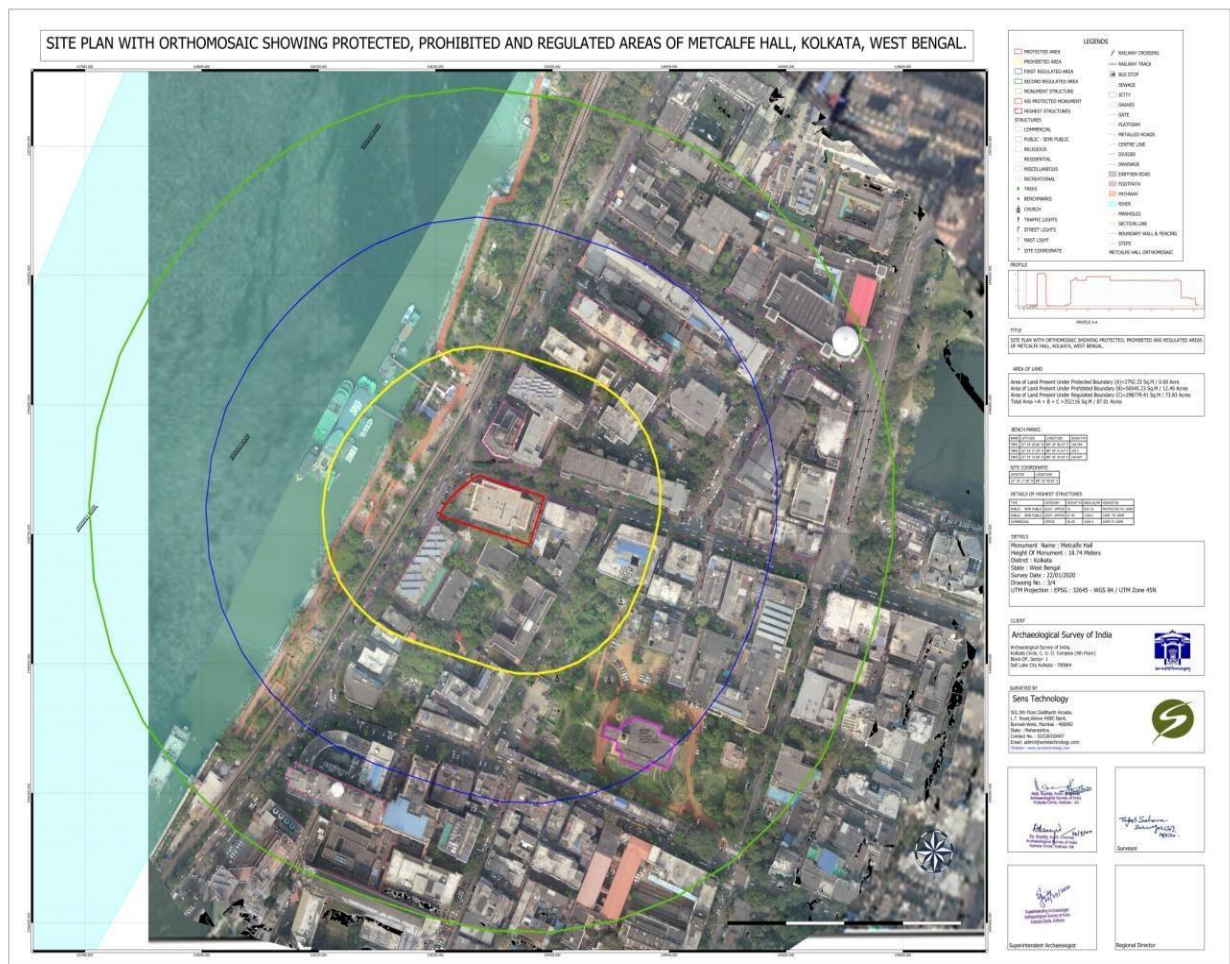
पुनरुद्धार कार्य करना चाहता है अथवा विनियमित क्षेत्र में स्थित ऐसे भवन या संरचना में निर्माण, पुनर्निर्माण, मरम्मत या पुनरुद्धार करना चाहते हैं तो उसे सक्षम प्राधिकारी को आवेदन करने का अधिकार है और वह सक्षम प्राधिकरण द्वारा मुहैया कराए गए अनुदेशों/दिशा-निर्देशों का पालन करने हेतु पूरी तरह से जिम्मेदार है।

अध्याय III

केंद्रीय संरक्षित स्मारक - मेटकॉफ हॉल, स्ट्रैन्ड मार्ग, कोलकाता, पश्चिम बंगाल का स्थान एवं अवस्थिति

3.0 स्मारक का स्थान एवं अवस्थिति:

- स्मारक 22°34'18.02" उत्तरी अक्षांश, 88°20'41.00" पूर्वी देशांतर जीपीएस निर्देशांक पर स्थित है।
- यह स्मारक हुगली नदी के सम्मुख पश्चिम (100मी.) में है, यह स्मारक स्ट्रैन्ड मार्ग और हेयर स्ट्रीट के संगम (जंक्शन) पर स्थित है।



चित्र 1, संरक्षित, प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र सहित मेटकॉफ हॉल; मोहल्ला - स्ट्रैन्ड मार्ग, जिला-कोलकाता, पश्चिम बंगाल की अवस्थिति - को दर्शाता गूगल मानचित्र

- स्मारक का सीढ़ियों के विशाल सोपान वाला पश्चिमी प्रवेश द्वार बंद कर दिया गया है; स्मारक का वर्तमान प्रवेश द्वार पूर्व में स्थित ड्योढी से होकर जाता है।
- निकटतम बस अड्डा स्मारक से 550 मीटर की दूरी पर स्थित डलहौजी सी.टी.सी. बस अड्डा है। स्मारक के निकट प्रमुख रेलवे स्टेशन हावड़ा रेलवे स्टेशन (5.1 कि.मी. उत्तर-पश्चिम) और सियालदाह रेलवे स्टेशन (3.8 कि.मी., पूर्व) हैं।
- बी.बी.डी. बाग रेलवे स्टेशन स्मारक से 450 मीटर की दूरी पर है। तथापि, स्मारक स्थल पर फेयरली प्लेस, डब्ल्यू.बी.एस.टी.सी. फेरी घाट (615 मी., उत्तर) से भी पहुँचा जा सकता है।
- नेताजी सुभाष चन्द्र बोस अन्तर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा, दम दम, कोलकाता स्मारक के उत्तर-पूर्व में लगभग 26.2 किमी. की दूरी पर है।

3.2. स्मारक का इतिहास:

स्ट्रैन्ड मार्ग और हेयर स्ट्रीट के जंक्शन पर स्थित वैभवशाली मैटकॉफ हॉल जोकि कोलकाता के औपनिवेशिक भवनों में से एक अग्रगण्य भवन है, इस भवन ने लार्ड चार्ल्स मैटकॉफ की स्मृति को अमिट बना दिया है। चार्ल्स मैटकॉफ लार्ड (1785-1846) विलियम बैंटिक की विदाई और लार्ड ऑकलैन्ड के आगमन के बीच की मध्यावधि मार्च, 1835 से मार्च, 1836 के दौरान भारत का गवर्नर जनरल था। ईंटों का भवन चार्ल्स मैटकॉफ के प्रशंसकों द्वारा श्रद्धांजलि के रूप में सरकार द्वारा प्रदत्त भूमि पर जनता से चंदा लेकर बनाया गया था। इस हॉल की आधारशिला को राजगीर-सम्मान में आयोजित एक आनुष्ठानिक समारोह में 19 दिसम्बर, 1840 को पश्चिम भारत के राजमिस्त्री महागुरु, डॉ. जेम्स बर्निस और 350 उस्ताद राजमिस्त्रियों के सहयोग से बंगाल के राजमिस्त्री महागुरु, डॉ. जेम्स ग्रान्ट द्वारा रखा गया था। इस भवन का निर्माण 1844 में पूरा हुआ। इसमें भू-तल पर एग्री-हॉर्टिकल्चरल सोसायटी को और इसके ऊपर वाले तल पर कलकत्ता पब्लिक लायब्रेरी को जगह दी गई थी। इन संस्थानों को चार्ल्स मैटकॉफ का अनुग्रह और प्रश्रय प्राप्त था।

3.3 स्मारक का विवरण (वास्तुशिल्पीय विशेषताएं, तत्त्व, सामग्री आदि):

दो मंजिला भवन एक ठोस नींव पर खड़ी है और इसका मुख गंगा नदी की ओर है। इसका डिजाइन एथेन्स में स्थित मरुत् मंदिर के मंडप से लिया गया है। इसके वास्तुकार श्रीमान सी.के. रॉबिसन और भवन निर्माता, मैसर्स बर्न एन्ड कं. थे। मुख्य द्वार एक ढंकी हुई स्तंभावली के नीचे, पूर्व में है। भवन की दो अन्दरूनी मंजिलों में- निचली में एग्रीकल्चरल एन्ड हॉर्टिकल्चरल सोसायटी का अधिवास है और ऊपर वाली में, जिसमें जाने के लिए सीढ़ियों का शानदार सोपान है, कलकत्ता पब्लिक लायब्रेरी का अधिवास है।

एक सीढ़ियों का एक चौड़ा सोपान पश्चिमी इयोढ़ी की ओर जाता है और केन्द्रीय हॉल की ओर जाने वाली सीढ़ियों का इसी प्रकार का सोपान पूर्व की ओर बनी इयोढ़ी को जाता है। यह भवन एक मजबूत 10 फुट ऊँची सजावटी नींव के ऊपर बना है। मजबूत नींव से उठने वाले 36 फुट के 30 खूबसूरत निओ-क्लासिकल स्तंभ भवन के सामान्य प्रस्तर-आधार को टिकाए हुए हैं। इसकी खूबसूरती और शान को बढ़ाती हुई स्तंभों और स्तंभावली की क्रम-व्यवस्था जो लगभग पूरे भवन के चारों ओर फैली है और इसके कारण इस भवन की एकान्त उपस्थिति तत्क्षण ही किसी प्राचीन रोमन मंदिर का आभास देती है।

3.4 वर्तमान स्थिति:

3.4.1 स्मारक की स्थिति- स्थिति का मूल्यांकन:

इस स्मारक के संरक्षण की स्थिति अच्छी है क्योंकि भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा 2018-19 में बड़े स्तर पर परिरक्षण संबंधी कार्य किए गए थे।

3.4.2 दैनिक पदार्पण और कभी-कभार जुटने वाली भीड़ की संख्या:

इस स्थल पर प्रतिदिन लगभग 100 से 150 दर्शक आते हैं।

अध्याय IV

स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में, मौजूदा क्षेत्रीकरण यदि कोई है

4.0 स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में, मौजूदा क्षेत्रीकरण यदि कोई है:

यह स्मारक कोलकाता नगर निगम के वार्ड सं.45 में पड़ता है। “कलकत्ता नगर निगम क्षेत्र {कलकत्ता मेट्रोपोलिटन प्लानिंग क्षेत्र के भाग के रूप में} के वार्ड 45 से संबंधित भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” - के अध्याय 7, खण्ड 3 (भूमि के उपयोग से संबंधित सामान्य प्रस्ताव) के अनुसार, यह स्मारक “विकास नियंत्रण जोन ग” में पड़ता है।

- i. उप-विनियमन 7.0 (विकास नियंत्रण जोन)- उपर्युक्त भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के अन्तर्गत लिए गए सम्पूर्ण क्षेत्र को विकास नियंत्रण विनियमों को बनाने के लिए और इसके साथ ही विकास एवं भूमि के उपयोग से संबंधित सामान्य प्रस्ताव को तैयार करने के प्रयोजन से तीन विकास नियंत्रण जोनों में विभाजित किया गया है।

- ii. उप-विनियमन 7.1 (विकास नियंत्रण जोन “ग”) - विकास नियंत्रण जोन “ग” में कलकत्ता नगर निगम के वार्ड सं. 45 के क्षेत्र आते हैं जिनमें विकास नियंत्रण जोन “आर.एफ.” और “यू.ए.” शामिल नहीं हैं।

4.1 स्थानीय निकायों के मौजूदा दिशानिर्देश :

इन्हें अनुलग्नक-III में देखा जा सकता है।

अध्याय V

प्रथम अनुसूची नियम 21(1)/भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण अभिलेख में परिभाषित सीमाओं के आधार पर प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों के टोटल स्टेशन सर्वेक्षण के अनुसार जानकारी।

5.0 मैटकोफ हॉल, स्ट्रैंड मार्ग, कोलकाता, पश्चिम बंगाल की रूपरेखा योजना:

इसे अनुलग्नक- IV में देखा जा सकता है।

5.1 सर्वेक्षण किए गए डेटा का विश्लेषण:

5.1.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण:

- स्मारकों का कुल संरक्षितक्षेत्र: 2792.33वर्ग मीटर
- स्मारकों का कुल प्रतिषिद्ध क्षेत्र: 50545.23वर्ग मीटर
- स्मारकों का कुल विनियमितक्षेत्र: 298779.41वर्ग मीटर

कुछ विशेषताएं:

- इस क्षेत्र का उपयोग वाणिज्यिक गतिविधियों, सार्वजनिक और अर्ध - सार्वजनिक उपयोगों, सहित सरकारी कार्यालयों, कॉर्पोरेट कार्यालयों आदि हेतु किया जाता है। यह कोलकाता मेट्रोपोलिटन क्षेत्र के केन्द्रीय व्यावसायिक जिले का भाग है।
- यह गहन रूप से विकसित क्षेत्र से दो ओर से घिरा हुआ है, अर्थात् उत्तर में बड़ा बाजार, पूर्व की ओर से केन्द्रीय व्यावसायिक जिले के अन्य भाग और पश्चिम की ओर हुगली नदी से। पश्चिम बंगाल की राजधानी का स्थान इस वार्ड के भीतर आता है। यहाँ आस-पास में कई ऐतिहासिक और पुरातात्विक भवन हैं।

5.1.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण:

प्रतिषिद्ध क्षेत्र:

- **उत्तर-** इस दिशा में 3 मीटर से 43.06 मीटर तक ऊँचाई वाले भवन और ढांचे, वाणिज्यिक इमारतें, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक इमारतें, आवासीय भवन, बैंक, विविध-इमारतें, भारतीय जहाजरानी निगम का कार्यालय, बैंकशैल कोर्ट, पैदलपथ, हेयर स्ट्रीट (बिटुमिन रोड), स्ट्रैन्ड मार्ग (बिटुमिन रोड), बस अड्डा, दुकानें, सड़क किनारे के विक्रेता, चाय की दुकानें, लाइट के खम्भे और वृक्ष स्थित हैं। इस क्षेत्र का उपयोग मुख्य रूप से सार्वजनिक, अर्ध-सार्वजनिक और वाणिज्यिक प्रयोजनों से किया जाता है।
- **दक्षिण-** इस दिशा में 3 मीटर से 22.88 मीटर तक ऊँचाई वाले भवन और ढांचे, आवासीय भवन, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक इमारतें, विधि एवं न्याय मंत्रालय का कार्यालय, पूर्वी रेलवे सहकारी बैंक, भारत सरकार का लेखन सामग्री का कार्यालय, भूमि और भू-सुधार विभाग स्ट्रैन्ड मार्ग (बिटुमिन रोड), चर्च लेन, दुकानें, सड़क किनारे के विक्रेता, चाय की दुकानें, पैदलपथ, बिजली के खम्भे, ट्रैफिक लाइट और वृक्ष स्थित हैं। इस क्षेत्र का उपयोग मुख्य रूप से सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक प्रयोजनों से किया जाता है।
- **पूर्व-** इस दिशा में 3 मीटर से 30.52 मीटर तक ऊँचाई वाले भवन और ढांचे, वाणिज्यिक भवन, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक इमारतें, धार्मिक इमारतें (चर्च), बैंक, श्रीलंका और दक्षिण कोरिया के वाणिज्यिक दूतावास, हेयर स्ट्रीट (बिटुमिन रोड), चर्च लेन, दुकानें, सड़क किनारे के विक्रेता, चाय की दुकानें, पैदलपथ, लाइट के खम्भे, और वृक्ष स्थित हैं। इस क्षेत्र का उपयोग मुख्य रूप से वाणिज्यिक प्रयोजनों से किया जाता है।
- **पश्चिम-** इस दिशा में 2.4 मीटर से 5.66 मीटर तक ऊँचाई वाले भवन और ढांचे, विवादा क्रूज, मिलेनियम पार्क (वाटरफ्रंट गार्डन पार्क सैर-पथ सहित), भारतीय जहाजरानी निगम फेरी घाट, मंदिर, हुगली नदी, स्ट्रैन्ड मार्ग (बिटुमिन रोड), रेलवे ट्रैक, पैदलपथ, लाइट के खम्भे, ट्रैफिक लाइट और वृक्ष स्थित हैं। इस क्षेत्र का उपयोग मुख्य रूप से मनोरंजन-विहार के प्रयोजनों से किया जाता है।

विनियमित क्षेत्र

- **उत्तर-** इस दिशा में 3 मीटर से 57.45 मीटर तक ऊँचाई वाले भवन और ढांचे, वाणिज्यिक इमारतें, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक इमारतें, आवासीय भवन, बैंक, कस्टम हाउस (अखिल भारतीय केन्द्रीय उत्पाद शुल्क निरीक्षक संघ, पश्चिम बंगाल परिमंडल), कोलकाता पोर्ट ट्रस्ट, उत्तर-पूर्वी रेलवे के मुख्य प्रबंधक का कार्यालय, एटीएम मशीनें, हुगली नदी, मिलेनियम पार्क (वाटरफ्रंट गार्डन पार्क सैर-पथ सहित), मिलेनियम पार्क फेयरली प्लेस घाट, पैदलपथ, स्ट्रैन्ड मार्ग (बिटुमिन रोड), बी.टी.एम. सरनी (बिटुमिन रोड), रेलवे ट्रैक, पैदलपथ, मंदिर, दुकानें, सड़क किनारे के विक्रेता, चाय की दुकानें, लाइट के खम्भे और वृक्ष स्थित हैं। इस क्षेत्र का उपयोग मुख्य रूप से सार्वजनिक, अर्ध-सार्वजनिक और मनोरंजन-विहार के प्रयोजनों से किया जाता है।

- **उत्तर - पूर्व:** इस दिशा में 3 मीटर से 57.45 मीटर तक ऊँचाई वाले भवन और ढांचे, वाणिज्यिक इमारतें, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक इमारतें, आवासीय भवन, विविध, जी.पी.ओ. (सामान्य डाकघर) कोलकाता जी.पी.ओ. डाकघर संग्रहालय, डाक एवं दूरसंचार लेखापरीक्षा कार्यालय, आई.आर.सी.टी.सी. का भवन, पूर्वी रेलवे निर्माण विभाग का कार्यालय, बी.टी.एम. सरनी (बिटुमिन रोड), पैदलपथ, सड़क किनारे के विक्रेता, चाय की दुकानें, लाइट के खम्भे, ट्रैफिक लाइट और वृक्ष स्थित हैं। इस क्षेत्र का उपयोग मुख्य रूप से सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक प्रयोजनों से किया जाता है।
- **दक्षिण-**इस दिशा में 3 मीटर से 49.28 मीटर तक ऊँचाई वाले भवन और ढांचे, वाणिज्यिक इमारतें, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक इमारतें, आवासीय भवन, धार्मिक इमारतें (चर्च), सेन्ट जॉन्स चर्च (केन्द्र सरकार द्वारा संरक्षित स्मारक), पी.आर. महालेखाकार, पश्चिम बंगाल का कार्यालय, आयकर विभाग, रेस्त्रां, मंदिर, मस्जिद, बैंक, एटीएम, किरण शंकर रे रोड (बिटुमिन रोड), पैदलपथ, सड़क किनारे के विक्रेता, चाय की दुकानें, लाइट के खम्भे, फुटपाथ, ट्रैफिक लाइट और वृक्ष स्थित हैं। इस क्षेत्र का उपयोग मुख्य रूप से वाणिज्यिक, सरकारी और अर्ध-सरकारी प्रयोजनों से किया जाता है।
- **दक्षिण-पश्चिम:** इस दिशा में 3 मीटर से 49.28 मीटर तक ऊँचाई वाले भवन और ढांचे, वाणिज्यिक इमारतें, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक इमारतें, आवासीय भवन, फ्लोटैल (हुगली नदी पर अस्थायी होटल) भारतीय स्टेट बैंक का स्थानीय मुख्य कार्यालय, बैंकिंग संग्रहालय, नया सचिवालय भवन, विदेश डाकघर, रेस्त्रां, एटीएम, हुगली नदी, स्ट्रैन्ड मार्ग (बिटुमिन रोड), मंदिर, बस अड्डा, रेलवे ट्रैक, किरण शंकर रे रोड (बिटुमिन रोड), पैदलपथ, सड़क किनारे के विक्रेता, चाय की दुकानें, लाइट के खम्भे, फुटपाथ, ट्रैफिक लाइट और वृक्ष स्थित हैं। इस क्षेत्र का उपयोग मुख्य रूप से वाणिज्यिक, सरकारी और अर्ध-सरकारी प्रयोजनों से किया जाता है।
- **पूर्व-**इस दिशा में 3 मीटर से 45.61 मीटर तक ऊँचाई वाले भवन और ढांचे, वाणिज्यिक इमारतें, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक इमारतें, आवासीय भवन, वाणिज्यिक कार्यालय, विविध, आई.आर.सी.टी.सी. का भवन, मैट्रोपोलिटन मैजिस्ट्रेट कोर्ट, बैंकशैल कोर्ट, वालेश हाउस, प्रथम भूमि अर्जन कलेक्टर का कार्यालय, ट्रेडमार्क पंजीकरण ब्यूरो, प्रेस ट्रस्ट आफ इंडिया, हॉग कॉग हाउस, आर.बी.आई. संग्रहालय, नेताजी सुभाष चन्द्र रोड (बिटुमिन रोड), बी.टी.एम. सरनी, बैंकशैल कोर्ट स्ट्रीट, काउंसिल हाउस स्ट्रीट, हेयर स्ट्रीट, सार्वजनिक शौचालय, जीपीओ (सामान्य डाकघर) कोलकाता, जीपीओ डाकघर संग्रहालय, बैंक, फार्मसी, पैदलपथ, सड़क किनारे के विक्रेता, चाय की दुकानें, लाइट के खम्भे, ट्रैफिक लाइट, मास लाइट और वृक्ष स्थित हैं। इस क्षेत्र का उपयोग मुख्य रूप से सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक प्रयोजनों से किया जाता है।
- **दक्षिण-पूर्व:** इस दिशा में 3 मीटर से 35.59 मीटर तक ऊँचाई वाले भवन और ढांचे, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक इमारतें, आवासीय भवन, वाणिज्यिक कार्यालय, धार्मिक

इमारतें (चर्च), कब्रिस्तान, आर्थिक अपराध निदेशालय, कार डीलर, काउंसिल हाउस स्ट्रीट, किरण शंकर रे रोड, पैदलपथ, सड़क किनारे के विक्रेता, चाय की दुकानें, लाइट के खम्भे, फुटपाथ, ट्रैफिक लाइट और वृक्ष स्थित हैं। इस क्षेत्र का उपयोग मुख्य रूप से वाणिज्यिक, सरकारी और अर्ध-सरकारी प्रयोजनों से किया जाता है।

- **पश्चिम:** इस दिशा में हुगली नदी स्थित है।

5.1.3. हरित/खुले क्षेत्रों का विवरण:

प्रतिषिद्ध क्षेत्र:

- **उत्तर :** इस दिशा में मिलेनियम पार्क (वाटरफ्रंट गार्डन पार्क सैर-पथ-राइड्स सहित) और कुछ खुले क्षेत्र विद्यमान हैं जिनमें हरे-भरे पेड़-पौधे उगे हैं।
- **दक्षिण :** इस दिशा में हरियाली वाले कुछ खुले क्षेत्र विद्यमान हैं।
- **पूर्व :** इस दिशा में हरियाली वाले कुछ खुले क्षेत्र विद्यमान हैं।
- **पश्चिम :** इस दिशा में मिलेनियम पार्क (वाटरफ्रंट गार्डन पार्क सैर-पथ- राइड्स सहित), हुगली नदी और उगी हुई हरियाली वाले कुछ खुले क्षेत्र विद्यमान हैं।

विनियमित क्षेत्र:

- **उत्तर :** इस दिशा में मिलेनियम पार्क (वाटरफ्रंट गार्डन पार्क सैर-पथ सहित), हुगली नदी और उगी हुई हरियाली वाले कुछ खुले क्षेत्र विद्यमान हैं।
- **दक्षिण :** इस दिशा में सेन्ट जॉन्स चर्च पार्क (केन्द्र सरकार द्वारा संरक्षित स्मारक) और कुछ खुले भूखंडों में पेड़-पौधे उगे हैं।
- **पूर्व :** इस दिशा में सेन्ट जॉन्स चर्च पार्क (केन्द्र सरकार द्वारा संरक्षित स्मारक) और कुछ खुले भूखंडों में पेड़-पौधे उगे हैं।
- **पश्चिम :** इस दिशा में हुगली नदी है।

5.1.4. परिसंचन के अंतर्गत आने वाला आवृत्त क्षेत्र (क्वर्ड एरिया) - सड़क, फुटपाथ आदि

इस स्मारक के प्रतिषिद्ध और विनियमित, दोनों सीमाओं में, सड़कें, गलियाँ और फुटपाथ विद्यमान हैं जो आस-पास के क्षेत्र और शहर के अन्य हिस्सों को जोड़ती हैं। प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र को जोड़ने वाली अनेक आन्तरिक सड़कें हैं।

5.1.5. भवनों की ऊंचाई (क्षेत्रवार):

- **उत्तर :** अधिकतम ऊंचाई 57.45 मीटर है।
- **दक्षिण :** अधिकतम ऊंचाई 49.28 मीटर है।
- **दक्षिण - पूर्व:** अधिकतम ऊंचाई 35.59 मीटर है।
- **पूर्व :** अधिकतम ऊंचाई 45.61 मीटर है।
- **पश्चिम:** अधिकतम ऊंचाई 0 मीटर है।

5.1.6 प्रतिषिद्ध/विनियमित क्षेत्र के अंतर्गत राज्य द्वारा संरक्षित स्मारक और स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा सूचीबद्ध धरोहर भवन यदि उपलब्ध हों:

प्रतिषिद्ध/विनियमित क्षेत्र के अंतर्गत राज्य द्वारा संरक्षित कोई स्मारक और स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा सूचीबद्ध कोई धरोहर भवन उपलब्ध नहीं हैं।

5.1.7. सार्वजनिक सुविधाएं:

स्मारक के आस-पास के क्षेत्र में जन सुविधाएं जैसे कि बैंक, डाकघर, एकीकृत सार्वजनिक परिवहन सुविधा, बस अड्डा, रेस्त्रां, सार्वजनिक शौचालय, पार्किंग, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक इमारतें, सड़क किनारे के विक्रेता और चाय की दुकानें, मिलेनियम पार्क (राइड्स से युक्त वाटरफ्रन्ट गार्डन पार्क), पैदलपथ, भली-भांति जुड़ी सड़कें उपलब्ध हैं। \

5.1.8. स्मारक तक पहुंच:

यह स्मारक स्ट्रैन्ड मार्ग और हेयर मार्ग के संगम (जंक्शन) पर स्थित है। इस भवन का प्रवेश द्वार पूर्व में स्थित बरामदे से होकर गुजरता है। जिस क्षेत्र में यह स्मारक पड़ता है वह कोलकाता मेट्रोपोलिटन क्षेत्र के केन्द्रीय व्यावसायिक जिले का भाग है। संरक्षित क्षेत्र में केवल पैदलयात्रियों के आवागमन की आज्ञा है। परिवहन का मुख्य साधन बस, टैक्सी, मोटर साइकल, स्कूटर, कारें आदि हैं।

5.1.9. अवसंरचनात्मक सेवाएं [जलापूर्ति, झंझा जल अपवाह तंत्र (स्टोर्म वाटर ड्रेनेज), जल-मल निकासी, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, पार्किंग आदि] :

स्मारक के संरक्षित क्षेत्र के भीतर आंगतुकों के लिए मूलभूत सुविधाएं जैसे कि जलापूर्ति, वर्षा जल निकासी, जल-मल निकास, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन आदि उपलब्ध हैं।

5.1.10 प्रस्तावित क्षेत्रीकरण:

यह स्मारक कोलकाता नगर निगम के वार्ड सं.45 में पड़ता है। “कलकत्ता नगर निगम क्षेत्र {कलकत्ता मेट्रोपोलिटन प्लानिंग क्षेत्र के भाग के रूप में} के वार्ड 45 से संबंधित भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” के अनुसार, “विकास नियंत्रण जोन ग” में पड़ता है।

इस क्षेत्र में अनुपालन हेतु दिशानिर्देश निम्न प्रकार हैं :

- i. प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958(ए.एम.ए.एस.आर. अधिनियम, 1958)
- ii. कोलकाता नगर निगम भवन नियमावली, 2009

- iii. कोलकाता नगर निगम क्षेत्र {कोलकाता मैट्रोपोलिटन प्लानिंग क्षेत्र के भाग के रूप में} के वार्ड 45 से संबंधित भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना।

अध्याय VI

स्मारक का वास्तुशिल्पीय, एतिहासिक और पुरातात्विक महत्व

6.0 वास्तुशिल्पीय, एतिहासिक और पुरातात्विक महत्व:

स्ट्रैण्ड मार्ग और हेयर स्ट्रीट के जंक्शन पर स्थित वैभवशाली मैटकाॅफ हॉल जोकि कोलकाता के औपनिवेशिक भवनों में से एक अग्रगण्य भवन है, इस भवन ने लार्ड चार्ल्स मैटकाॅफ की स्मृति को अमिट बना दिया है। चार्ल्स मैटकाॅफ लार्ड (1785-1846) विलियम बैंटिक की विदाई और लार्ड ऑकलैण्ड के आगमन के बीच की मध्यावधि मार्च, 1835 से मार्च, 1836 के दौरान भारत का गवर्नर जनरल था। ईंटों का भवन चार्ल्स मैटकाॅफ के प्रशंसकों द्वारा श्रद्धांजलि के रूप में सरकार द्वारा प्रदत्त भूमि पर जनता से चंदा लेकर बनाई गई थी। इस हॉल की आधारशिला को राजगीर-सम्मान में आयोजित एक आनुष्ठानिक समारोह में 19 दिसम्बर, 1840 को पश्चिम भारत के राजमिस्त्री महागुरु, डॉ. जेम्स बर्निस और 350 उस्ताद राजमिस्त्रियों के सहयोग से बंगाल के राजमिस्त्री महागुरु, डॉ. जेम्स ग्रान्ट द्वारा रखा गया था। इस भवन का निर्माण 1844 में पूरा हुआ। इसमें भू-तल पर एग्री-हॉर्टिकल्चरल सोसायटी को और इसके ऊपर वाले तल पर कलकत्ता पब्लिक लायब्रेरी को जगह दी गई थी। इन संस्थानों को चार्ल्स मैटकाॅफ का अनुग्रह और प्रश्रय प्राप्त था।

दो मंजिला भवन एक ठोस नींव पर खड़ा है और इसका मुख गंगा नदी की ओर है। इसका डिजाइन एथेन्स में स्थित मरुत् मंदिर के मंडप से लिया गया है। इसके वास्तुकार श्रीमान सी.के. रॉबिसन और भवन निर्माता, मेसर्स बर्न एन्ड कं. थे। मुख्य द्वार एक ढकी हुई स्तंभावली के नीचे, पूर्व में है। भवन की दो अन्दरूनी मंजिलों में- निचली में एग्रीकल्चरल एन्ड हॉर्टिकल्चरल सोसायटी का अधिवास है और ऊपर वाली में, जिसमें जाने के लिए सीढ़ियों का शानदार सोपान है, कलकत्ता पब्लिक लायब्रेरी का अधिवास है।

एक सीढ़ियों का एक चौड़ा सोपान पश्चिमी इयोदी की ओर जाता है और केन्द्रीय हॉल की ओर जाने वाली सीढ़ियों का इसी प्रकार का सोपान पूर्व की ओर बनी इयोदी को जाता है। यह भवन एक मजबूत 10 फुट ऊँची सजावटी नींव के ऊपर बना है। मजबूत नींव से उठने वाले 36 फुट के 30 खूबसूरत निओ-क्लासिक स्तंभ भवन के सामान्य प्रस्तर-आधार को टिकाए हुए हैं। इसकी

खूबसूरती और शान को बढ़ाती हुई स्तंभों और स्तंभावली की क्रम-व्यवस्था जो लगभग पूरे भवन के चारों ओर फैली है और इसके कारण इस भवन की एकान्त उपस्थिति तत्क्षण ही किसी प्राचीन रोमन मंदिर का आभास देती है।

6.1. स्मारक की संवेदनशीलता (उदाहरणार्थ: विकासात्मक दबाव, शहरीकरण, जनसंख्या का दबाव आदि):

यह क्षेत्र कोलकाता मेट्रोपोलिटन क्षेत्र के केन्द्रीय व्यावसायिक जिले का भाग है। यह गहन रूप से विकसित क्षेत्र से दो ओर से घिरा हुआ है, अर्थात् उत्तर में बड़ाबाजार, पूर्व की ओर से केन्द्रीय व्यावसायिक जिले के अन्य भाग और पश्चिम की ओर हुगली नदी से। इसके आस-पास के क्षेत्र में ऊँचे वाणिज्यिक, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक भवनों का निर्माण हुआ है जिनकी ऊँचाई 43 मीटर तक की सीमा में है।

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

- प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र से स्मारक तक की सभी दिशाओं से दृश्यता- स्मारक प्रतिषिद्ध क्षेत्र के पूर्व-पश्चिमी क्षितिज से आंशिक रूप से दिखाई देता है।
- स्मारक से दृश्यता - स्मारक से 12 मीटर से 43 मीटर तक की ऊँचे भवनों को देखा जा सकता है। पश्चिम की ओर से हुगली नदी सहित मिलेनियम पार्क को देखा जा सकता है।

6.3. भूमि-उपयोग की पहचान करना :

भूमि का उपयोग सार्वजनिक, अर्ध-सार्वजनिक, रिहायशी और वाणिज्यिक कार्यकलापों के लिए किया गया है।

6.4. संरक्षित स्मारक के अलावा पुरातात्विक विरासत अवशेष:

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के भीतर संरक्षित स्मारक के अतिरिक्त कोई अन्य पुरातात्विक विरासत मौजूद नहीं है।

6.5. सांस्कृतिक परिदृश्य :

यहाँ अधिकतर भवन औपनिवेशिक शासन काल के अवशेष हैं और विशिष्ट औपनिवेशिक शैली के वास्तुशिल्प को प्रदर्शित करते हैं।

6.6 महत्वपूर्ण प्राकृतिक परिदृश्य जो सांस्कृतिक परिदृश्य का हिस्सा हैं और पर्यावरण प्रदूषण से स्मारकों को संरक्षित करने में भी मदद करते हैं:

स्ट्रैन्ड मार्ग और हेयर मार्ग प्रायः बसों, कारों और लोगों की भीड़ से भरे रहते हैं जिसके कारण ध्वनि और वायु प्रदूषण अत्यधिक बढ़ जाता है। हुगली नदी के साथ लगता मिलेनियम, स्मारक के लिए एक शानदार प्राकृतिक परिदृश्य का निर्माण करता है और काफी हद तक स्मारक को पर्यावरणीय प्रदूषण से सुरक्षा प्रदान करता है।

6.7. खुले स्थान और निर्माण का उपयोग:

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के पश्चिमी भाग में मिलेनियम पार्क और हुगली नदी है। प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र की शेष दिशाओं में सरकारी कार्यालयों द्वारा प्रयुक्त की जा रही बहुमंजिला इमारतों, कार्पोरेट कार्यालयों, आवासीय भवनों, बैंकों, दुकानों, पैदलपथों, सड़कों आदि से सघन रूप से अटी पड़ी हैं। कुछ पेड़-पौधों की हरियाली भी है।

6.8. परंपरागत, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक कार्यकलाप:

स्मारक के साथ किसी प्रकार की परम्परागत, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधि नहीं जुड़ी हुई है। वर्तमान में स्मारक का उपयोग संग्रहालय के रूप में किया जाता है।

6.9 स्मारक और विनियमित क्षेत्रों से दिखाई देने वाला क्षितिज :

43 मीटर से 57 मीटर तक ऊँची इमारतें स्मारक से देखी जा सकती हैं।

6.10 पारंपरिक वास्तुकला :

स्मारक के इर्द-गिर्द कोई पारंपरिक वास्तुशिल्पीय संरचना मौजूद नहीं है।

6.11 स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा उपलब्ध करायी गई विकास योजना :

यह अनुलग्नक-V पर देखी जा सकती है।

6.12 भवन से संबंधित मानदंड:

क) स्थल पर निर्माण की ऊँचाई (ममटी, मुँडेर आदि जैसी छत पर बनी संरचनाओं सहित):

स्मारक के विनियमित क्षेत्र में सभी भवनों की ऊँचाई 40 मीटर तक सीमित रखी जाएगी (सर्वसमावेशी)।

ख) तल क्षेत्र: तल क्षेत्र अनुपात स्थानीय उपनियमों के अनुसार होगा।

ग) उपयोग: स्थानीय भवन नियमों के अनुसार भूमि उपयोग में कोई परिवर्तन नहीं।

(घ) अग्रभाग डिजाइन: अग्रभाग को स्मारक के परिवेश से मिलता-जुलता होना चाहिए।

(ङ) छत डिजाइन: समतल छत डिजाइन का उपयोग किया जा सकता है।

(च) भवन निर्माण सामग्री पारंपरिक भवन सामग्री का उपयोग किया जा सकता है।

(छ) रंग: बाहरी दीवार का रंग स्मारकों के साथ मिलता-जुलता हल्के रंग का होना चाहिए।

6.13 आगंतुक हेतु सुख-सुविधाएं:

स्मारक स्थल पर आगंतुकों हेतु सुख-सुविधाएं जैसे रोशनी, लाइट एवं साउंड प्रदर्शन, शौचालय, विवेचना केन्द्र, कैफेटेरिया, पेयजल, स्मारिका दुकान, ध्वनि-दृश्य केन्द्र, दिव्यांग जन हेतु रैंप, वाई-फाई और ब्रेल सुविधा उपलब्ध होनी चाहिए।

अध्याय-VII स्थल विशिष्ट संस्तुतियां

7.1 स्थल विशिष्ट संस्तुतियां

(क) 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

- 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

- धरोहर क्षेत्र में साईनेज़ (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 संस्तुतियाँ

- 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 परिसीमा के संबंध में 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 Monument “Metcalfe Hall, Strand Road, Kolkata, West Bengal”, 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.

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 Monument Metcalfe Hall, Strand Road, Kolkata, West Bengal.
- (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

2.0 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.

- The entrance for the monument from west which was approached by a giant flight of steps has been closed; the current entrance to the monument is through a portico on the east.
- The nearest bus stand is Dalhousie CTC bus stand at a distance of 550 m from the monument. Major Railway Stations near the monument are Howrah Railway Station (5.1 km, north-west) and Sealdah Railway Station (3.8 km, east).
- BBD Bag Railway Station is at a distance of 450m from the monument. However, the monument can also be reached from Fairley Place, WBSTC Ferry Ghat (615m, north).
- Netaji Subhash Chandra Bose International Airport, Dum Dum, Kolkata is at a distance of about 26.2 km to the north-east of the monument.

3.1 Protected boundary of the Monument:

It may be seen at **Annexure-I**.

3.1.1 Notification map/plan as per ASI records:

It may be seen at **Annexure-II**.

3.2 History of the Monument:

One of the torch-bearers of colonial architecture in Kolkata that perpetuates the memory of Lord Charles Metcalfe located on the junction of Strand Road and Hare Street is majestic Metcalfe Hall. Charles Metcalfe (1785-1846) was the Governor General of India from March, 1835 to March, 1836 the intervening period between the departure of Lord William Bentinck and arrival of Lord Auckland. The brick building was constructed by public subscription on a land granted by the Government as a tribute to Charles Metcalfe by his admirers. The foundation stone of the hall was laid with a ceremonial function in masonic honour on 19th December, 1840 by Dr. James Grant, Grandmaster of Bengal assisted by Dr. James Burness, Grandmaster of Western India and 350 Master masons. The building was completed in 1844 to accommodate the Agri-Horticultural Society in the ground floor and the Calcutta Public Library on the floor above it. These two institutions were favoured and supported by Charles Metcalfe.

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

The two-storeyed building is situated on a solid basement and facing towards the Ganga river. The design is taken from the portico of the Temple of the Winds at Athens. The architect was Mr. C. K. Robison, and the builders, Messrs. Burn and Co. The principal entrance is on the east, under a covered colonnade. Internally the two storeys of the building—the lower is occupied by the Agricultural and Horticultural Society, the upper, which is approached by a handsome flight of steps, by the Calcutta Public Library.

A broad flight of steps leads to the portico on the western side and there is a portico on its opposite side to the east with similar flight of steps leading to the Central hall.

The building is constructed over a solid 10ft high ornamental basement. Thirty beautiful Neo-Classical columns of 36ft height that rise from the solid basement support the general entablature of the building. The sole appearance of the building immediately gives an impression of that of an old Greek temple by means of arrangement of the columns and colonnades which almost surround the whole building enhancing its grandeur and beauty.

3.4 Current Status:

3.4.1 Condition of Monument - condition assessment:

The monument is in a good state of preservation as major conservation works were carried by ASI in 2018-19.

3.4.2. Daily footfalls and occasional gathering numbers:

The average numbers of visitors at the site is 100 to 150 persons daily.

CHAPTER IV

Existing zoning, if any, in the local area development plans

4.0 Existing Zoning if any in the local area development plans:

The monument lies under the Kolkata Municipal Corporation in ward no. 45. As per Part 3 (General proposal for use of land), Chapter 7, of- **“The Land use and Development Control Plan for Ward 45 of the Calcutta Municipal Corporation Area {Being a portion of the Calcutta Metropolitan Planning Area}”**, the monument lies under the **“Development Control Zone C”**.

- i. Sub-regulation 7.0 (Development Control Zones)- The entire area covered under the above mentioned Land Use and Development Control Plan is divided into three Development Control Zones for the purpose of formulating the general proposal for development and use of land as well as for framing of the Development Control Regulations.
- ii. Sub-regulation 7.1 (Development Control Zone C) - Development Control Zone C, comprises the areas of Ward No. 45 of Calcutta Municipal Corporation, which are not included in Development Control Zone RF and UA.

4.1 Existing Guidelines of the local bodies:

It 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 on the basis of boundaries defined in Archaeological Survey of India records.

5.0 Contour Plan of Metcalfe Hall, Strand Road, Kolkata, West Bengal:

It may be seen at **Annexure- IV**.

5.1 Analysis of surveyed data:

5.1.1 Prohibited Area and Regulated Area details:

- Total Protected Area of the monuments is 2792.33 sq.m
- Total Prohibited Area of the monuments is 50545.23 sq.m
- Total Regulated Area of the monument is 298779.41 sq.m

Salient Features:

- This area is used for commercial activities, public and semi-public uses, comprising of government offices, corporate offices, etc. It is a part of the Central Business District of the Kolkata Metropolitan Area.
- It is surrounded by densely developed area on two sides, viz. Burrabazar to the north, other parts of the Central Business District to the east and the River Hooghly to the west. The seat of the capital of West Bengal lies within this ward. There are many historical and architectural buildings nearby.

5.1.2 Description of built up area:

Prohibited Area:

- **North:** Buildings and structures ranging from 3 m to 43.06m in height, commercial buildings, public and semi-public buildings, residential buildings, banks, miscellaneous, office of Shipping Corporation of India, Bankshall Court, footpath, Hare Street (bitumen road), Strand Road (bitumen road), bus stand, shops, street side vendors, tea stalls, light poles and trees are present in this direction. This area is used mainly for public, semi-public and commercial purposes.
- **South:** Buildings and structures ranging from 3m to 22.88m in height, residential buildings, public and semi-public buildings, Office of Ministry of Law and Justice, Eastern Railway Cooperative Bank, the Government of India Stationery Office, Land and Land Reforms Department, Strand Road (bitumen road), Church Lane, shops, street side vendors, tea stalls, footpaths, light poles, traffic light and trees are present in this direction. This area is used mainly for public and semi-public purposes.
- **East:** Buildings and structures ranging from 3m to 30.52m in height, commercial buildings, public and semi-public buildings, religious buildings (church), banks,

Consulate of South Korea and Sri Lanka, Hare street (bitumen road), Church lane, shops, footpaths, street side vendors ,tea stalls, light poles and trees are present in this direction. This area is used mainly for commercial purposes.

- **West:** Buildings and structures ranging from 2.4m to 5.66m, Vivada Cruise, Millennium park (waterfront garden park with rides), Shipping Corporation of India, Ferry Ghat, temple, River Hooghly, Strand Road (bitumen road), railway track, light poles, footpaths and trees are present in this direction. This area is used mainly for recreational purposes.

Regulated Area:

- **North:** Buildings and structures ranging from 3m to 57.45m in height, public and semi-public buildings, commercial buildings, residential buildings, banks, Custom House (All India Central Excise Inspectors Association, West Bengal Circle, Kolkata Port Trust, Eastern Railway Chief Managers Office, ATMs, River Hooghly, Millennium park (waterfront garden park with rides), Millennium park fair play ghat, Strand Road (bitumen road), BTM Sarani (bitumen road), railway track, footpath, temple, shops, street side vendors, tea stalls, light poles and trees are present in this direction. This area is used mainly for public, semi-public and recreational purposes.
- **North-East:** Buildings and structures ranging from 3m to 57.45 m in height, public and semi-public buildings, residential buildings, commercial buildings, miscellaneous, GPO (General Post Office), Kolkata GPO Postal Museum, Post and Telecommunication Audit office, IRCTC building, Eastern Railway Construction Department office, BTM Sarani (bitumen road), street side vendors, tea stalls, light poles, footpaths, traffic light and trees are present in this direction. This area is used mainly for public and semi-public purposes.
- **South:** buildings and structures ranging from 3m to 49.28m in height, public and semi-public buildings, commercial buildings, residential buildings, commercial buildings; religious buildings (church); St. Johns Church (Centrally Protected Monument), Office of the PR Accountant General, West Bengal, Income Tax Department, Director General of Audit, Kolkata High Court; New Secretariat building, restaurants, temple, mosque; banks; ATMs, footpath, Kiran Shankar Ray Road (bitumen road), street side vendors and tea stalls, light poles, footpath, traffic light and trees are present in this direction. This area is used mainly for commercial, public and semi-public purposes.
- **South-West:** Buildings and structures ranging from 3m to 49.28m in height, public and semi-public buildings, commercial buildings, residential buildings, Floatel (casual hotel on the river Hooghly), Local Head Office of the State Bank of India; banking museum, New Secretariat building, Foreign Post Office, restaurant, bank, ATMs, river Hooghly, Strand road (bitumen road), Kiran Shankar Ray Road (bitumen road), temple, bus stand, railway track, street side vendors, tea stalls, light poles, footpath, traffic light and trees are present in this direction. This area is used mainly for public and semi-public, and commercial purposes.
- **East:** Buildings and structures ranging from 3m to 45.61m, commercial buildings, residential buildings, public and semi-public building, commercial office, miscellaneous, IRCTC building, Metropolitan Magistrates Court, Bankshall Court, Wallace House, office of the first land acquisition collector, Trade Mark Registration Bureau, Press Trust of India, Hong Kong House, RBI Museum, Netaji

Subhash Chandra Road (bitumen road), BTM Sarani, Bankshall court street, Council House street, Hare Street, public toilet, GPO (General Post Office), Kolkata GPO Postal Museum, banks, pharmacy, street side vendors and tea stalls, footpath, light poles, traffic light, mass light and trees are present in this direction. This area is used mainly for commercial, and public and semi-public purposes.

- **South-East:** Buildings and structures ranging from 3m to 35.59m in height, residential buildings, public and semi-public building, commercial office, Religious (church), cemetery, Directorate of Economic offences, car dealer, Council House street, Kiran Shankar Ray Road, street side vendors and tea stalls, footpath, light poles, traffic light and trees are present in this direction. This area is used for commercial, public and semi-public purposes.
- **West:** River Hooghly is present in this direction.

5.1.3 Description of green/open spaces:

Prohibited Area:

- **North:** Millennium park (waterfront garden park with rides) and few open spaces with vegetation growth are present in this direction.
- **South:** Few open spaces with vegetation growth are present in this direction.
- **East:** Few open spaces with vegetation growth are present in this direction.
- **West:** Millennium park (water front park with rides), River Hooghly and few open spaces with vegetation growth are present in this direction.

Regulated Area:

- **North:** River Hooghly, Millennium Park (waterfront park with rides) and few open spaces with vegetation growth are present in this direction.
- **South:** St. John's Church Park (Centrally Protected Monument) and few open spaces with vegetation growth are present in this direction.
- **East:** St. John's Church Park (Centrally Protected Monument) and few open spaces with vegetation growth are present in this direction.
- **West:** River Hooghly is present in this direction.

5.1.4 Area covered under circulation – roads, footpaths, etc:

In both Prohibited and Regulated limits of the monument, roads, streets and footpaths are present providing connectivity in the surrounding area and with other parts of the city. There are many inter connecting roads in the Prohibited and Regulated Area.

5.1.5 Heights of buildings (Zone wise):

- **North:** The maximum height is 57.45 m.
- **South:** The maximum height is 49.28 m.
- **South-East:** The maximum height is 35.59 m.
- **East:** The maximum height is 45.61m.
- **West:** The maximum height is 0 m.

5.1.6 State protected monuments and listed heritage buildings by local authorities if available within Prohibited/Regulated area:

No state protected monuments and listed heritage buildings by local authorities are present within the Prohibited and Regulated Area.

5.1.7 Public amenities:

Public amenities like banks, post office, well-integrated public transport, bus stands, restaurants, public toilets, parking, public and semipublic buildings, street side vendors and tea stalls, Millennium park (waterfront garden park with rides), footpaths, well-connected roads are present in the close vicinity of the monument.

5.1.8 Access to monument:

The monument lies on the junction of the Strand road and the Hare Street. The entry to the building is through a portico on the east. The area where the monument lies is a part of the Central Business District of the Kolkata Metropolitan Area. Only pedestrian movement is allowed inside the Protected Area. The primary mode of transportation is by buses, taxis, motorcycles, scooters, cars, etc.

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

Infrastructure services like water supply, storm water drainage, sewage, solid waste management, etc. are present inside the Protected Area of the monument for visitors.

5.1.10 Proposed zoning of the area:

As per “The Land use and Development Control Plan for Ward 45 of the Calcutta Municipal Corporation Area {Being a portion of the Calcutta Metropolitan Planning Area} “the monument lies under the “Development Control Zone C”.

The guidelines followed in the area are as per the:

- i. Ancient Monuments and Archaeological sites and remains Act 1958. (AMASR Act, 1958).
- ii. The Kolkata Municipal Corporation Building Rules, 2009
- iii. The Land use and Development Control Plan for Ward 45 of the Kolkata Municipal Corporation Area {Being a portion of the Kolkata Metropolitan Planning Area}.

CHAPTER VI

Architectural, historical and archaeological value of the monuments.

6.0 Architectural, historical and archaeological value:

One of the torch-bearers of colonial architecture in Kolkata that perpetuates the memory of Lord Charles Metcalfe located on the junction of Strand Road and Hare Street is majestic

Metcalfe Hall. Charles Metcalfe (1785-1846) was the Governor General of India from March, 1835 to March, 1836 the intervening period between the departure of Lord William Bentinck and arrival of Lord Auckland. The brick building was constructed by public subscription on a land granted by the Government as a tribute to Charles Metcalfe by his admirers. The foundation stone of the hall was laid with a ceremonial function in masonic honour on 19th December, 1840 by Dr. James Grant, Grandmaster of Bengal assisted by Dr. James Burness, Grandmaster of Western India and 350 Master masons. The building was completed in 1844 to accommodate the Agri-Horticultural Society in the ground floor and the Calcutta Public Library on the floor above it. These two institutions were favoured and supported by Charles Metcalfe.

The two-storeyed building is situated on a solid basement and facing towards the Ganga river. The design is taken from the portico of the Temple of the Winds at Athens. The architect was Mr. C. K. Robison, and the builders, Messrs. Burn and Co. The principal entrance is on the east, under a covered colonnade. Internally the two storeys of the building—the lower is occupied by the Agricultural and Horticultural Society, the upper, which is approached by a handsome flight of steps, by the Calcutta Public Library.

A broad flight of steps leads to the portico on the western side and there is a portico on its opposite side to the east with similar flight of steps leading to the Central hall. The building is constructed over a solid 10ft high ornamental basement. Thirty beautiful Neo-Classical columns of 36ft height that rise from the solid basement support the general entablature of the building. The sole appearance of the building immediately gives an impression of that of an old Greek temple by means of arrangement of the columns and colonnades which almost surround the whole building enhancing its grandeur and beauty.

6.1 Sensitivity of the monument (e.g. developmental pressure, urbanization, population pressure, etc.):

This area is a part of the Central Business District of the Kolkata Metropolitan Area. It is surrounded by densely developed area on two sides, viz. Burrabazar to the north, other parts of the Central Business District to the east and the River Hooghly to the west. The constructions in the surrounding areas are in the form of high-rise commercial, public and semi-public buildings ranging up to 43m in height.

6.2 Visibility from the protected monument or area and visibility from Regulated Area:

- Visibility from all directions of Prohibited and Regulated Area to the monument- The monument is partially visible from the east-west axis of the Prohibited Area.
- Visibility from the monument- Buildings ranging from 12 m to 43 m in height can be seen from the monument. From the west, can be seen the Millennium park, along with the River Hooghly.

6.3 Land use to be identified:

The land use is public, semi-public, commercial and residential.

6.4 Archaeological heritage remains other than protected monument:

No Archaeological heritage remains other than Protected monument is present within the Prohibited and Regulated Area.

6.5 Cultural landscapes:

Most buildings here survive from the days of colonial rule and showcase the distinct colonial style architecture.

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

Strand Road and Hare Street are usually packed with buses, cars and people which gives rise to a lot of noise and air pollution. The Millennium along with River Hooghly, forms a significant natural landscape for the monument and to some extent helps in protecting the monument from environmental pollution.

6.7 Usage of open space and constructions:

The western part of the Prohibited and the Regulated Area is occupied by the Millennium Park and the River Hooghly. The remaining directions of the Prohibited and Regulated Area are densely populated with multi-storied buildings used as government offices, corporate offices, residential buildings, banks, shops, footpaths, roads, etc. Few trees and vegetation growth can also be seen.

6.8 Traditional, historical and cultural activities:

No traditional, historical and cultural activities are associated with the monument. Presently the monument is used as a museum.

6.9 Skyline as visible from the monument and from Regulated Areas:

Buildings ranging from 43 m to 57 m in height can be seen from the monument.

6.10 Traditional architecture:

No traditional architecture is in prevalent around the monument.

6.11 Development plan as available by the local authorities:

It may be seen at **Annexure V**.

6.12 Building related parameters:

- (a) Height of the construction on the site (including rooftop structures like mummy, parapet, etc.):** The height of all buildings in the Regulated Area of the monument will be restricted to 40 m. (All inclusive)
- (b) Floor area:** FAR will be as per local 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 ambience of the monument.
- (e) Roof design:** Flat roof design may be followed.

(f) **Building material:** Traditional building material may be used.

(g) **Color:** Neutral colors matching with the monument may be used.

6.13 Visitor facilities and amenities:

Visitor facilities and amenities such as illumination, light and sound shows, toilets, interpretation center, cafeteria, drinking water, souvenir shop, audio visual center, ramp for differently abled, Wi-Fi, and braille should be available at the 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 fibre 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>

संलग्नक

ANNEXURES

संलग्नक-I

ANNEXURE-I

मैटकॉफ हॉल, स्ट्रैंड मार्ग, कोलकाता, पश्चिम बंगाल की सरंक्षित चारदीवारी

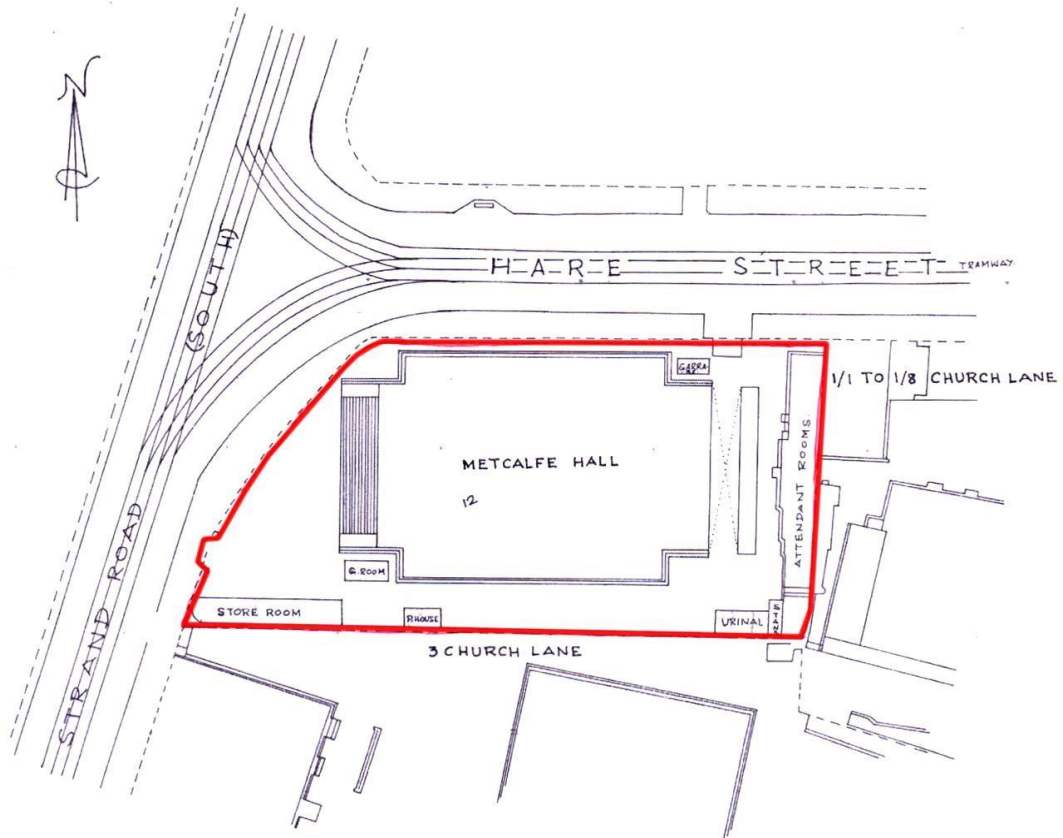
Protected Boundary of Metcalfe Hall, Strand Road, Kolkata, West Bengal

DRG.NO.WB.CAL-12

SITE PLAN OF METCALFE HALL.

CALCUTTA. W.B.

SCALE - 1" = 35' 0"

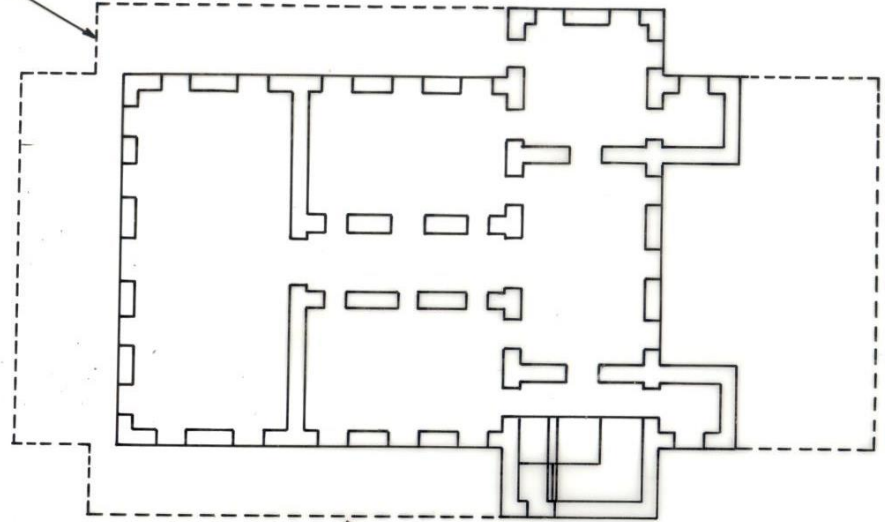


DRAWN BY: T. SAHANA.
4-51 CAL. CIRCLE
SALT LAKE - 64.

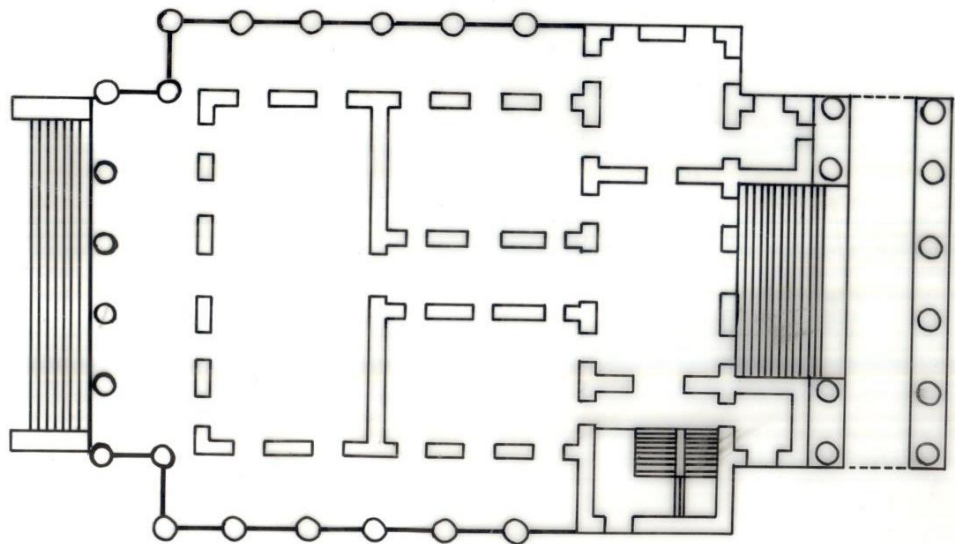
मैटकाँफ हॉल, कोलकाता की रूपरेख
Plan of Metcalfe Hall, Kolkata



BULGED CRACKS PILLER CAPITALS & PART OF THE BUILDING.



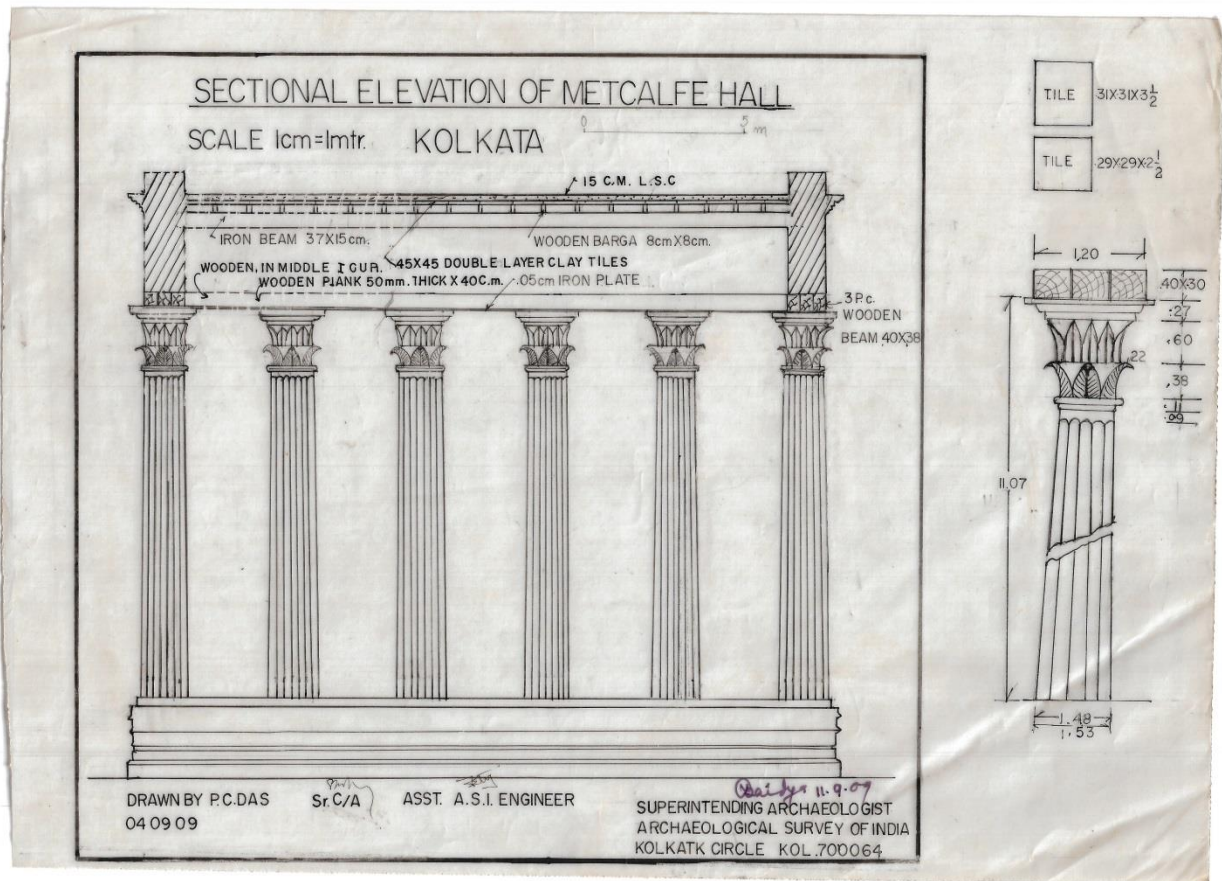
FIRST FLOOR PLAN.



GROUND FLOOR PLAN.

DRAWN BY:- T.SAHANA.
CALCUTTA CIRCLE. A.S.I.

मैटकॉफ हॉल, कोलकाता की अंशात्मक ऊँचाई
 Sectional Elevation of Metcalfe Hall, Kolkata



मैटकॉफ हॉल, कोलकाता की अधिसूचना

Notification of Metcalfe Hall, Strand Road, Kolkata, West Bengal

This monument was protected in 1992, vide notification no. S.O. 2082, dated 24 July, 1992, by the name of- Metcalfe Hall; Locality- Strand Road, District- Kolkata, West Bengal.

(ARCHAEOLOGY)				
S.O. 2243.—Whereas the Central Government is of the opinion that the ancient monument specified in the Schedule annexed hereto is of national importance.			its intention to declare the said ancient monument to be of national importance.	
Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 4 of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958 (24 of 1958), the Central Government hereby gives two months notice of			Any objection which may be received within a period of two months from the date of issue of this notification in the Official Gazette from any person interested in the said ancient monument will be taken into consideration by the Central Government. The objections may be addressed to the Director General, Archaeological Survey of India, Janapath, New Delhi-110011.	
SCHEDULE				
State	District	Locality	Name of Monument/ Site	Revenue plot numbers to be included under protection
1	2	3	4	5
West Bengal	Calcutta	Strand Road, Calcutta,	Metcalfe Hall.	Municipal No. 12 (Block No. 23, Revenue Holding No. 20)
Area	Boundaries		Ownership	Remarks
6	7		8	9
0.70 Acres	North : Hare Street East : Municipal Nos. 1/1 to 1/3 of Church Lane., South : Municipal No. 3 of Church Lane. West : Strand Road.		Agri-Horticulture Society and Calcutta Public Library	
[F. No. 2/20/S9-M]				
M.C. JOSHI, Director General.				

DEPARTMENT OF CULTURE
(ARCHAEOLOGICAL SURVEY OF INDIA)
New Delhi, the 24th July, 1992
(ARCHAEOLOGY)

S.O. 2082.—Whereas by a notification of the Government of India in the Department of Culture (Archaeological Survey of India) number S.O. 2243, dated the 13th August, 1991 published in the Gazette of India on the 24th August, 1991. The Central Government gave two months' notice of its intention to declare the monument specified in the Schedule to the said notification to be of national importance and

a copy of the notification was affixed in a conspicuous place near the said monument;

And whereas the said Gazette was made available to the public on 16th September, 1991;

And whereas no objections from the public has been received 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 ancient monument specified in the Schedule annexed hereto, to be of national importance.

SCHEDULE

State	District	Locality	Name of Monument	Revenue plot No. included under protection	Area	Boundaries	Ownership	Remarks
1	2	3	4	5	6	7	8	9
West Bengal	Calcutta	Strand Road, Calcutta	Metcalf Hall	Municipal No. 12 (Block No. 23, Revenue Holding No. 20)	0.70 Acres	North : Hare Street. East : Municipal Nos. 1/1 to 1/8 of Church Lane South : Municipal No. 3 of Church Lane. West : Strand Road.	Agri-Horticulture Society and Calcutta Public Library	

[No. 2/20/89-M]
M.C. JOSHI, Director General

Typed copy of Original Notification

(ARCHAEOLOGY)

- S.O. 2243- Whereas the Central Government is of the opinion that the ancient monument specified in the schedule annexed hereto is of national importance.
- Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 4 of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958 (24 of 1958), the Central Government hereby gives two months notice of its intension to declare the said ancient monument to be of national importance.
- Any objection which may be received within a period of two months from the date of issue of this notification in the Official Gazette from any person interested in the said ancient monument will be taken into consideration by the Central Government. The objections may be addressed to the Director General, Archaeological Survey of India, Janpath, New Delhi- 110011.

SCHEDULE

State	District	Locality	Name of Monument/Site	Revenue plot numbers to be included under protection
1	2	3	4	5
West Bengal	Calcutta	Strand Road, Calcutta	Metcalf Hall	Municipal No. 12 (Block No. 23, Revenue Holding No. 20)

Area	Boundaries	Ownership	Remarks
6	7	8	9
0.70 Acres	North: Hare Street East: Municipal Nos. 1/1 to 1/8 of Church Lane South: Municipal No. 3 of Church Lane West: Strand Road	Agri-Horticulture Society and Calcutta Public Library	

[F. No. 2/20/S9-M]
M.C. JOSHI, Director General

संलग्नक - III

स्थानीय निकाय दिशानिर्देश

उपर्युक्त भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के भाग 3 (भूमि उपयोग संबंधी व्यापक प्रस्ताव) के अनुसार, निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है: अ. अध्याय 8, उप-विनियम 8.0 (भूमि के उपयोग संबंधी आदेश) के अनुसार:

- i. विकास नियंत्रण जोन 'ग' में, निम्नलिखित भवन प्रतिषिद्ध हैं:
 - क) उपर्युक्त भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना की अनुसूची-I और अनुसूची-II में सूचीबद्ध उद्योगों को छोड़कर नए औद्योगिक भवन अथवा वर्तमान औद्योगिक भवन का विस्तार;
 - ख) संकटस्थ या खतरनाक भवन;
 - ग) नया वाणिज्यिक (थोक) भवन और वर्तमान वाणिज्यिक (थोक) भवन का विस्तार;
- ii) विकास नियंत्रण जोन 'ग' में *खटाल* प्रतिषिद्ध हैं।

आ. अध्याय 9, उप-विनियम 9.0 (कतिपय विशिष्ट भूखण्डों और परिसरों से संबंधित भूमि के उपयोग संबंधी आदेश) के अनुसार:

- i. (9.1) उपर्युक्त भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना की अनुसूची-IV (अर्थात् बीबीडी बैग) में सूचीबद्ध भूखंडों और परिसरों में जिनका प्रयोग वर्तमान में पार्कों और सार्वजनिक खुले स्थानों के रूप में किया जा रहा है, उनमें उपर्युक्त भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के अध्याय 21 में विनिर्दिष्ट किए गए विकास-कार्य को छोड़कर अन्य कोई विकास-कार्य करने की आज्ञा नहीं है।
- ii. (9.2) उपर्युक्त भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना की अनुसूची-V (अर्थात् सेन्ट जॉन्स चर्च में स्थित कब्रिस्तान) में सूचीबद्ध भूखंडों और परिसरों में जिनका प्रयोग वर्तमान में विभिन्न समुदायों द्वारा दाह-संस्कार, दफन और अंतिम संस्कार करने के प्रयोजन से किया जा रहा है, उनमें उपर्युक्त भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के अध्याय 21 में विनिर्दिष्ट किए गए को छोड़कर अन्य कोई विकास-कार्य करने की आज्ञा नहीं है।

iii. (9.4)- उक्त अनुसूची-IV अथवा अनुसूची-V अथवा अनुसूची - IV को उपर्युक्त भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना की अनुसूची-IV को भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के क्रियान्वयन की प्रक्रिया के दौरान, यदि जनहित में आवश्यक समझा जाए तो राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से तथा सरकारी राजपत्र में अधिसूचना जारी करके किया जा सकता है।

इ. अध्याय 10, उप-विनियम 10.0 (अधिवासों के मिश्रण संबंधी आदेश) के अनुसार:

- 1) आवासीय अथवा शैक्षणिक अथवा सांस्थानिक अथवा व्यावसायिक अथवा वाणिज्यिक (खुदरा) अधिवास या अधिवासों की अनुमति, उपर्युक्त भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के अध्याय 8 के प्रावधानों की शर्तों के अनुसार विकास नियंत्रण जोनों में अनुमेय इस भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना की अनुसूची-I और अनुसूची-II में सूचीबद्ध उद्योगों को छोड़कर अन्य औद्योगिक व्यवसाय या व्यावसायों वाले भवन में नहीं दी जाएगी।
- 2) खतरनाक या वाणिज्यिक (थोक) अधिवास अथवा अधिवासों की अनुमति आवासीय या शैक्षणिक या सांस्थानिक या व्यावसायिक या वाणिज्यिक (खुदरा) अधिवास या अधिवासों के साथ नहीं दी जाएगी।

ई. अध्याय 21, उप-विनियम 21.0 (पार्कों, सार्वजनिक खुले स्थलों, तालाबों, दलदली भूमि, नहरों और नदी तटाग्र के विकास के नियंत्रण से संबंधित विनियमन) के अनुसार:

- 1) इन विनियमों के प्रयोजनार्थ, सार्वजनिक खुली जगह का अर्थ किसी भी खुली जगह से होगा जो जनता के उपयोग या आनंद के लिए खुला है, चाहे इसे जनता के द्वारा वास्तव में प्रयोग अथवा उपभोग में लाया जाए या न लाया जाए और प्रवेश किसी भी शुल्क द्वारा विनियमित होता हो, चाहे न होता हो।

(क) सामान्यतः

पार्क और सार्वजनिक खुले स्थानों को इन विनियमों के प्रयोजन से निम्न तीन समूहों में वर्गीकृत किया जाएगा:

- i. 1500.00 वर्ग मीटर तक के क्षेत्र वाले पार्क और सार्वजनिक खुले स्थान को “छोटा पार्क और सार्वजनिक खुला स्थान” कहा जाएगा।

- ii. 1500.00 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र वाले पार्क और सार्वजनिक खुले स्थान, लेकिन 7000.00 वर्ग मीटर तक के क्षेत्र को "मध्यम पार्क और सार्वजनिक खुला स्थान" कहा जाएगा;
- iii. 7000.00 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र वाले पार्क और सार्वजनिक खुले स्थान को "बड़े पार्क और सार्वजनिक खुले स्थान" कहा जाएगा।

(ख) भू-तल से ऊपर के ढाँचे निम्नलिखित प्रावधानों की शर्तों के अनुसार होंगे:

निम्नलिखित के अलावा कोई अन्य ढाँचे की अनुमति पार्कों और सार्वजनिक खुले स्थानों में नहीं दी जाएगी:

- i. जन हित का ढाँचा
- ii. खेल के उपकरणों और आनुषंगिक उपकरणों से संबंधित ढाँचा
- iii. सार्वजनिक सुविधाओं से संबंधित संरचना, बशर्ते कि ऐसे भवन की ऊँचाई 4 मीटर से अधिक न हो और छोटे पार्कों एवं सार्वजनिक खुली जगहों के कुल क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल इस प्रकार बने भवन का न, मध्यम पार्कों एवं सार्वजनिक खुले स्थानों के मामले में 5 प्रतिशत और बड़े पार्कों एवं सार्वजनिक खुले स्थानों के मामले में 3 प्रतिशत से अधिक न हो। उपर्युक्त पार्कों और सार्वजनिक खुले स्थानों के कुल क्षेत्रफल की गणना के प्रयोजन से यदि कोई जल निकास हो तो उसे बाहर रखा जाएगा।

(ग) भूमिगत संरचना निम्नलिखित प्रावधानों के अधीन होगी

- i. छोटे और मध्यम पार्कों एवं सार्वजनिक खुली जगहों में किसी प्रकार की भूमिगत संरचना की अनुमति नहीं होगी;
- ii. बड़े पार्कों और सार्वजनिक खुले स्थानों में सुविधाओं एवं पार्किंग सुविधाओं के लिए भूमिगत संरचना की अनुमति दी जा सकती है बशर्ते कि ऐसी संरचना से पर्यावरण प्रभावित न हो और यातायात की समस्या न उभरे।

2) कोई भी नहर, तालाब, जन निकास या दलदली भूमि को भरा नहीं जाएगा:

तथापि कोलकाता मेट्रोपोलिटन विकास प्राधिकरण जल-मल निकासी, पारिस्थितिकी और पर्यावरण, मत्स्यपालन, अग्निशमन या अन्य किसी महत्वपूर्ण विषय को ध्यान में रखते

हुए, कारण को लिखित में दर्ज करके और राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन के साथ किसी नहर, तालाब, जल निकाय या वैट लैंड को भरने की अनुमति दे सकेगा।

1. नवीन निर्माण, सैटबैक के लिए विनियमित क्षेत्र में अनुमेय भूमि आवृत्त , तल क्षेत्र अनुपात /तल क्षेत्र ऊंचाई और ऊंचाई

भवन निर्माण के सामान्य नियम निम्नलिखित अनुसार लागू होंगे:

- i. कोलकाता नगर निगम भवन नियमावली, 2009
- ii. कोलकाता नगर निगम क्षेत्र {कलकत्ता मेट्रोपोलिटन प्लानिंग क्षेत्र के भाग के रूप में} के वार्ड 45 से संबंधित भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना।

क. उपर्युक्त “भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” के अध्याय 13, (भवनों की भूमि आवृत्त से संबंधित विनियम) में निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:

- 1) भूखण्ड में एक ही भवन होने की दशा में, भवन के लिए अधिकतम अनुमेय भूमि कवरेज नीचे दी गई सारणी में दिए गए अनुसार भूखण्ड के आकार और भवन के उपयोग पर निर्भर करता है:

अधिकतम अनुमेय भूमि कवरेज (भूखण्ड में एक ही भवन होने की दशा में)

भवन का उपयोग समूह	विकास नियंत्रण जोनों के लिए अधिकतम अनुमेय भूमि कवरेज	
	विकास नियंत्रण जोन 'सी'	विकास नियंत्रण जोन 'यूए'
आवासीय और शैक्षणिक भवन:		
क) 200.00 वर्ग मीटर आकार के भूखंड पर	55%	30%
ख) 500.00 वर्ग मीटर या अधिक के आकार के भूखंड पर	45%	30%
मिश्रित उपयोग सहित अन्य उपयोग समूहों के भवन	40%	10%

- 2) 200.00 वर्ग मीटर और 500.00 वर्ग मीटर के बीच के आकार के भूखंड के लिए अधिकतम अनुमेय भूमि कवरेज का आकलन उप-नियम (1) में दी गई सारणी में विनिर्दिष्ट मूल्यमानों के प्रत्यक्ष आन्तर-गणन के द्वारा किया जाएगा।
 - 3) जब किसी भूखंड में एक से अधिक भवन हों तो भवनों के लिए अधिकतम अनुमेय भूमि कवरेज उपर्युक्त “भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” के अध्याय 18 में विनिर्दिष्ट किए गए अनुसार होगा।
 - 4) कलकत्ता मेट्रोपॉलिटन विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और निम्न आय समूह आवास की स्कीम के भीतर स्थित भूखंडों के लिए अधिकतम अनुमेय भूमि कवरेज उपर्युक्त “भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” के अध्याय 19 में विनिर्दिष्ट किए गए अनुसार होगा।
- ख. उपर्युक्त “भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” के अध्याय 16, (फर्श क्षेत्रफल अनुपात से संबंधित विनियम) में निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:
1. उप-विनियम 16.1 (सामान्यतया) के अनुसार:
 - i. जब किसी भूखंड में एक ही भवन होगा तो नीचे दी गई सारणी के अनुसार फर्श क्षेत्रफल अनुपात की अनुमति दी जाएगी; ii. सम्पूर्ण कवर्ड क्षेत्रफल के लिए एफ.ए.आर. के आकलन में सीढ़ियों एवं लिफ्ट के क्षेत्र सहित परिचालन के स्थान, तहखाने और बेसमेंट के क्षेत्र सहित भवन के भीतर सैनिटरी सुविधाओं एवं अन्य आनुषंगिक क्षेत्रों से संबंधित स्थानों, मेजेनाइन फर्शों का क्षेत्र, कवर्ड पार्किंग स्थलों का क्षेत्र, दीवारों, खम्बों और अन्य ढाँचागत भागों का क्षेत्रफल, 0.5 मीटर की चौड़ाई से कम की बाहर निकाली गई छजली, धूप-बरसात का साया और छज्जे को छोड़कर सभी बाहर को निकाले गए हिस्सों के क्षेत्रफल को मिलाकर सभी भवनों के सारे फर्शों का क्षेत्रफल शामिल रहेगा परन्तु इसमें निम्नलिखित शामिल नहीं होंगे:
 - क) सीढ़ियों का आच्छादन 2.4 मीटर ऊंचे से अधिक न हो;
 - ख) राष्ट्रीय भवन निर्माण के नवीनतम संस्करण के अनुसार लिफ्ट मशीन कक्ष
 - ग) छत की टंकी और इनके आधार, आधार की ऊँचाई 1.00 मीटर से अधिक न हो;

घ) भवन से संलग्न चिमनियाँ, रोशनदान/वातायन, वातानुकूलन और सर्विस उपकरण:

बशर्ते कि (क) से (घ) तक उल्लिखित इन ढाँचों का समग्र क्षेत्रफल जिस छत पर ये लगे हैं उसके क्षेत्रफल के एक-तिहाई से अधिक नहीं होगा;

(ङ) अटारी, कगार या टांड का क्षेत्रफल

(च) इस भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के अध्याय 17 के अनुसार कार पार्किंग स्थलों की अपेक्षित संख्या के लिए कवर्ड कार पार्किंग स्थल का क्षेत्र संभवतः उपलब्ध कराया गया हो। इस आकलन के लिए, एक कार पार्किंग स्थल के लिए अपेक्षित क्षेत्रफल परिचालन के क्षेत्र के सहित 20.00 वर्ग मीटर के तौर पर लिया जाए।

2. उप-विनियम 16.2: जब 5000 वर्ग मीटर या अधिक के माप वाले भूखंड में एक से अधिक भवन हों तो अधिकतम अनुमेय एफ.ए.आर. भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के अध्याय 18 के अनुसार होगा।
3. उप-विनियम 16.3: किसी भूखंड का अधिकतम अनुमेय एफ.ए.आर. उस भूखंड तक पहुँचने के लिए मार्ग देने वाले सार्वजनिक अथवा निजी मार्ग या गली की चौड़ाई के आधार पर होगा।
4. उप-विनियम 16.4: वर्तमान भवन को पुनः खड़ा करने के मामले में, अधिकतम अनुमेय एफ.ए.आर., वर्तमान भवन के एफ.ए.आर. के वर्तमान मूल्यमान की सीमा के अधीन, इस भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना में अनुमेय मूल्यमानों से ऊपर 30 प्रतिशत तक बढ़ाया जा सकता है।
5. उप-विनियम 16.5: कलकत्ता मेट्रोपॉलिटन विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और निम्न आय समूह आवास की स्कीम के भीतर स्थित भूखंडों के लिए अधिकतम अनुमेय एफ.ए.आर. इस भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के अध्याय 19 में विनिर्दिष्ट किए गए अनुसार होगा।

अधिकतम फर्श क्षेत्रफल अनुपात

पहुँच के साधन की चौड़ाई (मीटर में)	भवन का उपयोग समूह (विकास नियंत्रण जोन 'ग')			
	आवासीय भवन	शैक्षणिक भवन	औद्योगिक खतरनाक और भंडारण भवन	मिश्रित उपयोगार्थ भवनों सहित अन्य भवन
i) 1.20 से 2.40 तक	0.75	शून्य	शून्य	शून्य
ii) 2.40 से 3.50 तक	1.00	शून्य	शून्य	शून्य
iii) 3.50 से ऊपर 7.00 तक	1.50	शून्य	शून्य	शून्य
iv) 7.00 से अधिक 10.00 तक	1.75	1.75	शून्य	शून्य
v) 10.00 से अधिक 15.00 तक	2.00	2.00	2.00	1.75
vi) 15.00 से अधिक 20.00 तक	2.25	2.25	2.00	2.00
vii) 20.00 से अधिक 24.00 तक	2.50	2.50	2.00	2.25
viii) 24.00 से अधिक	2.75	2.75	2.00	2.50

नोट: 'यूए' जोन में किसी भी भवन का अधिकतम फर्श क्षेत्रफल अनुपात 2.00 रहेगा।

ग. भवनों की ऊँचाई से संबंधित विनियम

- I. उपर्युक्त "भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना" के अध्याय 14, (भवनों की ऊँचाई से संबंधित विनियम) में निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:
 - 1) भवन की ऊँचाई, चाहे समतल छत वाला या तिरछी छत वाला, भवन के उच्चतम बिन्दु से साथ लगती गली या मार्ग जिसके साथ भूखंड जुड़ा है की केन्द्रीय लाइन के औसत स्तर तक उर्ध्वाधर दूरी के माप के बराबर होगी।
 - 2) (क) निम्नलिखित आनुषंगिक संरचनाओं को भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं किया जाएगा:-
 - i. 2.40 की ऊँचाई से कम वाली सीढ़ियों की आच्छादन;
 - ii. राष्ट्रीय भवन संहिता के नवीनतम संस्करण के अनुसार लिफ्ट मशीन कक्ष
 - iii. छत की टंकी और इनके आधार, आधार की ऊँचाई 1.00 मीटर से अधिक न हो;

- iv. चिमनियाँ;
- v. मुँडेर की दीवार 1.5 मीटर से अधिक ऊँची न हो;
- vi. वातायन, वातानुकूलन और अन्य सर्विस उपकरण;

(ख) खंड (क) में उल्लिखित ऐसी संरचनाओं का समग्र क्षेत्रफल जिस छत पर इनका निर्माण हुआ है उसके एक-तिहाई क्षेत्रफल से अधिक नहीं होगा।

- 3) किसी भूखंड पर स्थित भवन की अधिकतम अनुमेय ऊँचाई नीचे दी गई तालिका में दिए गए अनुसार होगा:

पहुँच के मार्च की चौड़ाई (मीटर में)	अधिकतम अनुमेय ऊँचाई (मीटर में)
क) 2.4 से 3.50	8.00
ख) 3.50 से ऊपर 7.00 तक	11.00
ग) 7.00 से ऊपर 10.00 तक	14.50
घ) 10.00 से ऊपर 15.00 तक	18.00
ङ) 15.00 से ऊपर 20.00 तक	24.00
च) 20.00 से ऊपर 24.00 तक	36.00
छ) 24.00 से ऊपर	1.5 x (पहुँच के मार्च की चौड़ाई + सामने के खुले स्थान की चौड़ाई)

- 4) कलकत्ता मेट्रोपॉलिटन विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और निम्न आय समूह आवास की स्कीम के भीतर स्थित भूखंडों के लिए अधिकतम अनुमेय भवन की ऊँचाई उपर्युक्त “भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” के अध्याय 19 में विनिर्दिष्ट किए गए अनुसार होगा।
- 5) किसी भवन भी भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण या अतिरिक्त निर्माण किए जाने से दूरसंचार के प्रयोजन से संबंधित किसी सूक्ष्मतरंगों की प्रणाली की क्रिया प्रभावित होने की संभावना हो तो ऐसे भवनों की ऊँचाई केन्द्र सरकार या किसी अन्य संबंधित प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में बनाए या जारी किए गए नियमों या निदेशों से शासित होगी।

II. कोलकाता नगर निगम भवन नियमावली, II. कोलकाता म्यूनिसिपल निगम भवन नियमावली, 2009 के नियम 74(भवन की अनुमेय ऊँचाई) में निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:-

- 1) पहुँच के मार्ग के साथ-साथ पूरे भूखंड के सामने 5 मीटर की चौड़ाई वाली भूमि की पट्टी के निःशुल्क गिफ्ट किए जाने की शर्त के अधीन 10 मीटर से अधिक की चौड़ाई वाले पहुँच के मार्ग के साथ लगते भूखंडों पर भवन की ऊँचाई में कोई सीमा नहीं होगी। तथापि, उपर्युक्त अनुसार ऊँचाई में वृद्धि केवल तभी अनुमेय होगी जब भूखंड का क्षेत्रफल कम से कम 2500 वर्ग मीटर और मुख्य सड़क के साथ लगते भूखंड की सामने की चौड़ाई कम से कम 15.0 मीटर की होगी।
- 2) इसमें उपर्युक्त के अनुसार भूमि की पट्टी के गिफ्ट किए जाने पर हासिल की गई अतिरिक्त ऊँचाई के मामले में, आवेदक को केवल मूल सड़क की चौड़ाई जितना एफएआर मिलेगा, तथापि आवेदक को निगम को गिफ्ट किए गए हिस्से को ध्यान में रखते हुए एफएआर और ग्राउंड कवरेज का लाभ दिया जाएगा।
- 3) पहुँच के मार्ग की औसत चौड़ाई का आकलन परिसरों के साथ लगते पहुँच के मार्ग के वर्ग मीटर क्षेत्रफल के अनुसार सम्पत्ति के सामने के हिस्से की लम्बाई से भाग करके किया जाएगा।
- 4) मेयर-इन-काउंसिल म्यूनिसिपल भवन समिति की संस्तुति पर किसी भूखंड, जहाँ पर जल निकाय अथवा कोई एक विरासत भवन हो, पर प्रस्तावित भवन के लिए अतिरिक्त ऊँचाई की अनुमति दे सकेगा बशर्ते कि अवस्थित विरासत भवन या जल निकाय या दोनों को मिलाकर उस भूमि के क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत को घेरे हुए हो।

III. “कोलकाता नगर निगम भवन नियमावली, 2009” के नियम 76 (ऊँचाई में छूट) में निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:-

निम्नलिखित आनुषंगिक संरचनाओं को भवन की ऊँचाई के आकलन में सम्मिलित नहीं किया जाएगा:-

- i. 3 वर्ग मीटर के फर्श क्षेत्रफल के शर्ताधीन 3 मीटर की ऊँचाई तक छत के स्तर पर शौचालय;

- ii. 3 मीटर की ऊँचाई तक वाला पारगम्य सामग्री से कवर्ड उद्यान;
- iii. दूरसंचार के उपकरण यथा माइक्रोवेव एंटीना, टावर और डिश एंटीना के साथ-साथ अधिकतम क्षेत्रफल 25 वर्ग मीटर की शर्ताधीन उक्त उपकरणों और इनके आनुषंगिक उपकरणों को स्थापित करने हेतु कक्ष तथा इसके अतिरिक्त म्यूनिसिपल आयुक्त की इसके लिए पूर्व अनुमति की शर्ताधीन;
- iv. भू-तल को 600 मी.मी. तक ऊँचा उठाना बशर्ते कि म्यूनिसिपल आयुक्त की पूर्व अनुमति के साथ जलभराव के संकटग्रस्त क्षेत्र में जलप्लावन से बचने के लिए पूरे स्थल को ऊपर उठाया गया हो।

ड. भूखंड के भीतर पार्किंग के प्रावधान से संबंधित विनियम

उपर्युक्त “भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” के अध्याय 17, (भूखंड के भीतर पार्किंग के प्रावधान से संबंधित विनियम) में निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:

1. उप-विनियम 1 (व्यापक रूप में) :

- क) कार पार्किंग स्थल का न्यूनतम आकार 2.50 मीटर x 5.00 मीटर का तथा ट्रक या बस पार्किंग स्थल का आकार 3.75 x 10.00 मीटर का रहेगा। इन स्थलों में परिचालन का क्षेत्र, आन्तरिक सड़कें, साथ लगता गलियारा और वाहन-आवागमन मार्ग शामिल नहीं रहेगा। किसी आन्तरिक परिचालन सड़क की न्यूनतम चौड़ाई कारों के लिए 3.50 मीटर और ट्रकों के लिए 5.00 मीटर रहेगी।
- ख) उप-विनियम (2), (3), (4), (5), (6), (7) और (8) में विनिर्दिष्ट मानदंडों के अनुसार पार्किंग स्थलों की संख्या का आकलन करने में, कवर्ड क्षेत्रफल भवन के कुल कवर्ड क्षेत्रफल के समान रहेगा, परन्तु कवर्ड पार्किंग स्थलों का क्षेत्रफल शामिल नहीं होगा, यदि कोई हो तो;
- ग) पार्किंग की योजना का खाका कुछ इस तरह से तैयार किया जाएगा कि वाहनों के आवागमन के अथवा परिचालन मार्ग या साथ-लगत गलियारे से हरेक वाहन से संबंधित पार्किंग के स्थान तक पहुंचना सहज हो। यह खंड 14.50 मीटर तक की ऊँचाई वाले आवासीय भवन पर लागू नहीं होगी;

- घ) भूखंड के भीतर के खुले स्थलों को संभवतः खुले आसमान वाले कार पार्किंग के स्थान के तौर पर रइस्तेमाल करने की अनुमति दी जा सकेगी बशर्ते कि इस भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के अध्याय 15 में विनिर्दिष्ट न्यूनतम सामने, पीछे औरसाइड के खुले स्थलों को पार्किंग से मुक्त रखा जाएगा;
- ड) किसी भवन में विभिन्न प्रकार की व्यावसायिक अधिवासवाले क्षेत्रों में पार्किंग स्थलों की संख्या का आकलन प्रत्येक व्यावसायिक अधिवासके संबंध में हरेक के आधार पर किया जाएगा और भवन के लिए अपेक्षित पार्किंगस्थलोंकीकुलसंख्याकोज्ञातकरनेके लिएऐसीसंख्याकोजोड़लियाजाएगा;
- च) यदि किसी भूखंड में एक से अधिक भवन हैं तो पार्किंग की आवश्यकता का आकलन प्रत्येक भवन के लिए अलग से, प्रत्येक भवन के उपयोग के आधार पर किया जाएगा;
- छ) एक ही भवन में विभिन्न आवासोंया विभिन्न व्यावसायिक अधिवासों अथवा एक ही भवन में उसी व्यावसायिक अधिवासकी विभिन्न इकाइयों के क्षेत्रफल का आकलन करने में, किसी एक तल/फर्श के सांझे स्थलों के क्षेत्रफल को, जिसे फर्श क्षेत्रफल अनुपात की गणना करने के लिए सम्मिलित किया गया है, उसे विभिन्न इकाइयों या आवासोंके मध्य समानुपात में बाँट दिया जाएगा;
- ज) कलकत्ता मेट्रोपोलिटन विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और निम्न आय समूह आवास योजना वाले भूखंडों के लिए पार्किंग की आवश्यकता इस भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के अध्याय 19 में विनिर्दिष्ट किए गए अनुसार होगी।
- झ) 3.5 मीटर की चौड़ाई से कम के पहुंच के मार्ग वाले भूखंडों के लिए कारपार्किंग स्थल चाहे न भी उपलब्ध कराया जाए।
2. उप-विनियम 2 (आवासीय अधिवासके लिए, कार पार्किंग निम्नलिखित प्रावधानों के शर्ताधीन रहेगी):
- क) एकमात्र आवास (टेनेमेंट) वाला भवन:

- i. 100.00 वर्ग मीटर से कम के कुल कवर्ड क्षेत्रफल के लिए किसी कार पार्किंग स्थल की आवश्यकता नहीं होगी;
- ii. 100.00 वर्ग मीटर से 200 वर्ग मीटर तक के कुल कवर्ड क्षेत्रफल के लिए एक कार पार्किंग स्थल की आवश्यकता होगी;
- iii. 200.00 वर्ग मीटर या अधिक के कुल कवर्ड क्षेत्रफल के मामले में, प्रत्येक 200.00 वर्ग मीटर के कवर्ड क्षेत्रफल हेतु एक कार पार्किंग स्थल की आवश्यकता होगी;

ख) एक से अधिक आवास वाला भवन:

अ. 50.00 वर्ग मीटर के कवर्ड क्षेत्रफल वाला प्रत्येक आवास:

- i. ऐसे पाँच आवासों तक कोई कार पार्किंग की आवश्यकता नहीं होगी;
- ii. छह ऐसे आवासों के लिए एक कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा;
- iii. ऐसे प्रत्येक छह अतिरिक्त आवासों के लिए एक अतिरिक्त कार पार्किंग स्थल की आवश्यक होगा;

आ. 50.00 वर्ग मीटर से अधिक परन्तु 75.00 वर्ग मीटर तक के कुल कवर्ड क्षेत्रफल वाले आवास:

- i. इस तरह के तीन आवासों तक के लिए किसी कार पार्किंग स्थल की आवश्यकता नहीं होगी;
- ii. ऐसे चार आवासों के लिए एक कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा;
- iii. ऐसे प्रत्येक चार अतिरिक्त आवासों के लिए एक अतिरिक्त कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा।

(क) 75.00 वर्ग मीटर से अधिक परन्तु 100.00 वर्ग मीटर तक के कवर्ड क्षेत्रफल के प्रत्येक आवास;

ऐसे प्रत्येक दो आवासों के लिए एक कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा।

(ख) 100.00 वर्ग मीटर के कवर्ड क्षेत्रफल से अधिक वाला प्रत्येक आवास:

200.00 वर्ग मीटर से कम के कवर्ड क्षेत्रफल वाले प्रत्येक आवास के लिए एक कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा। आवास के 100.00 वर्ग मीटर के प्रत्येक अतिरिक्त कवर्ड क्षेत्रफल के लिए एक अतिरिक्त कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा।

(ग) विभिन्न आकार के आवासों वाले भवन के लिए, कार पार्किंग की आवश्यकता का आकलन प्रत्येक आकार समूह की आवश्यकता के आधार पर, इस शर्त के अनुसार कि आवास के आकारों या संख्या के निरपेक्ष, 300.00 वर्ग मीटर के कुल कवर्ड क्षेत्रफल के भवन के लिए कम से कम एक कार पार्किंग आवश्यक होगा।

(घ) विकास नियंत्रण जोन "ग" जिसके लिए अपेक्षित कार पार्किंग स्थलों की संख्या खंड (क) और (ख) में विनिर्दिष्ट अपेक्षा के 1.5 गुणा होगा, इसे छोड़कर अन्य सभी विकास नियंत्रण जोनों पर उपर्युक्त न्यूनतम मानदंड लागू होंगे।

3. उप-विनियम 3(व्यावसायिक अधिवासके लिए, कार पार्किंग निम्नलिखित प्रावधानों के अधीन रहेगी):

i. 1500.00 वर्ग मीटर तक के कवर्ड क्षेत्रफल के लिए:

प्रत्येक 75.00 वर्ग मीटर के कवर्ड क्षेत्रफल अथवा इसके अंशके लिए एक कार पार्किंग आवश्यक है;

ii. 1500.00 वर्ग मीटर से अधिक परन्तु 5000.00 वर्ग मीटर तक के कवर्ड क्षेत्रफल के लिए

बीस कार पार्किंग स्थल जमा 1,500.00 वर्ग मीटर से आगे, प्रत्येक 100.00 वर्ग मीटर के कवर्ड क्षेत्रफल अथवा इसके अंश के लिए एक अतिरिक्त कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा;

iii. 5000.00 वर्ग मीटर तक के कवर्ड क्षेत्रफल के लिए:

पच्चीस कार पार्किंग स्थल के अलावा 5,000 वर्ग मीटर से आगे, प्रत्येक 200.00 वर्ग मीटर के कवर्ड क्षेत्रफल के लिए एक कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा।

4. वाणिज्यिक (खुदरा) व्यावसायिक अधिवासके लिए, कार पार्किंग निम्नलिखित प्रावधानों के अधीन होगी:
- (क) 50.00 वर्ग मीटर तक के कुल कवर्ड क्षेत्रफल के लिए कार पार्किंग की आवश्यकता नहीं होगी;
- (ख) 50.00 वर्ग मीटर से अधिक के कवर्ड क्षेत्रफल के लिए:
- एक कार पार्किंग स्थल के अलावा प्रत्येक अतिरिक्त 100.00 वर्ग मीटर के कवर्ड क्षेत्रफल के लिए एक अतिरिक्त कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा;
5. सभा (असैम्बली) कार्यार्थ अधिवासके लिए कार पार्किंग निम्नलिखित प्रावधानों के तहत होगी:
- (क) रेस्त्रां, खानपान गृह, बार, क्लबों और जिमखाना:
- 200.00 वर्ग मीटर तक के कुल कवर्ड क्षेत्रफल के लिए किसी कार पार्किंग स्थल की आवश्यकता नहीं होगी, 200.00 वर्ग मीटर से अधिक के कवर्ड क्षेत्रफल के लिए, प्रत्येक अतिरिक्त 200.00 वर्ग मीटर या इसके अंश पर एक कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा;
- (ख) होटल और बोर्डिंग गृह:
- i. तीन सितारा, चार सितारा और पाँच सितारा होटलों के लिए प्रत्येक पाँच गैस्ट रूमों और इनके अंश पर एक कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा;
- ii. अन्य होटलों और बोर्डिंग गृहों के लिए प्रत्येक बीस गैस्ट रूमों और इनके अंश के लिए एक कार पार्किंग स्थल की आवश्यक होगी।
- iii. रेस्त्रां, डाइनिंग हॉल, शॉपिंग एरिया, संगोष्ठी कक्ष बारात घर और समान प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त क्षेत्रफल के लिए, एक अतिरिक्त कार पार्किंग स्थल प्रत्येक 200.00 वर्ग मीटर के कवर्ड क्षेत्रफल या इसके अंश के लिए आवश्यक होगा;
- (ग) थियेटर, चलचित्र गृह, सिटी हॉल, नाच-घर, स्केटिंग रिंग, टाउन हॉल, प्रेक्षागृह या इसी प्रकार के अन्य हॉल या ऐसे ही अन्य स्थल।
- i. बैठने की स्थायी व्यवस्था से युक्त
- प्रत्येक तीस सीटों के लिए एक कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा।

- ii. बैठने की स्थायी व्यवस्था से रहित;
प्रत्येक 100.00 वर्ग मीटर के कवर्ड क्षेत्रफल के लिए एक कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा;
6. सांस्थानिक अधिवासके लिए, कार पार्किंग निम्नलिखित प्रावधानों के तहत होगी:
- (क) सरकार, सैवधानिक निकायों, स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा संचालित हस्पतालों और अन्य स्वास्थ्य देखभाल संस्थान:
- i. बिस्तर उपलब्ध कराने वाले संस्थानों में प्रत्येक बीस बिस्तरों पर एक कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा;
- ii. जिन संस्थानों में बिस्तर उपलब्ध नहीं कराए जाते हैं, उनमें प्रत्येक 100.00 वर्ग मीटर के कवर्ड क्षेत्रफल के लिए एक कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा।
- (ख) अस्पताल और अन्य स्वास्थ्य देखभाल संस्थान जो सरकार, संवैधानिक निकायों, स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा संचालित नहीं हैं
प्रत्येक 75.00 वर्ग मीटर के कवर्ड क्षेत्रफल या इसके अंश के लिए एक कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा;
7. शैक्षणिक अधिवासके लिए, कार पार्किंग निम्नलिखित प्रावधानों के तहत होगी:
- (क) प्रशासनिक प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त 100.00 वर्ग मीटर तक के कवर्ड क्षेत्रफल के लिए कार पार्किंग स्थल आवश्यक नहीं होगा;
- (ख) प्रशासनिक प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त 100.00 वर्ग मीटर से अधिक परन्तु 400.00 वर्ग मीटर से कम के कवर्ड क्षेत्रफल के लिए एक कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा;
- (ग) प्रशासनिक प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त 400.00 वर्ग मीटर और इससे अधिक के कवर्ड क्षेत्रफल के संबंध में, प्रत्येक 400.00 वर्ग मीटर के लिए एक कार पार्किंग स्थल आवश्यक होगा;
- (घ) कुल 1000.00 वर्ग मीटर के कवर्ड क्षेत्रफल के संबंध में प्रत्येक 1000.00 वर्ग मीटर पर एक बस पार्किंग स्थल आवश्यक होगा। इस प्रकार का पार्किंग स्थल भवन के लिए आवश्यक कार पार्किंग स्थल के अलावा होगा।
8. औद्योगिक या भंडारण या खतरनाक अधिवासके लिए, कार पार्किंग निम्नलिखित प्रावधानों के तहत होगी:

- (क) 200.00 वर्ग मीटर तक के कवर्ड क्षेत्रफल के लिए कार या ट्रक पार्किंग स्थल आवश्यक नहीं होगा;
- (ख) 200.00 वर्ग मीटर से अधिक के कवर्ड के संबंध में, प्रत्येक 200.00 वर्ग मीटर के लिए एक कार पार्किंग स्थल और न्यूनतम एक ट्रक पार्किंग स्थल की शर्ताधीन प्रत्येक 1000.00 वर्ग मीटर के लिए एक ट्रक पार्किंग स्थल आवश्यक होगा;
- (ग) किसी भी स्थिति में कार पार्किंग स्थलों की अपेक्षित संख्या 50 से अधिक और ट्रक पार्किंग स्थलों की अपेक्षित संख्या 50 से अधिक नहीं होगी।
- च.) इस “भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” के अध्याय 20, (वर्तमान भवन से संबंधित प्रावधान) में निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:

1. निम्नलिखित विनियमों के प्रावधान केवल तभी लागू होंगे जब भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के विनियमों का अनुपालन वर्तमान भवन में नहीं किया जा रहा होगा। इस प्रयोजन के लिए, वर्तमान भवन का अर्थ उस भवन से होगा जो बंगाल म्यूनिसिपल अधिनियम 1932 (बंगाल अधिनियम 1932का XV) अथवा कलकत्ता म्यूनिसिपल अधिनियम 1951 (बंगाल अधिनियम 1951का XXXIII) अथवा कलकत्ता म्यूनिसिपल निगम अधिनियम 1980 (बंगाल अधिनियम 1980का LIX) अथवा इस समय लागू कोई अन्य विधि के तहत इस प्रकार की भवन योजना को मंजूर करने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा इस विनियम के लागू होने की तारीख से पूर्व मंजूर किसी भवन योजना के अनुसार बनाया गया है।

2. **वर्तमान भवन के मामले में:**

- (क) भंडारण अथवा खतरनाक भवनों छोड़कर, जिनमें अपेक्षित खुला स्थान नहीं छोड़ा गया है, अन्यथा अनुमेय होने पर, मंजिलों की अतिरिक्त संख्या बढ़ाने की अनुमति एक सैटबैक के साथ दी जा सकती है बशर्ते कि ऐसा भवन उसी अधिवास के पास बनारहे। बशर्ते कि वर्तमान एक मंजिला आवासीय भवन के ऊपर केवल एक मंजिल जोड़ने के लिए आठ मीटर तक की ऊचाई तक किसी सामने के सैटबैक की आवश्यकता नहीं होगी;
- (ख) संपत्ति की बाउंड्री से सैटबैक की मात्रा इतनी होगी कि भवन में अतिरिक्त निर्माण अध्याय 13 और 15 के प्रावधानों के अनुसार होगी;

(ग) यदि अध्याय 17 के अधीन कोई कार पार्किंग स्थल उपलब्ध कराने की अपेक्षा है और ऐसे भवन में ऐसी कोई कार पार्किंग उपलब्ध नहीं करायी जा सकती है तो इन विनियमों के प्रावधानों के तहत अनुमेयकवर्ड क्षेत्रफल को ऐसे कार पार्किंग स्थल के लिए अपेक्षित क्षेत्रफल जितना कम कर दिया जाएगा।

इस आकलन के लिए, एक कारपार्किंग स्थल के लिए अपेक्षित क्षेत्र 20.00 वर्गमीटर लिया जाना है। मंजूर भवन योजना के अनुसार वर्तमान कारपार्किंग स्थलों की गणना कारपार्किंग स्थल के रूप में की जाएगी भले ही यह 2.5 मीटर × 5.00 मीटर के विनिर्दिष्ट आकार के अनुरूप नहीं।

(घ) भवन की ऊंचाई अध्याय 14 में विनिर्दिष्ट विनियमों के अनुरूप होगी और किसी भी स्थिति में अतिरिक्त निर्माण के बाद 14.50 मीटर से अधिक नहीं होगी;

(ङ) आवासीय अधिवास वाले वर्तमान भवन में अतिरिक्त निर्माण इस भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के अध्याय 16 में यथा विनिर्दिष्ट एफएआर के प्रावधानों के अधीन कवर्ड क्षेत्रफल में 200.00 वर्गमीटर से अधिक की वृद्धि नहीं होगी;

(च) शैक्षिक अधिवास वाले वर्तमान भवन में अतिरिक्त निर्माण इस भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के अध्याय 16 यथाविनिर्दिष्ट एफएआर के प्रावधानों के अधीन वर्तमान भवन के कुल कवर्ड क्षेत्रफल से अधिक नहीं होगा;

(छ) भंडारण और खतरनाक भवन को छोड़कर अन्य मिश्रित उपयोग सहित अन्य अधिवासों वाले वर्तमान भवन में अतिरिक्त निर्माण इस भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के अध्याय 16 में यथा विनिर्दिष्ट एफ.ए.आर. के प्रावधानों के अधीन कवर्ड क्षेत्र 100.00 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा।

छ. पहुँच के मार्ग से संबंधित विनियम

उपर्युक्त “भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” के अध्याय 12, (पहुँच के मार्ग से संबंधित विनियम) में निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:

1) प्रत्येक भूखंड तक एक पहुँच का मार्ग साथ लगता हुआ होगा जो एक सार्वजनिक गली या निजी गली या मार्ग हो सकता है।

(ख) पहुँच के मार्ग की चौड़ाई और भवन की अधिकतम अनुमेय ऊँचाई के बीच का संबंध उपर्युक्त “भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” के अध्याय 14 में निर्धारित किए गए अनुसार होगा।

2) नए भवन से संबंधित पहुँच के मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई निम्न प्रकार होगी:

(क) किसी भूखंड पर किसी भी नए भवन की अनुमति नहीं दी जाएगी यदि भूखंड के साथ लगती एक गली नहीं होगी और जो इसके किसी भी हिस्से में 10.00 मीटर की चौड़ाई से कम न हो, अथवा इस भूखंड तक ऐसी किसी भी गली से पहुँच का मार्ग हो जिसकी चौड़ाई इसके किसी भी भाग में 10.00 मीटर से कम न हो, बशर्ते कि:

- i. किसी आवासीय भवन के मामले में, भवन के कुल कवर्ड क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत से कम में अन्य अधिवास, यदि कोई हो या हों तो ऐसी गली या मार्ग की चौड़ाई किसी भी हिस्से में 2.4 मीटर से कम न होगी;
- ii. भवन के कुल कवर्ड क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत या अधिक पर शैक्षिक अधिवास से युक्त आवासीय भवन के मामले में, इस प्रकार की गली या मार्ग की चौड़ाई किसी भी हिस्से में 7.00 मीटर से कम नहीं होगी;
- iii. शैक्षिक अधिवास से युक्त आवासीय भवन के मामले में, इस प्रकार की गली या मार्ग की चौड़ाई किसी भी हिस्से में 7.00 मीटर से कम नहीं होगी;
- iv. भवन के कुल कवर्ड क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत से कम हिस्से पर अन्य अधिवास या अधिवासों से युक्त शैक्षणिक भवन के मामले में, इस प्रकार की गली या मार्ग की चौड़ाई किसी भी हिस्से में 7.00 मीटर से कम नहीं होगी;

(ख) खंड (क) में चाहे जो भी समाविष्ट हो, अधिकतम 7.00 मीटर तक की ऊँचाई वाले आवासीय भवन को न्यूनतम 1.20 मीटर के पहुँच के मार्ग के साथ लगते भूखंड पर मंजूरी दी सकती है बशर्ते इस प्रकार के निर्माण का

पर्यावरण पर नकारात्मक प्रभाव नहीं पड़ने के बारे में ध्यान रखा जाए। इस प्रकार के मामलों में अधिकतम अनुमेय फर्श क्षेत्रफल अनुपात 1.00 होगा।

- 3) कोई भवन, जिसे आंशिक रूप में या पूर्णतया थियेटर, चलचित्र गृह, सिटी हॉल, नाच-घर, स्केटिंग रिंग, प्रेक्षागृह, प्रदर्शनी कक्ष या इसी प्रकार के अन्य प्रयोजनों से असैम्बली अधिवास के रूप में प्रयोग किया जाना हो उसे दो गलियों, जिनमें से प्रत्येक की चौड़ाई 15 मीटर या अधिक की हो, के जंक्शन के 50.00 मीटर के दायरे में स्थित भूखंड पर बनाने की अनुमति नहीं दी जाएगी;
- 4) कलकत्ता मेट्रोपॉलिटन विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और निम्न आय समूह आवास की स्कीम के भीतर स्थित भूखंडों के लिए पहुंच के मार्ग भूमि कवरेज उपर्युक्त “भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” के अध्याय 19 में विनिर्दिष्ट किए गए अनुसार होंगे।

II. कलकत्ता म्यूनिसिपल निगम भवन नियमावली, 2009 के अध्याय VII (स्थलों और पहुंच के मार्ग से संबंधित आवश्यकताएं) के अनुसार:

नियम 59 (पहुंच के मार्ग की निषिद्धता) में निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:

- 1) उप-नियम (1) में चाहे जो भी समाविष्ट हो, मेयर-इन-काउंसिल अधिकतम 7.00 मीटर तक की ऊँचाई और 0.8 मीटर की एफएआर वाले आवासीय भवन को न्यूनतम 1.20 मीटर के पहुंच के मार्ग के साथ लगते भूखंड पर मंजूरी दे सकता है बशर्ते कि केवल आवासीय भवन के मामले में, एक गली/मार्ग पर विचार किया जा सकता है जो 3.5 मीटर से कम परन्तु 1.2 मीटर से अधिक का हो बशर्ते कि आवेदक द्वारा दोनों तरफ या पीछे भूमि का अपेक्षित हिस्सा छोड़ा कर अथवा निगम को पंजीकरण दस्तावेज के माध्यम से सामने भूमि का अपेक्षित हिस्सा उपहार में देकर मार्ग/सड़क की केन्द्रीय रेखा से उक्त मार्ग/गलियों को 1.75 मीटर चौड़ी बनाने के लिए, ऐसे सभी मार्गों अथवा गलियों की चौड़ाई सामने की तरफ, दोनों तरफ या पीछे बढ़ाई गई हो। तथापि, भूमि के इस प्रकार से छोड़े गए हिस्से के लिए एफएआर और ग्राउंड कवरेज के लाभ पर विचार सामान्यतया किया जाएगा;

बशर्ते कि उक्त पहुंच के मार्ग की केन्द्रीय लाइन से पहुंच के मार्ग की चौड़ाई 1.75 मीटर बनाने हेतु यदि भूमि की पट्टी को उपहार में देना पड़ता है तो 200 वर्ग मीटर तक

के भू-क्षेत्रफल के मामले में, यथा मामला, कम से कम 600 मि.मि. का खुला स्थान सामने/साइड या दोनों ओर, नियम 62 में विनिर्दिष्ट किए गए अनुसार न्यूनतम खुला स्थान रखने की शर्ताधीन, ऐसे उपहार को मंजूरी देने से पूर्व मूल सम्पत्ति की लाइन से बनाए रखा जाना है, बशर्ते, भवन की नींव का अतिक्रमण न हो।

आगे और इस शर्त के अधीन कि यदि गली/मार्ग को चौड़ा करने हेतु भूमि की प्रस्तावित को पट्टी गिफ्ट करना या छोड़ना व्यावहारिक न हो तो एफएआर को नियम 70 की सारणी 3 में दर्शाए गए अनुसार 20 प्रतिशत तक घटा दिया जाएगा।

- 2) उप-नियम (1) के प्रावधान में चाहे जो भी समाविष्ट हो, मेयर-इन-काउंसिल शैक्षणिक भवन या किसी पूजा स्थल के रूप में प्रयोग किए जाने के लिए भवन के निर्माण या पुनर्निर्माण के आशय वाले एक 1000 या इससे कम वर्ग मीटर के भूखंड के मामले में उक्त प्रावधानों की अपेक्षाओं को संकल्प के माध्यम से न्यून कर सकता है-

क) जो ऐसी गली की चौड़ाई से संबंधित हों, या

ख) जो ऐसे मार्ग की चौड़ाई या लम्बाई से संबंधित हो, उस सीमा तक जो सही लगे, ताकि, यद्यपि, ऐसी गली या मार्ग की चौड़ाई किसी भी अवस्था में 1.2 मीटरसे कम न हो।

- 3) प्रत्येक नए भवन के लिए पहुंच का मार्ग इन नियमों की अपेक्षानुसार होगा और वर्तमान भवन में पुनर्निर्माण, परिवर्तन या अतिरिक्त निर्माण के या अन्यथा मामले में, पहुंच का वर्तमान मार्ग इन नियमों की अपेक्षा के स्तरों से कम नहीं किया जाएगा।
- 4) किसी भी भवन का निर्माण, पुनर्निर्माण, घट-बढ़ इन नियमों के अधीन किसी अन्य भवन के लिए अपेक्षित पहुंच के मार्ग से वंचित नहीं करेगा।
- 5) इन नियमों के प्रावधानों में चाहे जो भी समाविष्ट हो, किसी भी भवन के मामले में, जो दो गलियों के कोनों में बनाया जाना प्रस्तावित हो, म्यूनिसिपल आयुक्त धारा 405 की उप-धारा (1) के खंड (ग) के प्रावधानों के अनुसरण में, किसी गली से आने या जाने से संबंधित विशेष शर्तें रख सकता है।

2. धरोहर उप नियम/विनियम/दिशानिर्देश यदि कोई स्थानीय निकायों के पास उपलब्ध हों

उपर्युक्त “भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” के भाग IV (संरक्षण एवं परिरक्षण) में निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है: अध्याय 11, उप-विनियम 11.0 (क्षेत्रों और भवनों का परिरक्षण और संरक्षण) के अनुसार-

- i. ऐतिहासिक, वास्तुशिल्पीय, पर्यावरणीय या पारिस्थितिकीय दृष्टिकोण से परिरक्षण और संरक्षण की अपेक्षा वाले क्षेत्रों और या भवनों को उपर्युक्त “भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” की अनुसूची VII में निर्देशित किया गया है। [अनुसूची VII में उल्लिखित हैं- राज भवन, दक्षिणी उप भवन सहित उच्च न्यायालय, टाउन हॉल, काउंसिल हाउस स्ट्रीट पर ए.जी. बंगाल का कार्यालय, काउंसिल हाउस स्ट्रीट पर स्थित व्यावसायिक पुस्तकालय भवन, मैटकॉफ हॉल, केन्द्रीय तारघर, और बीबीडी बाग उत्तर, दक्षिण एवं पश्चिम के साथ लगते सभी भवन]
- ii. इस प्रावधान के साथ कि अनुसूची VII में निर्देशित क्षेत्रों और भवनों को इस भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना के क्रियान्वयन के दौरान, जनहित में महसूस की गई आवश्यकता के अनुसार, राज्य सरकार की पूर्व अनुमोदन से तथा सरकारी राजपत्र में अधिसूचना के माध्यम से आशोधित किया जा सकता है।

3. खुले स्थान

- i. उपर्युक्त “भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना” के भाग V (विकास के नियंत्रण से संबंधित विनियम) में निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है: अध्याय 12, उप-विनियम 12.0 (भवनों के लिए खुले स्थानों से संबंधित विनियम) के अनुसार-

- 1) (ख) हरेक भवन के सामने का खुला स्थान, पीछे का खुला स्थान और दोनों ओर के खुले स्थान सहित बाहरी खुले स्थान होंगे। भवन के पूरे सामने, पीछे और दोनों ओर के हिस्सों के साथ क्रमशः निर्धारित न्यूनतम चौड़ाई वाला सामने का खुला स्थान, पीछे का खुला स्थान और दोनों ओर के खुले स्थान उपलब्ध कराए जाएंगे। इस प्रयोजन से, भवन के सामने का हिस्सा भवन का वह हिस्सा होगा जो भवन के पहुंच के मार्ग के सम्मुख होगा और भवन का पिछला हिस्सा वह माना जाएगा जो पहुंच के मार्ग से सबसे दूर वाला होगा। जब भूखंड में एक से अधिक भवन होंगे तब भी ये प्रावधान प्रत्येक भवन पर अलग से लागू होंगे। एक से अधिक गली या

मार्ग के चौराहे पर स्थित कोने के भूखंड के मामले में, भवन का पिछला हिस्सा भवन का वह हिस्सा माना जाएगा जो सभी ऐसी गलियों और या मार्गों में से सबसे अधिक चौड़ाई वाली गली या मार्ग से दूरस्थ होगा;

2) (ग) किसी भी भवन का निर्माण भवन से संबंधित इन विनियमों में निर्धारित किसी खुले स्थान पर कभी भी नहीं किया जाएगा और इस स्थल का हिस्सा नहीं बनेगा और न ही ऐसे खुले स्थान को किसी अन्य भवन हेतु इन विनियमों के तहत आवश्यक किसी खुले स्थान के क्षेत्रफल का आकलन करने के लिए गिनती में लिया जाएगा;

3) (ड) 14.50 मीटर से अधिक ऊँचे किसी भवन के निर्माण या पुनर्निर्माण या अतिरिक्त निर्माण या कोई परिवर्तन के संबंध में, ऐसे भवन तथा अन्य भवन के बीच का संयुक्त खुला स्थान 7.00 मीटर से कम नहीं होगा। तथापि, यह नियम “गेट गुमटी” निर्माण के मामले में लागू नहीं होगा।

II. कलकत्ता म्यूनिसिपल निगम भवन नियमावली, 2009 के अध्याय XI (खुले स्थान) में निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:

i. नियम 61 के अनुसार (किसी एक स्थल के लिए निर्धारित खुले स्थान को अन्य स्थल के लिए गिनती में नहीं लेना है):

4) इन नियमों के तहत उपलब्ध कराए जाने के लिए अपेक्षित प्रत्येक खुले स्थान को खुले आसमान के तले रखना होगा और 0.6 मीटर से अधिक की किसी भी प्रकार की छत, या शेड या छजली उक्त खुले स्थान में बाहर को निकली या बाहर को लटकती नहीं होगी।

ii. नियम 62 के अनुसार (आवासीय उपयोग के भवन के संबंध में न्यूनतम खुले स्थान):

भवन की ऊँचाई	सामने का खुला स्थान	साइड-1 पर खुला स्थान	साइड-2 पर खुला स्थान	पिछले हिस्से का खुला स्थान
7.0 मीटर तक	1.2 मी.	1.2मी.	1.2 मी	2.0 मी
7.0 मीटर से अधिक 10.0 मीटर तक	1.2 मी	1.2 मी	1.2 मी	3.0 मी
10.0 मीटर से 12.5 मीटर तक	1.2 मी	1.2 मी	1.5 मी	3.0 मी
12.5 मीटर से 15.5मीटर तक	2.0 मी	1.5मी	2.5 मी	4.0 मी

भवन की ऊँचाई	सामने का खुला स्थान	साइड-1 पर खुला स्थान	साइड-2 पर खुला स्थान	पिछले हिस्से का खुला स्थान
15.5 मीटर 20.0 मी. तक	3.5 मी	4.0 मी	4.0 मी	5.0 मी
20.0 मीटर से 25.5 मी. तक	5.0 मी	5.0 मी	5.0 मी	6.5 मी
25.5 मीटर से 40.0 मी. तक	6.0 मी	6.5 मी	6.5 मी	8.5 मी
40.0 मी. से 60.0 मी. तक	8.0 मी	8.0 मी	8.0 मी	10.0 मी
60.0 मी. से 80.0 मी. तक	10.0 मी	भवन की ऊँचाई का 15% या 11.0 मी.जो भी कम हो	भवन की ऊँचाई का 15% या 11.0 मी.जो भी कम हो	12.0 मी
80.0मीटर से ऊपर	12.0 मी	भवन की ऊँचाई का 15% या 14.0 मी. जो भी कम हो	भवन की ऊँचाई का 15% या 14.0 मी. जो भी कम हो	14.0 मी

बशर्ते कि भवन के पिछले हिस्से में अनियमित आकार का आवासीय उपयोग वाले भवन के मामले में, पिछले भाग के खुले स्थान पर विचार निम्नलिखित गणनाओं के अनुसार औसत पिछले खुले स्थान के आधार पर किया जाएगा:

- (क) 7.0 मीटर तक के ऊँचे भवन के लिए न्यूनतम 1.5 मीटर;
- (ख) 7.0 मीटर से अधिक तथा 12.5 मीटर तक के ऊँचे भवन के लिए न्यूनतम 2.0 मीटर;
- (ग) 12.5 मीटर से अधिक तथा 15.5 मीटर तक के ऊँचे भवन के लिए न्यूनतम 3.0 मीटर;
- (घ) 15.5 मीटर से अधिक तथा 20.0 मीटर तक के ऊँचे भवन के लिए न्यूनतम 4.0 मीटर;

व्याख्या: पिछले खुले स्थान के वर्ग मीटर में कुल प्रक्षेपित क्षेत्रफल को भवन के पिछले भाग की मीटर में चौड़ाई से भाग दिया जाना चाहिए।

iii. नियम 63 के अनुसार (शैक्षणिक उपयोगार्थ भवन से संबंधित न्यूनतम खुले स्थान) :

भवन की ऊँचाई	सामने का खुला स्थान	साइड-1 पर खुला स्थान	साइड-2 पर खुला स्थान	पिछले हिस्से का खुला स्थान
500.0 वर्ग मीटर तक के भूमि क्षेत्रफल के लिए 10.0 मीटर तक	2.0मी.	1.8 मी	4.0 मी	3.5 मी
500.0 वर्ग मीटर से अधिक के भूमि क्षेत्रफल के लिए 10.0 मीटर तक	3.5 मी	3.5 मी	4.0 मी	4.0 मी
10.0 मीटर से अधिक 20 मीटर तक	3.5 मी	4.0 मी	4.0 मी	5.0 मी
15.5 मीटर तक				
15.5 मी.से अधिक 20.0 मी. तक	5.0 मी	5.0 मी	5.0 मी	6.0 मी
20.0 मी. से अधिक	भवन की ऊँचाई का 20% या 6 मी. जो भी अधिक हो	भवन की ऊँचाई का 20% या 5मी. जो भी अधिक हो	भवन की ऊँचाई का 20% या 5मी. जो भी अधिक हो	भवन की ऊँचाई का 20% या 8मी. जो भी अधिक हो

v. नियम 64 के अनुसार (सांस्थानिक, असैम्बली, व्यावसायिक, वाणिज्यिक तथा मिश्रित उपयोगों वाले भवनों से संबंधित न्यूनतम खुले स्थान) :

भवन की ऊँचाई	सामने का खुला स्थान	साइड-1 पर खुला स्थान	साइड-2 पर खुला स्थान	पिछले हिस्से का खुला स्थान
500.0 वर्ग मीटर तक के भूमि क्षेत्रफल के लिए 10.0 मीटर तक	2.0 मी	1.2 मी	4.0 मी	4.0 मी
500.0 वर्ग मीटर से अधिक के भूमि क्षेत्रफल के लिए 10.0 मीटर तक	3.0 मी	3.5 मी	4.0 मी	4.0 मी
10.0 मीटर से ऊपर 20 मीटर तक	4.0 मी	4.0 मी	4.0 मी	5.0 मी
20.0 मी. से ऊपर 25.5 मी. तक	5.0 मी	5.0 मी	5.0 मी	6.0 मी
25.5 मी. से ऊपर 40.0 मी. तक	6.0 मी	6.5 मी	6.5 मी	9.0 मी
40.0 मी. से ऊपर 60.0 मी.	8.0 मी	9.0 मी	9.0 मी	10.0 मी

भवन की ऊँचाई	सामने का खुला स्थान	साइड-1 पर खुला स्थान	साइड-2 पर खुला स्थान	पिछले हिस्से का खुला स्थान
तक				
60.0 से ऊपर 80.0 मी. तक	10.0 मी	भवन की ऊँचाई का 15% या 11.0 मी. जो भी कम हो	भवन की ऊँचाई का 15% या 11.0 मी. जो भी कम हो	12.0 मी
80.0 मी. से ऊपर	12.0 मी	भवन की ऊँचाई का 15% या 14.0 मी. जो भी कम हो	भवन की ऊँचाई का 15% या 14.0 मी. जो भी कम हो	14.0 मी

vi. नियम 65 के अनुसार (औद्योगिक और भंडारण भवनों से संबंधित न्यूनतम खुले स्थान) :

भवन की ऊँचाई	सामने का खुला स्थान	साइड-1 पर खुला स्थान	साइड-2 पर खुला स्थान	पिछले हिस्से का खुला स्थान
12.5 मी. तक	5.0 मी	4.0 मी	4.0 मी	4.5 मी
12.5 मी. से ऊपर 20.0 मी. तक	6.0 मी	6.5 मी	6.5 मी	10.0 मी
20.0 मीटर से ऊपर	भवन की ऊँचाई का 20% या 6 मी. जो भी अधिक हो	भवन की ऊँचाई का 20% या 6.5 मी. जो भी अधिक हो	भवन की ऊँचाई का 20% या 6.5 मी. जो भी अधिक हो	भवन की ऊँचाई का 20% या 10.0 मी. जो भी अधिक हो

vii. नियम 65क के अनुसार (धरोहर भवन और/या जल निकाय युक्त भूमि से संबंधित न्यूनतम खुले स्थान)

धरोहर भवन और/या जल निकाय युक्त भूमि के मामले में, मेयर-इन-काउंसिल म्यूनिसिपल भवन समिति की सिफारिशों पर, पश्चिमी बंगाल अग्नि और आपातकालीन सेवाएँ के संतुष्टि स्तर तक अग्निशामक और आपातकालीन वाहनों के आवागमन के लिए उपलब्ध पर्याप्त खुले स्थान को रखते हुए सामने, दोनों तरफ और पीछे के स्थानों में आवश्यक छूट प्रदान कर सकता है बशर्ते कि विद्यमान धरोहर

भवन अथवा जल निकाय अथवा दोनों के द्वारा कुल मिलाकर घेरा गया क्षेत्रफल भूमि के क्षेत्रफल का कम से कम 25 प्रतिशत हो।

4. प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में आवाजाही - सड़क के ऊपर, पैदलपथ पर, मोटर-रहित परिवहन आदि

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में आवाजाही - सड़क के ऊपर, पैदलपथ पर, मोटर-रहित परिवहन आदि के बारे में उपर्युक्त अधिनियम और विनियमों में कोई विशिष्ट मार्गनिर्देश नहीं दिए गए हैं। तथापि, सड़क की चौड़ाई और पहुंच के मार्ग से संबंधित ब्यौरों का वर्णन पहले ही उपर्युक्त पैरों (उप-धारा 3.2.1. और 3.2) में किया जा चुका है।

5. गली-दृश्य, भवन का अग्रभाग और नवीन निर्माण

भवन के अग्रभाग के बारे में उपर्युक्त अधिनियम और विनियमों में कोई विशिष्ट उल्लेख नहीं किया गया है। तथापि, गली-दृश्य और नवीन निर्माण से संबंधित ब्यौरों का वर्णन पहले ही उपर्युक्त पैरों (उप-धारा 3.2.1. और 3.2.3) में किया जा चुका है।

LOCAL BODIES GUIDELINES

As per Part 3 (General proposal for use of land), of the above mentioned, Land Use and Development Control Plan", the following has been mentioned: **A.** As per Chapter 8, Sub-regulation 8.0 (Prescription for use of land):

i. In Development Control Zone „C", the following buildings are prohibited:

- a) New industrial building or extension of existing industrial building except for those industries listed in Schedule-I and Schedule-II of the above mentioned, Land Use and Development Control Plan;
- b) Hazardous building;
- c) New mercantile (wholesale) building and extension of existing mercantile (wholesale) building;

ii. In Development Control Zone *CKhatals* are prohibited.

B. As per Chapter 9, Sub-regulation 9.0 (Prescription for use of land for some specific plots and premises):

- i. (9.1)- In plots and premises listed in Schedule-IV (i.e BBD Bag) of the above mentioned Land Use and Development Control Plan, which are presently being used as parks and public open spaces, no development is permitted excepting those stipulated in Chapter 21 of the above mentioned Land Use and Development Control Plan. ii. (9.2)- In plots and premises listed in Schedule-V (i.e. Cemetery at St.

John's Church) of the above mentioned Land Use and Development Control Plan" which are presently being used for the purpose of cremation, burial and last rite performed after death by different communities, no development is permitted excepting those stipulated for parks and public open spaces of different size groups as given in Chapter 21 of the Land Use and Development Control Plan.

- iii. (9.4)- The said Schedule-IV, or Schedule-V, or Schedule-VI may, with the previous approval of the State Government and by notification in the official gazette, be modified as may be felt necessary in the public interest, during the process of implementation of the Land Use and Development Control Plan.

C. As per Chapter 10, Sub-regulation- 10.0 (Prescription for mixing of occupancies):

- 1) Residential or Educational or Institutional or Business or Mercantile (Retail) occupancy or occupancies, are not permitted in a building with Industrial occupancy or occupancies excepting industries listed in Schedule-I and Schedule-II of this Land Use and Development Control Plan which are permitted in the Development Control Zones in terms of the provisions of Chapter 8 of the above mentioned Land Use and Development Control Plan.
- 2) Hazardous or Mercantile (Wholesale) occupancy or occupancies are not permitted with Residential or Educational or Institutional or Business or Mercantile (Retail) occupancy or occupancies.

D. As per Chapter 21, Sub-regulation- 21.0 (Regulations for control of development of parks, public open spaces, ponds, wet lands, canals and riverfront):

1) For the purpose of these regulations, public open space shall mean any open space which is open to the use or enjoyment of the public, whether it is actually used or enjoyed by the public or not and whether the entry is regulated by any charge or not.

(a) Generally:

Parks and public open spaces shall be classified for the purpose of these regulations into three groups as below:

- i. The parks and public open spaces with area upto 1500.00 sq. meters shall be termed as “small park and public open space”;
- ii. The parks and public open spaces with area more than 1500.00 sq. meters but upto 7000.00 sq. meters shall be termed as “medium parks and public open spaces”;
- iii. The parks and public open spaces with area more than 7000.00 sq. meters shall be termed as “large parks and public open spaces”;

(c) The structure above ground level shall be subject to the following provisions:

No structure other than the following shall be permitted in parks and public open spaces:

- i. State of public interest;
- ii. *Structure related to play equipment's and fixtures;*
- iii. Structure related to public amenities, provided that the height of such building shall not exceed 4 meters and that total area covered by such buildings shall not exceed 10% of the total area of the park and public open spaces in the case of small parks and public open spaces, 5% in the case of medium parks and public open spaces and 3% in the case of large parks and public open spaces. For the purpose of calculation of the total area of parks and public open spaces as aforesaid the area of water body, if any, shall be excluded.

(d) The underground structure shall be subject to the following provisions:

- i. No underground structure shall be allowed in small and medium parks and public open spaces;
- ii. In large parks and public open spaces, underground structure for amenities or parking facilities may be allowed, provided such structure shall not affect the environment or create traffic problem.

2) No canal, pond, water body or wet land shall be filled up:

Provided that after taking in view the drainage, ecology and environment, pisciculture, firefighting or any other material consideration the Calcutta Metropolitan Development Authority may, for reasons to be recorded in writing and with the previous approval of the State Government allow any canal, pond, water body, or wet land to be filled.

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

The general rules of building construction shall be applicable as per the:

- i. The Kolkata Municipal Corporation Building Rules, 2009
- ii. The Land use and Development Control Plan for Ward 45 of the Calcutta Municipal Corporation Area {Being a portion of the Calcutta Metropolitan Planning Area}

A. In Chapter 13, (**Regulations for ground coverage for buildings**) of the above mentioned „Land use and development control plan“, the following has been mentioned:

- 1) The maximum permissible ground coverage for building when a plot contains a single building will depend on the plot size and use of the building as given in the table below:

Maximum Permissible Ground Coverage (Plot containing a single building)

Use group of the building	Maximum permissible ground coverage for Development Control Zones	
	Development Control Zone „C“	Development Control Zones „UA“
Residential and educational building:		
a) On plot size up to 200.00 sq. meters	55%	30%
b) On plot size of 500.00 sq. meters or more	45%	30%
Other use group including mixed use building	40%	30%

- 2) For a plot of size between 200 sq. meters and 500 sq. meters the maximum permissible ground coverage shall be calculated by direct interpolation of the values specified in the table at sub-rule (1).
- 3) When a plot contains more than one building, the maximum permissible ground coverage for the buildings shall be as stipulated in Chapter 18 of the above mentioned Land Use and Development Control Plan.
- 4) For plots within a scheme for Economically Weaker Section and Low Income Group Housing approved by the Calcutta Metropolitan Development Authority the maximum permissible ground coverage shall be as laid down in Chapter 19 of the above mentioned Land Use and Development Control Plan.

B. In Chapter 16 [**Regulations for floor area ratio (F.A.R.)**], of the above mentioned „Land use and development control plan“, the following has been mentioned:

1. As per Sub-regulation 16.1 (Generally):
 - i. When a plot contains one building, the maximum permissible Floor Area Ratio shall be as given in the table below;
 - ii. The total covered area for calculation of F.A.R. shall consist of the areas of all the floors of all the buildings

together with the circulation spaces including stair and lift areas, spaces for sanitary facilities and other ancillary areas within the building including the area of basement or cellar, the area of mezzanine floors, the area of covered parking spaces, the area of walls, pillars and other structural members, the area of all the projections excepting projection for cornice, weather-shade and chajja of not more than 0.50 meter in width but shall not include the following:

- a) Stair cover not exceeding 2.4 meters in height;
 - b) lift machine room as per the latest edition of the National Building Code;
 - c) roof tank and their supports, the height of support not exceeding 1.00 meter;
 - d) chimneys, ventilating, air conditioning and service equipment attached to the building:
Provided that aggregate area of these structures mentioned at (a) to (d) above shall not exceed one-third the area of the roof upon which these are erected;
 - e) area of loft, ledge or tand;
 - f) The area of covered car parking space as may have been provided for the required number of car parking spaces in accordance with chapter 17 of this Land Use and Development Control Plan. For this calculation, the area required for one car parking space is to be taken as 20.00 sq. meters inclusive of circulating spaces.
2. Sub-regulation 16.2: When a plot measuring 5000 square meters or more contains more than one building, the maximum permissible F.A.R. shall be as given in chapter 18 of this Land Use and Development Control Plan.
 3. Sub-regulation 16.3: The maximum permissible F.A.R. for a plot shall be on the basis of the width of the public or private street or passage that provides the means of access to the plot.
 4. Sub-regulation 16.4: In case of re-erection of any existing building, the maximum permissible F.A.R. may be increased by 30% over the values permitted in this Land Use and Development Control Plan, subject to a ceiling of the present value of the F.A.R. of the existing building.
 5. Sub-regulation 16.5: For plots in scheme for Economically Weaker Section and Low Income Group Housing approved by Calcutta Metropolitan Development Authority, the maximum permissible F.A.R. shall be as indicated in Chapter 19 of this Land Use and Development Control Plan.

Maximum permissible Floor Area Ratio

Width of the means of access (in meters)	Use groups of the buildings (Development Control Zone „C“)			
	Residential buildings	Educational buildings	Industrial hazardous and storage buildings	Other buildings including mixed used buildings
i) 1.20 to less than 2.40	0.75	Nil	Nil	Nil
ii) 2.40 to 3.50	1.00	Nil	Nil	Nil
iii) Above 3.50 to 7.00	1.50	Nil	Nil	Nil
iv) Above 7.00 to 10.00	1.75	1.75	Nil	Nil
v) Above 10.00 to 15.00	2.00	2.00	2.00	1.75

vi) Above 15.00 to 20.00	2.25	2.25	2.00	2.00
vii) Above 20.00 to 24.00	2.50	2.50	2.00	2.25
viii) Above 24.00	2.75	2.75	2.00	2.50

Note: maximum floor area ratio for any building in „UA“ zones shall be 2.00

C. Regulations for height of buildings

I. In Chapter 14, (**Regulations for height of buildings**) of the above mentioned „Land use and development control plan“, the following has been mentioned:

- 1) Height of building shall be the vertical distance measured from the average level of the center line of the adjoining street or passage on which the plot abuts to the highest point of the building, whether with flat roof or sloped roof.
- 2) (a) The following appurtenant structures shall not be included in the height of the building: -
 - i. Stair cover not exceeding 2.40 meters in height;
 - ii. lift machine rooms as per the latest edition of the National Building Code;
 - iii. roof tanks and their supports, the height of support not exceeding 1 m;
 - iv. chimneys;
 - v. parapet walls not exceeding 1.5 m in height;
 - vi. ventilating, air-conditioning and other service equipment;
 (b) The aggregate area of such structures mentioned in clause (a) shall not exceed one-third of the area of the roof upon which these are erected.
- 3) The maximum permissible height of buildings on a plot shall be as given in the table below:

Width of Means of Access (in meters)	Maximum permissible Height (in meters)
a) 2.4 to 3.50	8.00
b) above 3.50 to 7.00	11.00
c) above 7.00 to 10.00	14.50
d) above 10.00 to 15.00	18.00
e) above 15.00 to 20.00	24.00
f) above 20.00 to 24.00	36.00
g) above 24.00	1.5 x (width of means of access + required width of front open space)

- 4) For plots in a scheme for Economically Weaker Section and Low Income Group Housing approved by the Calcutta Metropolitan Development Authority, the maximum permissible height of building shall be as laid down in Chapter 19 of the above mentioned Land Use and Development Control Plan.

- 5) For any building, to be erected or re-erected or added to which may affect the functioning of any microwave system for telecommunication purposes, the height of such building shall be governed by such rules or directions as may be made or issued in this behalf by the Central Government or any other concerned authority.

II. In Rule 74 (**Permissible Height of Buildings**), of „The Kolkata Municipal Corporation Building Rules, 2009“, the following has been mentioned:

- 1) There will be no restriction in heights of buildings on plots abutting means of access above 10 m. in width subject to free gifting of strip of land having a width of 5 m. throughout the front of the entire plot along the means of access. However, this increase in height as mentioned above shall be permissible provided the area of the plot is at least 2,500 sq. m. and frontage of the plot abutting the main road is at least 15.0 m.
- 2) In case of such additional height obtained by free gifting the strip of land as mentioned herein above, the applicant will get FAR of original road width only however, the applicant will be given benefit of FAR and ground coverage taking into consideration the portion gifted to the Corporation.
- 3) *Average width of the means of access shall be calculated as per area of the means of access in sqm. abutting the premises divided by the length of the frontage of the property.*
- 4) *Mayor-in-Council may allow additional height for a proposed building on a plot of land where there is water body or a heritage building on the recommendation of the Municipal Building Committee provided that the existing Heritage Building or Water Body or both taken together occupy at least 25% of the land area.*

III. In Rule 76 (**Height exemption**), of „The Kolkata Municipal Corporation Building Rules, 2009“, the following has been mentioned:

The height of the following appurtenant structures shall not be included in calculating the height of a building:-

- i. toilet at roof level up to a height of 3 m subject to maximum floor area of 3 sq. m;
- ii. garden cover with permeable material not exceeding 3 m in height;
- iii. equipment for telecommunication such as microwave antennae, towers and dish antennae as well as room for installing the said equipment's or their support equipment's subject to a maximum area of 25 sq. m. and further subject to permission of the same from Municipal Commissioner;
- iv. Raising of ground level up to 600 mm. provided the entire site is raised to avoid flooding for areas prone to water logging with prior permission of the Municipal Commissioner.

E. Regulations for provision of parking within a plot

As per Chapter 17 (**Regulations for provision of parking within a plot**), of the above mentioned „Land use and development control plan“, the following has been mentioned:

1. Sub-regulation 1 (Generally):

- a) The minimum size of a car parking space shall be 2.50 meters X 5.00 meters and that for a truck or bus parking space shall be 3.75 meters X 10.00 meters. These spaces do not include the area of circulation, internal roads, aisles and drive-ways. The minimum width of an internal circulation road shall be 3.50 meters for cars and 5.00 meters for trucks;
- b) in calculating the number of parking spaces as per the norms laid down in sub-regulations (2), (3), (4), (5), (6), (7) or (8), the covered area shall be same as the total covered area of the building, but shall exclude the area of covered parking spaces, if any;
- c) the parking lay-out plan shall be so prepared that the parking space for each vehicle becomes directly accessible from the drive-way or circulation drive- way or aisles. This clause shall not be applicable for residential building up to 14.50 meters in height;
- d) the open spaces within the plot may be allowed to be utilized for car parking spaces open to the sky provided that the minimum front, rear and side open spaces prescribed in Chapter 15 of this Land Use and Development Control Plan shall be kept free from parking;
- e) for areas with different occupancies in a building the number of parking spaces shall be worked out on the basis of each of the occupancies separately and such number will be added to find out the total number of parking spaces required for the building;
- f) in case of a plot containing more than one building; parking requirement shall be calculated for each building separately, on the basis of use of each building;
- g) in calculating the areas of different tenements or different occupancies in a same building or different units of the same occupancy in a building, the areas of common spaces of any floor, which is included in the calculation of the Floor Area Ratio, shall be distributed proportionately amongst the different units or tenements;
- h) for plots in a scheme for Economically Weaker Section and Low Income Group Housing approved by the Calcutta Metropolitan Development Authority, the parking requirement shall be as indicated in Chapter 19 of this Land Use and Development Control Plan.
- i) For plots with means of access of less than 3.50 meters in width, car parking space may not be provided.

2. Sub-regulation 2 (For residential occupancy, car parking shall be subject to the following provisions): a) Building with single tenement:

- i. no car parking space shall be necessary for total covered area of less than 100.00 square meters;
 - ii. one car parking space shall be necessary for a total covered area of 100.00 square meters but less than 200.00 square meters;
 - iii. one car parking space for every 200.00 square meters of covered area shall be necessary for a total covered area of 200.00 square meters or more;
- b) Building with more than one tenement:

A. Tenement each up to 50.00 sq. m. of covered area:

- i. No car parking space shall be necessary up to five such tenements;
 - ii. One car parking space shall be necessary for six such tenements;
 - iii. One additional car parking space shall be necessary for every additional six such tenements;
- B. Tenement each with more than 50.00 sq. m. but up to 75.00 sq. meters of covered area:
 - i. No car parking space shall be necessary up to three such tenements;
 - ii. One car parking space shall be necessary for four such tenements;
 - iii. One additional car parking space shall be necessary for every additional four such tenements.
 - (a) Tenement each with more than 75.00 sq. meters but up to 100.00 sq. meters of covered area;
One car parking space shall be necessary for every two such tenements.
 - (b) Tenement each with more than 100.00 sq. meters of covered area:
One car parking space shall be necessary for each tenement having covered area less than 200.00 sq. meters. One additional car parking space shall be necessary for every additional 100.00 sq. meters of covered area of the tenement.
 - (c) For a building with tenements of different sizes, the car parking requirement shall be calculated on the basis of the requirement of each size group subject to the condition that at least one car parking space shall be necessary for more than 300.00 sq. meters of total covered area of the building, irrespective of the number or sizes of tenement.
 - (d) The above minimum standard shall be applicable for all Development Control Zones excepting the Development Control Zone „C“ for which the requirement of number of car parking spaces shall be 1.5 times the requirement prescribed in clause (a) and (b).
- 3. Sub-regulation 3 (for business occupancy, car parking shall be subject to the following provisions):
 - i. For covered area up to 1,500.00 sq. meters:
One car parking space for every 75.00 sq. meters of covered area or part thereof shall be necessary;
 - ii. For covered area above 1,500.00 sq. meters but up to 5,000.00 sq. meters:
Twenty car parking spaces plus one additional car parking space for every 100.00 sq meters of covered area or part thereof,

beyond 1,500.00 sq. meters shall be necessary;
 - iii. For covered area above 5,000.00 sq. meters:
Fifty-five car parking spaces plus one parking space for every 200.00 sq. meters of covered area or part thereof, beyond the 5,000 sq. meters shall be necessary.
- 4. For mercantile (retail) occupancy, car parking shall be subject to the following provisions:
 - (a) No car parking space shall be necessary up to a total covered area of 50.00 q. Meters;

- (b) For covered area above 50.00 sq. meters:
One car parking space plus one additional car parking space for every additional 100.00 sq. meters of covered area shall be necessary;

5. For assembly occupancy, car parking shall be subject to the following provisions:

- (a) Restaurant, eating house, bars, clubs and gymkhana:

No car parking space shall be necessary up to a total covered area of 200.00 sq. meters, for covered area more than 200.00 sq. meters, one car parking space for every additional 200.00 sq.

meters or part thereof shall be necessary; (b) Hotel and boarding house:

- i. One car parking space for every five guest rooms or part thereof shall be necessary for three star, four star and five star hotels;
- ii. One car parking space for every twenty guest rooms or part thereof shall be necessary for other hotels and boarding houses. iii. For areas to be used as restaurant, dining hall, shopping area, seminar hall, banquet hall and similar purposes, one additional car parking space for every 200.00 sq. meters of covered area or part thereof shall be necessary;
- (c) Theatre, motion picture house, city hall, dance hall, skating rink, town hall, auditorium or similar other halls or such other places. i. Having fixed seating arrangement.

One car parking space for every thirty seats shall be necessary. ii. Having no fixed seating arrangement;

One car parking space for every 100.00 sq. meters of covered area shall be necessary;

6. For institutional occupancy, car parking shall be subject to the following provisions:

- (a) Hospital and other health care institution run by Government, Statutory Bodies, Local Authorities:

- i. In institution where beds are provided, one car parking space for every twenty beds shall be necessary;
- ii. In institution where beds are not provided, one car parking space shall be necessary for every 100.00 sq. meters of covered area.

- (b) Hospital and other health care institution not run by Government, Statutory Bodies, Local Authorities:

One car parking space for every 75.00 sq. meters of covered area or part thereof shall be necessary;

7. For educational occupancy, car parking shall be subject to the following provisions:

- (a) No car parking space shall be necessary up to a covered area of 100.00 sq. meters used for administrative purpose;
- (b) For covered area more than 100.00 sq. meters but less than 400.00 sq. meters used for administrative purpose one car parking space shall be necessary;
- (c) For covered area of 400.00 sq. meters and above used for administrative purpose, one car parking space for every 400.00 sq. meters shall be necessary;

(d) For total covered area more than 1000.00 sq. meters one bus parking space for every 1000.00 sq. meters shall be necessary. Such parking space shall be in addition to the car parking space required for the building.

8. For industrial or storage or hazardous occupancy, car parking shall be subject to the following provisions:

(a) No car or truck parking space shall be necessary up to a total covered area of 200.00 sq. meters;

(b) For covered area above 200.00 sq. meters, one car parking space for every 200.00 sq. meters and one truck parking space for every 1000.00 sq. meters' subject to a minimum of one truck parking space, shall be necessary;

(c) In no case the required number of car parking space shall exceed 50 and the required number of truck parking space shall exceed 50.

F. As per Chapter 20 (**Provision regarding existing buildings**), of the „Land use and development control plan“, the following has been mentioned:

1. The provisions of the following regulations shall apply only in the case of an existing building not complying with the regulations of the Land Use and Development Control Plan. Existing building, for this purpose, shall mean any building which was erected before the date of coming into force of these regulations in accordance with a building plan sanctioned by an authority competent to sanction such building plan under Bengal Municipal Act 1932 (Bengal Act XV of 1932) or Calcutta Municipal Act 1951 (West Bengal Act XXXIII of 1951) or Calcutta Municipal Corporation Act 1980 (West Bengal Act LIX of 1980) or any other law for the time being in force.

2. In the case of existing building:

(a) Excepting storage or hazardous buildings, where the open spaces required have not been left, an addition in the number of stories, if otherwise permissible may be allowed with a setback provided such building continues with the same occupancy. Provided that no front set-back may be necessary up to a height of eight meters for adding only one floor over an existing single storeyed residential building;

(b) The extent of the setback from the property boundary shall be such as to make the addition to the building in conformity with the provisions of Chapters 13 and 15;

(c) If any car parking space is required to be provided under Chapter 17 and no such car parking space can be provided in such building, the covered area allowable under the provisions of these regulations shall be reduced by the area required for such car parking space.

For this calculation, the area required for one car parking space is to be taken as 20.00 sq. meters. Existing car parking spaces as per Sanction Building Plan shall be taken into account as car parking space even if the same does not conform to the specified size of 2.50 meters X 5.00 meters;

(d) the height of the building shall conform to the regulations as indicated in the Chapter 14 and in no case after addition the height shall exceed 14.50 meters;

(e) the addition to an existing building with residential occupancy shall not exceed 200.00 sq. meters in covered area subject to the provisions of F.A.R. as stipulated in Chapter 16 of this Land Use and Development Control Plan;

- (f) the addition to an existing building with educational occupancy shall not exceed the total covered area of the existing building subject to the provisions of F.A.R. as stipulated in Chapter 16 of this Land Use and Development Control Plan;
- (g) the addition to an existing building with other occupancies including mixed use building but excepting storage and hazardous building shall not exceed 100.00 sq. meters in covered area subject to the provisions of F.A.R. a stipulated in Chapter 16 of this Land Use and Development Control Plan.

G. Regulations for means of access

I. As per Chapter 12 (**Regulations for means of access**), of the above mentioned Land Use and Development Control Plan, the following has been mentioned:

- 1) (a) Every plot shall abut a means of access which may be a public street or private street or passage.
 - (b) The relationship between the width of the means of access and the maximum permissible height of building shall be as laid down in Chapter 14 of the above mentioned Land Use and Development Control Plan.
- 2) The minimum width of means of access in respect of new building shall be as follows:
 - (a) No new building shall be allowed on a plot unless the plot abuts a street which is not less than 10.00 meters in width at any part, or there is access to the plot from any such street by a passage which is not less than 10.00 meters in width at any part provided that:
 - i. in the case of a residential building with other occupancy or occupancies, if any, on less than 10% of the total covered area of the building, the width of such street or passage shall not be less than 2.4 m. at any part;
 - ii. in the case of a residential building with educational occupancy on 10% or more of the total covered area of the building, the width of such street or passage shall not be less than 7.00 m. at any part;
 - iii. in the case of an educational building with residential occupancy, the width of such street or passage shall not be less than 7.00 m. at any part;
 - iv. in the case of an educational building with other occupancy or occupancies not being residential on less than 10% of the total covered area of the building, the width of such street or passage shall not be less than 7.00 m at any part;
 - (b) Notwithstanding anything contained in clause (a), residential building up to a maximum height of 7.00 meters may be allowed on a plot abutting a means of access not less than 1.20 meters, provided such development is considered not to have adverse effect on the environment. The maximum permissible floor area ratio in such cases shall be 1.00.
- 3) Any building, which, in full or part, is put to assembly occupancy for the purpose of theatre, motion picture-house, city hall, dance hall, skating ring, auditorium, exhibition hall or for similar other purposes, shall not be allowed on a plot located within 50.00 m. of junction of two streets, the width of each of which is 15 m. or more;
- 4) For plots in a scheme for Economically Weaker Section and Low Income Group Housing approved by Calcutta Metropolitan Development Authority, the means of access shall be as indicated in Chapter 19 of the above mentioned Land Use and Development Control Plan.

II. As per Chapter VII (Requirements as to sites and means of access), of „The Kolkata Municipal Corporation Building Rules, 2009“:

In Rule 59 (Prohibitions concerning means of access), the following has been mentioned:

1) Notwithstanding anything contained in sub-rule (1), the Mayor-in-

Council may allow any residential building up to a maximum height of 7.00 m and FAR of 0.8 on a plot abutting a means of access of not less than 1.2 m of width at any part:

Provided that in case of a residential building only, a street/passage the width of which is less than 3.5 m but not less than 1.2 m may be considered provided that the width of all such streets or passages, on the front, sides or rear be increased to make the width of the said passage/ streets 1.75 m from the center line of the passage/road by gifting the required portion of land in front by registered document to the Corporation or by relinquishing the required portion of land on the sides or the rear by the applicant. However, advantage of FAR and Ground Coverage for such relinquished portion of land shall however be considered, in general;

Provided also that in case of a land area up to 200 sq.m., open space of at least 600 mm front/ side or both, as the case may be, subject to that minimum open space as prescribed in rule 62 is maintained from the original property line before such gift be allowed, in case strip of land has to be gifted to make the width of the means of access 1.75 m from the centre line of the said means of access, provided, the foundation of the building is not encroached.

Provided further that, if the gifting of the proposed strip of land or relinquishing is not practicable for widening of street/passage, the FAR shall be reduced by 20% of the value as shown in Table 3 of rule 70.

- 2) Notwithstanding anything contained in the provision to sub-rule (1) the Mayor-in-Council may in the case of a plot which is 1,000 sq. m. or less, intended for erection or re-erection of a building to be used as an educational building or a place of worship, reduce by resolution the requirements of the said provisions –
 - a) as to the width of such street, or
 - b) as to the width or length of such passage, to such extent as it may deem fit, so, however, that the width of such street or passage shall in no case be less than 1.2 m.
- 3) Every new building shall have a means of access as required under these rules and in the case of re-erection, addition to or alteration of an existing building or otherwise the existing means of access shall not be reduced below the levels required under these rules.
- 4) No buildings shall be erected, re-erected, added to or altered to deprive any other building of the means of access as required under these rules.
- 5) Notwithstanding the provisions of these rules, in the case of any building which is intended to be erected at the corners of two streets, the Municipal Commissioner may, in accordance with the provisions of clause (c) of sub-section (1) of section 405, place special conditions concerning exit or entry from any street.

2. Heritage byelaws/ regulations/ guidelines if any available with local bodies

In Part IV (Preservation and conservation), of the above mentioned „Land

Use and Development Control Plan“, the following has been mentioned: As per Chapter 11, Sub-regulation 11.0 (Preservation and conservation of areas and buildings) –

- i. The areas and or buildings requiring preservation and conservation from historical, architectural, environmental or ecological points of view are indicated in Schedule VII of the above mentioned „Land Use and Development Control Plan“. [In Schedule VII, mention is made of - Raj Bhavan, High Court with South Annex, Town Hall, A.G. Bengal’s Office on Council House Street, Commercial Library Building on Council House Street, Metcalfe Hall, Central Telegraph Office, and All the buildings abutting BBD Bag North, South and West]
- ii. Provided that, the areas and buildings indicated in the said Schedule VII may, with the previous approval of the State Government and by notification in the official gazette, be modified as may be felt necessary in the public interest, in course of the implementation of this Land Use and Development Control Plan.

3. Open spaces

- I. In Part V (Regulations for control of development), of the above mentioned „Land Use and Development Control Plan“, the following has been mentioned:

As per Chapter 12, Sub-regulation 12.0 (Regulations for open spaces for buildings) –

- 1) (b) Every building shall have exterior open spaces comprising front open space, rear open space and side open spaces. The minimum width prescribed for front open space, rear open space and side open spaces shall be provided along the entire front, rear and side faces of the building respectively. For this purpose, the front of the building shall be that face of the building which faces the means of access of the building and the rear of a building shall be deemed to be that face of the building which is farthest from the means of access. These provisions shall also be applicable to each individual building when a plot of land contains more than one building. In the case of a corner plot located at the crossing of more than one street or passage, the rear of the building shall be deemed to be that face of the building which is farthest from the widest of all such streets and or passages;
 - 2) (c) no building shall at any time be erected on any open space prescribed in these regulations for a building and from part of the site thereof, nor shall such open space be taken into account in determining the area of any open space required under these regulations for any other building;
 - 3) (e) for erection or re-erection or addition to or alteration of any building exceeding 14.50 meters in height, the joint open space between such building and another building shall not be less than 7.00 meters. However, this rule shall not be applicable in case of a “Gate Goomti” construction.
- II. In „The Kolkata Municipal Corporation Building Rules, 2009“, Chapter IX (Open Spaces), the following has been mentioned:
 - i. As per Rule 61 (Open space prescribed for one site not to be taken for another site):
 - 4) Every open space required to be provided under these rules shall be kept open to sky and no roof, weather shed or cornice more than 0.6 m. in width shall overhang or project over the said open space.

ii. As per Rule 62 (Minimum open spaces with respect to buildings for residential use):

Height of building	Front open space	Open space on side-1	Open space on side-2	Rear open space
Up to 7.0 m	1.2 m	1.2m	1.2 m	2.0 m
Above 7.0 m up to 10.0 m	1.2m	1.2m	1.2m	3.0m
Above 10.0 m up to 12.5 m	1.2m	1.2m	1.5m	3.0m
Above 12.5 m up to 15.5 m	2.0m	1.5m	2.5m	4.0m
Above 15.5 m up to 20.0 m	3.5m	4.0m	4.0m	5.0m
Above 20.0 m up to 25.5 m	5.0m	5.0m	5.0m	6.5m
Above 25.5 m up to 40.0 m	6.0m	6.5m	6.5m	8.5m
Above 40.0 m up to 60.0 m	8.0m	8.0m	8.0m	10.0m
Above 60.0 m up to 80.0 m	10.0m	15% of the height of building or 11.0 m. whichever is less	15% of the height of building or 11.0 m. whichever is less	12.0m
Above 80.0 m	12.0m	15% of the height of building or 14.0 m. whichever is less	15% of the height of building or 14.0 m. whichever is less	14.0m

Provided that in case of a building for residential use having irregular shape at the back of the building, the rear open space will be considered on the basis of the average rear open space as per following calculations:

(a) a minimum of 1.5 m for building height up to 7.0 m;

(b) a minimum of 2.0 m for building height above 7.0 m and up to 12.5 m;

(c) a minimum of 3.0 m for building for building height above 12.5 m and up to 15.5 m;

(d) a minimum of 4.0 m for building height above 15.5 m and up to 20.0 m.;

Explanation: Total projected area of the rear open space in sq m. should be divided by width of the rear of the building in meters.

iii. As per Rule 63 (Minimum open spaces with respect to buildings for educational use):

Height of building	Front openspace	Open spaceon side-1	Open spaceon side-2	Rear openspace
Up to 10.0 m for land area up to 500.0 sq. m	2.0m	1.8 m	4.0 m	3.5 m
Up to 10.0 m for land area above 500.0 sq. m	3.5 m	3.5 m	4.0 m	4.0 m
Above 10.0 m up to 15.5 m	3.5 m	4.0 m	4.0 m	5.0 m
Above 15.5 m up to 20.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	6.0 m

Above 20.0 m	20% of the height of building or 6 m, whichever is more	20% of the height of building or 5 m, whichever is more	20% of the height of building or 5m, whichever is more	20% of the height of building or 8 m, whichever is more
--------------	---	---	--	---

iv. As per Rule 64 (Minimum open spaces with respect to buildings for institutional, assembly, business, mercantile and mixed uses)

Height of building	Front openspace	Open spaceon side-1	Open spaceon side-2	Rear open space
Up to 10.0m for land area up to 500.0 sq. m	2.0m	1.2 m	4.0 m	4.0 m
Up to 10.0 m for land area above 500.0 sq. m	3.0 m	3.5 m	4.0 m	4.0 m
Above 10.0 m up to 20.0 M	4.0 m	4.0m	4.0 m	5.0 m
Above 20.0 m up to 25.5 m	5.0 m	5.0m	5.0 m	6.0m
Above 25.5 m up to 40.0 m	6.0 nr	6.5 m	6.5 m	9.0m
Above 40.0 m up to 60.0 m	8.0 m	9.0 m	9.0 m	10.0 m
Above 60.0 m up to 80.0 m	10.0 m	15% of the height of building <i>or 11.0 m. whichever is less</i>	15% of the height of building <i>or 11.0 m. whichever is less</i>	12.0 m
Above 80.0 m	12.0 m	15% of the height of building <i>or 14.0 m. whichever is less</i>	15% of the height of building <i>or 14.0 m. whichever is less</i>	14.0 m

iv. As per Rule 65 (Minimum open spaces with respect to industrial and storage buildings)

Height of building	Front open space	Open space on side-1	Open space on side-2	Rear open space
Up to 12.5 m	5.0 m	4.0 m	4.0 m	4.5 m
Above 12.5 m up to 20.0 m	6.0 m	6.5 m	6.5 m	10.0 m
Above 20.0 m	20% of the height of building or 6m, whichever is more	20% of the height of building or 6.5m, whichever is more	20% of the height of building or 6.5m, whichever is more	20% of the height of building or 10.0m, whichever is more

- V. As per Rule 65A (Minimum open spaces with respect to heritage building and / or land having water body)

In case of heritage building and/or land having water body, Mayor-in-Council may allow, on the recommendation of Municipal Building Committee, necessary relaxation in respect of front, sides and rear spaces keeping sufficient open space available for movement of Fire and Emergency vehicles up to the satisfaction of West Bengal Fire & Emergency Services provided that the existing Heritage Building or Water Body or both taken together occupy at least 25% of the land area.

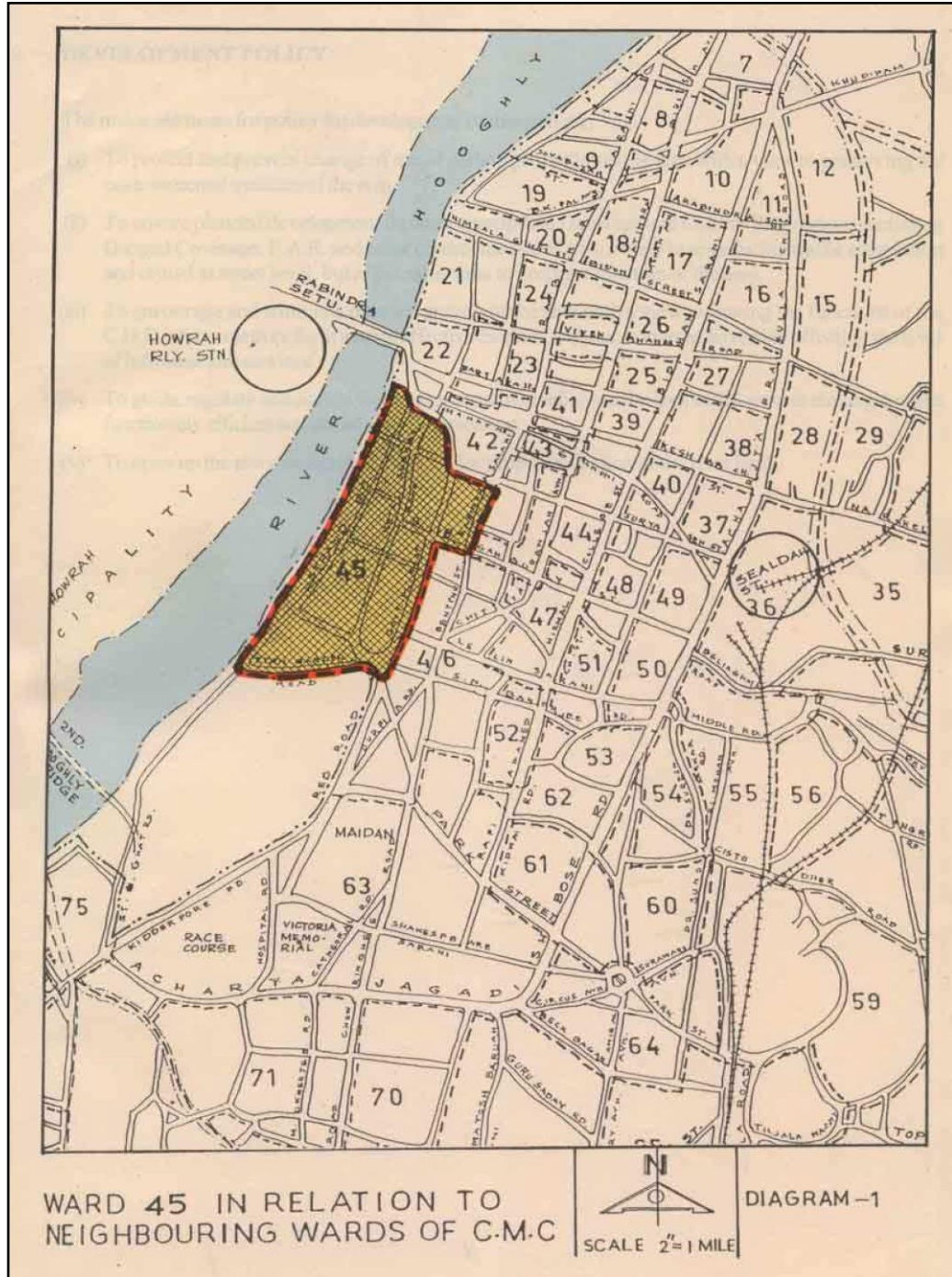
4. Mobility with the prohibited and regulated area- road surfacing, pedestrian ways, non-motorized transport, etc.

No specific guidelines are made in the above said act and regulations regarding mobility within the prohibited and regulated area- roads facing, pedestrian ways, non-motorized transport, etc. However, for road widths and means of access, the details are already stated in the above paras (sub- section 3.2.1. and 3.2).

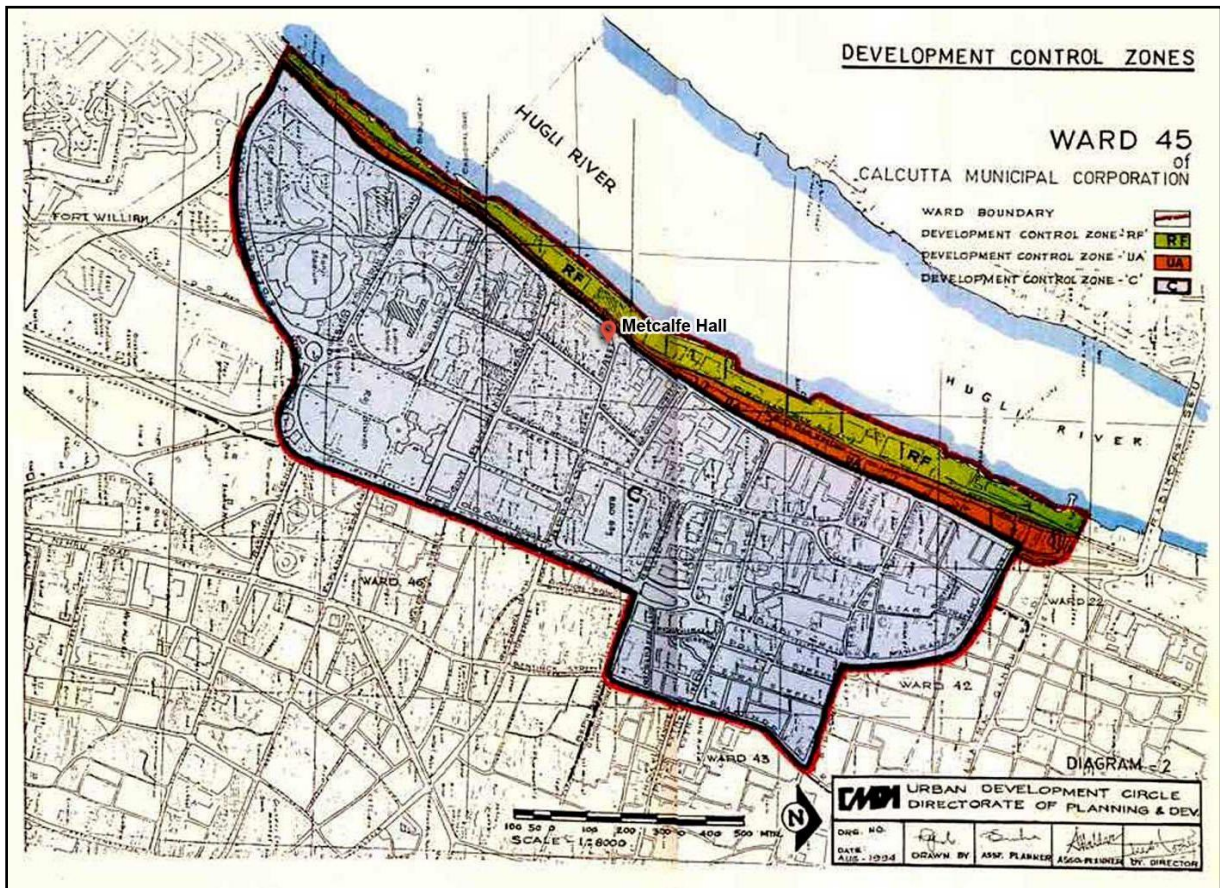
5. Streetscapes, facades and new construction.

There is no specific account made in the above said act and regulations regarding facades. However, for streetscape and new construction, the details are already stated in the above paras (sub- section 3.2.1. and 3.2.3.).

विकास नियंत्रण जोनों को दर्शाती, कलकत्ता म्यूनिसिपल निगम क्षेत्र से संबंधित भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना। विकास नियंत्रण जोन 'सी' में अवस्थित वाई 45 मेटकॉफ हॉल।
Ward 45 (Metcalf Hall) in relation to the neighboring wards of the Kolkata Municipal Corporation Area.



विकास नियंत्रण जोनों को दर्शाती, कलकत्ता म्यूनिसिपल निगम क्षेत्र से संबंधित भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण योजना। विकास नियंत्रण जोन 'सी' में अवस्थित मैटकाॅफ हॉल।
The Land Use and Development Control Plan, for Calcutta Municipal Corporation Area, showing the Development Control Zones. The Metcalfe Hall lying in Development Control Zone 'C'.



स्मारक और आस-पास के क्षेत्र के चित्र
Images of the Monument and its surrounding Areas



चित्र 1. मेटकॉफ हॉल

Plate 1. Metcalfe Hall



चित्र 2. स्मारक के बाहर का फोटोग्राफ

Plate 2. Photographs of the outside of the monument