

F.No. 15-225/NMA/HBL-2022
Government of India
Ministry of Culture
National Monuments Authority


PUBLIC NOTICE

It is brought to the notice of public at large that the draft Heritage Bye-Laws of Centrally Protected Monument “**Excavated Site at Drona Sagar, Uttarakhand**” have been prepared by the Competent 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 (Conditions of Service of Chairman and Members of the Authority and Conduct of Business) Rules, 2011, the above proposed Heritage Bye-Laws are uploaded on the following websites for inviting objections or suggestions from the Public:

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

2. Any person having any objections or 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 ms-nma@nic.in and arch-section@nma.gov.in latest by 30th December, 2022. The person making objections or suggestion should also give their name, address and mobile number.

3. In terms of Rule 18(3) of National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of the Authority 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. 30th December, 2022 in consultation with Competent Authority and other Stakeholders.


(Col. Savyasachi Marwaha)
Director, NMA
30/12/22



भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

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



उत्खनित स्थल द्रोणसागर (गोविषाण टीला/काशीपुर ऊधम सिंह नगर,
उत्तराखंड) के लिये धरोहर उप-विधि

Heritage Bye-laws for Excavated Site at Drona Sagar (Govishana
Mound Kashipur U.S. Nagar), Uttarakhand

विषयवस्तु		
अध्याय I		
प्रारंभिक		
1.0	संक्षिप्त नाम विस्तार और प्रारंभ	06
1.1	परिभाषाएँ	06
अध्याय II		
प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की पृष्ठभूमि		
2.0	अधिनियम की पृष्ठभूमि	10
2.1	धरोहर उप-विधियों से संबंधित अधिनियम के उपबंध	10
2.2	आवेदक के अधिकार और जिम्मेदारियां (नियमों के अनुसार)	10
अध्याय III		
केंद्रीय संरक्षित स्मारक उत्खनित स्थल द्रोणसागर (गोविषाण टीला/काशीपुर ऊधम सिंह नगर, उत्तराखंड) का स्थान एवं अवस्थिति		
3.0	स्मारकों का स्थान एवं अवस्थिति	12
3.1	स्मारकों की संरक्षित चारदीवारी	12
	3.1.1 भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकार्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र / योजना:	13
3.2	स्मारकों का इतिहास	13
3.3	स्मारकों का विवरण (वास्तुशिल्पीय विशेषताएं, तत्व, सामग्रियाँ आदि)	13
3.4	वर्तमान स्थिति	14
	3.4.1 स्मारकों की स्थिति- स्थिति का आकलन	14
	3.4.2 प्रतिदिन आने वाले और कभी-कभार एकत्रित होने वाले आगंतुकों की संख्या	14
अध्याय IV		
स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में, विद्यमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो		
4.0	स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में विद्यमान क्षेत्रीकरण	14
4.1	उत्तराखंड भवन निर्माण विकास नियम-2011 के अनुसार स्थानीय निकायों के वर्तमान दिशा-निर्देश (संलग्नक II)	14
अध्याय V		
प्रथम अनुसूची, और टोटल स्टेशन सर्वेक्षण के अनुसार सूचना		
5.0	स्मारकों की रूपरेखा	15
5.1	सर्वेक्षित आँकड़ों का विश्लेषण	15
	5.1.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण	15
	5.1.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण	15
	5.1.3 हरित/खुले क्षेत्रों का विवरण	16
	5.1.4 परिसंचरण के अंतर्निहित आवृत्त क्षेत्र- सड़क, पैदल पथ आदि	17

	5.1.5 भवनों की ऊंचाई (क्षेत्रवार)	17
	5.1.6 राज्य संरक्षित स्मारक और सूचीबद्ध विरासत भवन	17
	5.1.7 सार्वजनिक सुविधाएं	17
	5.1.8 स्मारकों तक पहुँच	17
	5.1.9 अवसंरचनात्मक सेवाएं	17
	5.1.10 प्रस्तावित क्षेत्रीकरण (स्थानीय निकाय के दिशा निर्देशों के अनुसार क्षेत्र)	17
अध्याय VI		
स्मारक की वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक मूल्य		
6.0	ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व	18
6.1	स्मारकों की संवेदनशीलता	18
6.2	संरक्षित स्मारकों अथवा क्षेत्र से दृश्य और विनियमित क्षेत्र से दिखाई देने वाला दृश्य	18
6.3	पहचान किये जाने वाले भू-प्रयोग	18
6.4	संरक्षित स्मारकों के अतिरिक्त पुरातात्विक धरोहर अवशेष	19
6.5	सांस्कृतिक भूदृश्य	19
6.6	महत्वपूर्ण प्राकृतिक भूदृश्य	19
6.7	खुले स्थान तथा निर्मित भवन का उपयोग	19
6.8	परंपरागत, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ	19
6.9	स्मारकों एवं विनियमित क्षेत्रों से दृश्यमान क्षितिज	19
6.10	स्थानीय वास्तुकला	20
6.11	स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा उपलब्ध विकासात्मक योजना	20
6.12	भवन संबंधी मापदंड	20
6.13	पर्यटक सुविधाएं और साधन	20
अध्याय VII		
स्थल विशिष्ट संस्तुतियां		
7.1	स्थल विशिष्ट संस्तुतियां	21
7.2	अन्य संस्तुतियाँ	21

CONTENTS		
CHAPTER I PRELIMINARY		
1.0	Notification and Short title, Extent and Commencement	22
1.1	Definitions	22
CHAPTER II BACKGROUND OF THE ANCIENT MONUMENTS AND ARCHAEOLOGICAL SITES AND REMAINS (AMASR) ACT, 1958		
2.0	Background of the Act	25
2.1	Provision of Act related to Heritage Bye-Laws	25
2.2	Rights and Responsibilities of Applicant(as laid down in Rules)	25
CHAPTER III LOCATION AND SETTING OF CENTRALLY PROTECTED MONUMENTS OF “EXCAVATED SITE AT DRONA SAGAR (GOVISHANA MOUND KASHIPUR U.S. NAGAR), UTTARAKHAND”		
3.0	Location and Setting of the Monuments	26
3.1	Protected boundary of the Monuments	26
	3.1.1 Notification Map/ Plan as per ASI records:	26
3.2	History of the Monuments	27
3.3	Description of Monuments (Architectural features, Elements, Materials etc.)	27
3.4	Current Status:	
	3.4.1 Condition of Monuments – condition assessment	27
	3.4.2 Daily footfalls and Occasional gathering numbers	27
CHAPTER IV EXISTING ZONING, IF ANY, IN THE LOCAL AREA DEVELOPMENT PLAN		
4.0	Existing Zoning in the local area development plans	28
4.1	Existing Guidelines of the local bodies as per Uttrakhand Master Plan 2021(Annexure-II)	28
CHAPTER V INFORMATION AS PER FIRST SCHEDULE AND TOTAL STATION SURVEY		
5.0	Contour Plan of the Monuments	28
5.1	Analysis of surveyed data:	28
	5.1.1 Prohibited Area and Regulated Area details	28
	5.1.2 Description of built up area	28
	5.1.3 Description of green/open spaces	29
	5.1.4 Area covered under circulation – roads, footpaths etc.	29
	5.1.5 Height of buildings (zone-wise)	30
	5.1.6 State protected monuments and listed Heritage Buildings	30
	5.1.7 Public amenities	30
	5.1.8 Access to monuments	30
	5.1.9 Infrastructure services	30
	5.1.10 Proposed zoning of the	30

CHAPTER VI ARCHITECTURAL, HISTORICAL AND ARCHAEOLOGICAL VALUE OF THE MONUMENT		
6.0	Historical and archaeological value	30
6.1	Sensitivity of the monuments	30
6.2	Visibility from the protected monuments or area and visibility from Regulated Area	31
6.3	Land-use to be identified	31
6.4	Archaeological heritage remains other than protected monuments	31
6.5	Cultural landscapes	31
6.6	Significant natural landscapes	31
6.7	Usage of open space and constructions	31
6.8	Traditional, historical and cultural activities	31
6.9	Skyline as visible from the monuments and from Regulated Areas	31
6.10	Vernacular architecture	32
6.11	Developmental plan as available by the local authorities	32
6.12	Building related parameters	32
6.13	Visitor facilities and amenities	32
CHAPTER VII SITE SPECIFIC RECOMMENDATIONS		
7.1	Local governance and Heritage Management	33
7.2	Other Site Specific Recommendations	33

संलग्नक/ ANNEXURES		
संलग्नक- I	भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकॉर्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र - संरक्षित सीमाओं की परिभाषा	34
Annexure- I	Notification Map as per ASI records – definition of Protected Boundaries	34
संलग्नक- II	संस्मारक की अधिसूचना	36
Annexure- II	Notification of the Monument	36
संलग्नक- III	स्थानीय निकाय दिशा निदेश	37
Annexure- III	Local Bodies Guidelines	67
संलग्नक- IV	उत्खनित स्थल द्रोणसागर (गोविषाण टीला/काशीपुर ऊधम सिंह नगर, उत्तराखंड) की सर्वेक्षण योजना	88
Annexure- IV	Survey Plan of Excavated Site at Drona Sagar (Govishana Mound Kshipur U.S. Nagar), Utrtrakhand	88
संलग्नक- V	उत्खनित स्थल द्रोणसागर (गोविषाण टीला/काशीपुर ऊधम सिंह नगर, उत्तराखंड) स्मारकों के लिए विस्तृत जानकारी प्रदान करने वाले मानचित्र	89
Annexure- IV	Maps providing detailed information for Monuments of Excavated Site at Drona Sagar (Govishana Mound Kshipur U.S. Nagar), Utrtrakhand	89

भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

प्राचीन संस्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (धरोहर उप-विधि विनिर्माण और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) नियम 2011 के नियम (22) के साथ पठित प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की धारा 20 ड द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, केन्द्रीय संरक्षित संस्मारक संस्मारक "उत्खनित स्थल द्रोणसागर (द्रोणसागर / गोविषाण टीला), काशीपुर ऊधम सिंह नगर, उत्तराखंड" के लिए निम्नलिखित प्रारूप धरोहर उप-विधि जिन्हें सक्षम प्राधिकारी द्वारा तैयार किया गया है, राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों की सेवा शर्तें और कार्य निष्पादन), नियमावली, 2011 के नियम 18, उप नियम (2) द्वारा यथा अपेक्षित जनता से आपत्ति या सुझाव आमंत्रित करने के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है।

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

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

प्रारूप धरोहर उप -विधि

अध्याय I

प्रारंभिक

1.0 संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ:-

- (i) इन उप-विधियों को केन्द्रीय संरक्षित स्मारक, उत्खनित स्थल द्रोणसागर (द्रोणसागर / गोविषाण टीला), काशीपुर यू.एस नगर, उत्तराखंड" के लिए राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण धरोहर उप-विधि, 2022 कहा जाएगा।
- (ii) ये स्मारक के सम्पूर्ण प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र तक लागू होंगी।
- (iii) ये अधिकारिक राजपत्र में उनके प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होंगी।

1.1 परिभाषाएं :-

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

(क) "प्राचीन संस्मारक" से कोई संरचना, रचना या संस्मारक, या कोई स्तूप या स्थान या दफ़नगाह या कोई गुफा, शैल-मूर्ति, शिला-लेख या एकात्मक जो ऐतिहासिक, पुरातत्वीय या कलात्मक रुचि का है और जो कम से कम एक सौ वर्षों से विद्यमान है, अभिप्रेत है, और इसके अंतर्गत हैं -

(i) किसी प्राचीन संस्मारक के अवशेष,

(ii) किसी प्राचीन संस्मारक का स्थल,

(iii) किसी प्राचीन संस्मारक के स्थल से लगी हुई भूमि का ऐसा भाग जो ऐसे संस्मारक को बाड़ से घेरने या आच्छादित करने या अन्यथा परिरक्षित करने के लिए अपेक्षित हो, तथा

(iv) किसी प्राचीन संस्मारक तक पहुंचने और उसके सुविधाजनक निरीक्षण के साधन;

(ख) "पुरातत्वीय स्थल और अवशेष" से कोई ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें ऐतिहासिक या पुरातत्वीय महत्व के ऐसे भग्नावशेष या अवशेष हैं या जिनके होने का युक्तियुक्तरूप से विश्वास किया जाता है, जो कम से कम एक सौ वर्षों से विद्यमान है, और इनके अंतर्गत हैं-

(i) उस क्षेत्र से लगी हुई भूमि का ऐसा भाग जो उसे बाड़ से घेरने या आच्छादित करने या अन्यथा परिरक्षित करने के लिए अपेक्षित हो, तथा

(ii) उस क्षेत्र तक पहुंचने और उसके सुविधापूर्ण निरीक्षण के साधन;

(ग) "अधिनियम" से आशय प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 (1958 का 24) है;

(घ) "पुरातत्व अधिकारी" से भारत सरकार के पुरातत्व विभाग का कोई ऐसा अधिकारी अभिप्रेत है, जो सहायक अधीक्षण पुरातत्वविद् से निम्नतर पद (श्रेणी) का नहीं है;

(ङ.) "प्राधिकरण" से अधिनियम की धारा 20च के अधीन गठित राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण अभिप्रेत है;

(च) "सक्षम प्राधिकारी" से केंद्र सरकार या राज्य सरकार के पुरातत्व निदेशक या पुरातत्व आयुक्त की श्रेणी से नीचे न हो या समतुल्य श्रेणी का ऐसा अधिकारी अभिप्रेत है, जो इस अधिनियम के अधीन कृत्यों का पालन करने के लिए केंद्र सरकार द्वारा, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, सक्षम प्राधिकारी के रूप में विनिर्दिष्ट किया गया हो:

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

(छ) “निर्माण” से किसी संरचना या भवन का कोई परिनिर्माण अभिप्रेत है, जिसके अंतर्गत उसमें ऊर्ध्वाकार या क्षैतिजीय कोई परिवर्धन या विस्तारण भी है, किन्तु इसके अंतर्गत किसी विद्यमान संरचना या भवन का कोई पुनःनिर्माण, मरम्मत और नवीकरण या नालियों और जलनिकास सुविधाओं तथा सार्वजनिक शौचालयों, मूत्रालयों और इसी प्रकार की सुविधाओं का निर्माण, अनुरक्षण और सफाई या जनता के लिए जलापूर्ति की व्यवस्था करने के लिए आशयित सुविधाओं का निर्माण और अनुरक्षण या जनता के लिए विद्युत की आपूर्ति और वितरण के लिए निर्माण या अनुरक्षण, विस्तारण, प्रबंध या जनता के लिये इसी प्रकार की सुविधाओं के लिए व्यवस्था शामिल नहीं हैं;

(ज) “तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) से आशय सभी तलों के कुल आवृत 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 आवृत क्षेत्र;

(झ) “सरकार” से आशय भारत सरकार से है;

(ञ) अपने व्याकरणिक रूपों और सजातीय पदों सहित “अनुरक्षण” के अंतर्गत हैं किसी संरक्षित संस्मारक को बाड़ से घेरना, उसे आच्छादित करना, उसकी मरम्मत करना, उसका पुनरुद्धार करना और उसकी सफाई करना, और कोई ऐसा कार्य करना जो किसी संरक्षित संस्मारक के परिरक्षण या उस तक सुविधाजनक पहुंच को सुनिश्चित करने के प्रयोजन के लिए आवश्यक है;

(ट) “स्वामी” के अंतर्गत हैं-

(i) संयुक्त स्वामी जिसमें अपनी ओर से तथा अन्य संयुक्त स्वामियों की ओर से प्रबंध करने की शक्तियाँ निहित हैं और किसी ऐसे स्वामी के हक-उत्तराधिकारी, तथा

(ii) प्रबंध करने की शक्तियों का प्रयोग करने वाला कोई प्रबंधक या न्यासी और ऐसे किसी प्रबंधक या न्यासी का पद में उत्तराधिकारी;

(ठ) “परिरक्षण” से आशय किसी स्थान की विद्यमान स्थिति को मूलरूप से बनाए रखना और खराब होती स्थिति की गति को धीमा करना है;

(ड) “प्रतिषिद्ध क्षेत्र” से धारा 20क के अधीन प्रतिषिद्ध क्षेत्र के रूप में विनिर्दिष्ट क्षेत्र या घोषित किया गया कोई क्षेत्र अभिप्रेत है;

- (ढ) “संरक्षित क्षेत्र” से कोई ऐसा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अभिप्रेत है, जिसे इस अधिनियम के द्वारा या उसके अधीन राष्ट्रीय महत्व का होना घोषित किया गया है;
- (ण) “संरक्षित संस्मारक” से कोई ऐसा प्राचीन संस्मारक अभिप्रेत है, जिसे इस अधिनियम के द्वारा या उसके अधीन राष्ट्रीय महत्व का होना घोषित किया गया है;
- (त) “विनियमित क्षेत्र” से धारा 20ख के अधीन विनिर्दिष्ट या घोषित किया गया कोई क्षेत्र अभिप्रेत है;
- (थ) “पुनःनिर्माण” से किसी संरचना या भवन का उसकी पूर्व विद्यमान संरचना में ऐसा कोई परिनिर्माण अभिप्रेत है, जिसकी क्षैतिज और ऊर्ध्वाकार सीमाएं समान हैं;
- (द) “मरम्मत और पुनरुद्धार” से किसी पूर्व विद्यमान संरचना या भवन के परिवर्तन अभिप्रेत हैं, किन्तु इसके अंतर्गत निर्माण या पुनःनिर्माण नहीं होंगे।
- (2) इसमें प्रयुक्त और परिभाषित नहीं किए गए शब्दों और अभिव्यक्तियों का आशय वही अर्थ होगा जैसा अधिनियम में समनुदेशित किया गया है।

अध्याय II

प्राचीन संस्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम,1958 की पृष्ठभूमि (ए.एम.ए.एस.आर.) अधिनियम, 1958

2. **अधिनियम की पृष्ठभूमि** : धरोहर उप-विधियों का उद्देश्य केंद्र सरकार द्वारा संरक्षित स्मारकों की सभी दिशाओं में 300 मीटर के अंदर भौतिक, सामाजिक और आर्थिक दखल के बारे में मार्गदर्शन देना है। 300 मीटर के क्षेत्र को दो भागों में बाँटा गया है (i) प्रतिषिद्ध क्षेत्र, यह क्षेत्र संरक्षित क्षेत्र अथवा संरक्षित स्मारक की सीमा से शुरू होकर सभी दिशाओं में एक सौ मीटर की दूरी तक फैला है और (ii) विनियमित क्षेत्र, यह क्षेत्र प्रतिषिद्ध क्षेत्र की सीमा से शुरू होकर सभी दिशाओं में दो सौ मीटर की दूरी तक फैला है।

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

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

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

(क) कोई व्यक्ति जो किसी ऐसे भवन अथवा संरचना का स्वामी है जो 16 जून,1992 से पहले प्रतिषिद्ध क्षेत्र में मौजूद था अथवा जिसका निर्माण इसके उपरांत महानिदेशक के अनुमोदन से हुआ था तथा जो ऐसे भवन अथवा संरचना का किसी प्रकार की मरम्मत अथवा पुनरुद्धार

का काम कराना चाहता है, जैसा भी स्थिति हो,ऐसी मरम्मत और पुनरुद्धार को कराने के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन करसकता है।

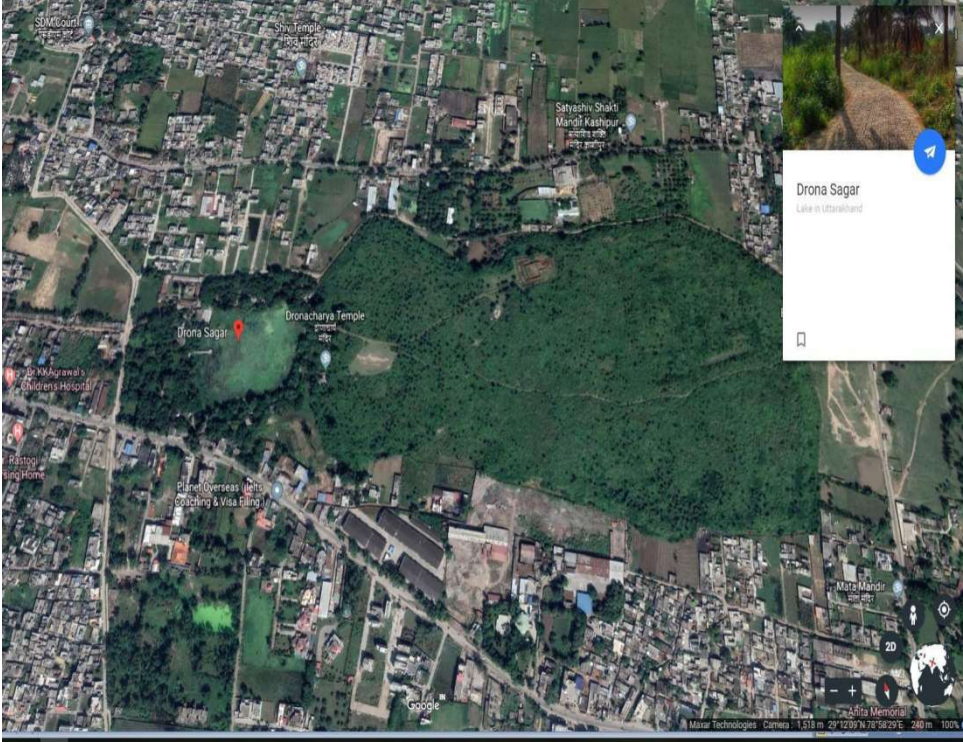
- (ख) कोई व्यक्ति जिसके पास किसी विनियमित क्षेत्र में कोई भवन अथवा संरचना अथवा भूमि है और वह ऐसे भवन अथवा संरचना अथवा जमीन पर कोई निर्माण,अथवा पुनःनिर्माण अथवा मरम्मत अथवा पुनरुद्धार का कार्य कराना चाहता है,जैसी भी स्थिति हो, निर्माण अथवा पुनःनिर्माण अथवा मरम्मत अथवा पुनरुद्धार के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकता है।
- (ग) सभी संबंधित सूचना प्रस्तुत करने तथा राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (प्राधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों की सेवा की शर्तें और कार्य संचालन) नियम,2011 के अनुपालन की जिम्मेदारी आवेदक की होगी।

अध्याय III

केंद्रीय संरक्षित स्मारक - "उत्खनित स्थल द्रोणसागर (द्रोणसागर / गोविषाण टीला), काशीपुर ऊधम सिंह नगर, उत्तराखंड"

3.0 स्मारक का स्थान और अवस्थिति :-

- द्रोणसागर, काशीपुर जी.पी.एस. निर्देशांक 28° 09' उत्तरी अक्षांश एवं 78° 59' पूर्वी देशांतर पर स्थित है।
- यह स्थल ऊधम सिंह नगर, उत्तराखंड के जिला मुख्यालय के अंतर्गत काशीपुर नगर में स्थित है। स्थल तराई क्षेत्र में स्थित है।
- यह जी.पी.एस. निर्देशांक 25° 22' 23.83" उत्तरी अक्षांश एवं 83° 01' 29.75" पूर्वी देशांतर पर स्थित है
- निकटतम रेलवे स्टेशन काशीपुर जंक्शन है जो स्थल से 1.1 कि.मी. दूर है।



चित्र 1: केंद्रीय संरक्षित स्मारक "उत्खनित स्थल द्रोणसागर (द्रोणसागर / गोविषाण टीला), काशीपुर ऊधम सिंह नगर, उत्तराखंड" का गूगल मानचित्र पर अवस्थिति

3.1 स्मारक की संरक्षित चारदीवारी:-

केंद्रीय संरक्षित संस्मारक- उत्खनित स्थल द्रोणसागर, (द्रोणसागर / गोविषाण टीला), काशीपुर ऊधम सिंह नगर, उत्तराखंड" की संरक्षित सीमाएं अनुलग्नक- I में देखी जा सकती हैं।

3.1.1 भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण (ए.एस.आई.) के रिकॉर्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र / योजना :

काशीपुर (गोविषाण किले का स्थल) में टीले की राजपत्र अधिसूचना संख्या प्रारंभिक-एस.ओ. संख्या 3666 दिनांक 31.10.1970 अंतिम - का.आ. संख्या 1195 (ई) दिनांक 05.03.2019 राजपत्र अधिसूचना की प्रति अनुलग्नक II में देखी जा सकती है।

3.2 स्मारक का इतिहास:-

गोविषाण का चार दीवारी युक्त टीला इस क्षेत्र के सबसे बड़े स्थलों में से एक है और अवशेषों को चित्रित धूसर मृदभांड संस्कृति (पी.जी.डब्ल्यू.) (1200-600 ईसा पूर्व) से संबद्ध किया गया है, इसके पश्चात उत्तरी काला ओपदार मृदभांड (एन.बी.पी.डब्ल्यू.), शुंग, कुषाण, गुप्त, उत्तर गुप्त, राजपूत और मध्यकालीन अवशेषों के प्रमाण प्राप्त हुए। काशीपुर के प्राचीन टीले की पहचान ब्रिटिश सेना के इंजीनियर सर अलेक्जेंडर कनिंघम ने की थी, जिन्होंने इस स्थान को गोविषाण के रूप में मान्यता दी थी। कनिंघम ने भीम-गजा में एक बड़ी संरचना के अवशेषों का पता लगाया, जो स्थल पर सबसे ऊंचा स्थान है। संरचना के विवरण को उद्घाटित करने के लिए भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण ने वर्ष 1939-40, 1965-66 और 1970-71 में यहां उत्खनन कार्य किया। इसके बाद, उत्खनन से तीन अलग-अलग चरणों में बने मंदिर की योजना के महत्वपूर्ण हिस्से का पता चला। प्रारंभ में, ऐसा प्रतीत होता है कि गुप्त काल के दौरान मंदिर में ठोस ईंट से निर्मित उच्च अधिष्ठान था, जो संभवतः गर्भगृह से बढ़ा हुआ था, लेकिन बाद में, संभवतः 6-7 वीं शताब्दी ई. भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिपोर्ट के अनुसार, मंदिर की दीवार के ऊपर जमा हुए मोटे ईंट के मलबे में तांबे के सिक्के, तांबे और कांच की चूड़ियां, तांबे के छल्ले, पकी मिट्टी और विभिन्न काल के पत्थर के मोती (मनके), कीले और छेनी शामिल थे।

3.3 स्मारक का विवरण (वास्तुकला विशेषताएं, तत्व, सामग्री आदि):-

डॉ यज्ञ दत्त शर्मा के निदेशन में, काशीपुर के पास टीले पर एक सीमित उत्खनन का संचालन किया गया, जिसे जनरल कनिंघम ने चीनी तीर्थयात्री ह्वेनसांग के किउ-पी-श्वांग-ना के साथ पहचाना, जिसे गोविषाण के साथ संबद्ध किया गया है। टीला बहुभुज है, जिसका पूर्व पश्चिम अक्ष लंबा है, जिससे यह मोटे तौर पर एक आयत जैसा दिखता है। इसके उत्तरी भाग का मध्य भाग ऊपर उठा हुआ है, जिसे भीम-गजा या भीम-गदा के नाम से जाना जाता है। कनिंघम के निष्कर्षों में कहा गया है कि दीवारें उत्तर से दक्षिण तक 21.94 मीटर लंबी हैं, 19.20 मीटर चौड़ी एवं 1.82 मीटर मोटी थी। 1939-40 में यह स्थल श्री रामेश्वर दयाल के अधीन था, उस समय काशीपुर के अनुविभागीय दंडाधिकारी श्री कृष्णदेव ने इस स्थल की खुदाई की थी। बाद में उत्खनन से गुप्त काल में एक ईंट के बने हुए मंदिर के प्रमाण प्राप्त हुए।

3.4 वर्तमान स्थिति :-

3.4.1 स्मारक की स्थिति - स्थिति का मूल्यांकन

स्थल घनी वनस्पति से आच्छादित है। पूरे स्थल पर ऊंची घास और पेड़ अवस्थित हैं। स्थल के मध्य में गुप्त काल में निर्मित एक मंदिर विद्यमान है जिसका उत्खनन किया गया था। इसे पहले संरक्षित किया गया था लेकिन वर्तमान में इसे संरक्षण कार्यों के लिए तत्काल ध्यान देने की आवश्यकता है। सड़े हुए मोर्टार के कारण मंदिर की ईंटें चिनाई से अलग हो रही हैं। मंदिर के कुछ हिस्से को संरक्षण कार्यों से अप्राप्य छोड़ दिया गया था जो कि जीर्ण-शीर्ण स्थिति में है और तत्काल उपचारात्मक उपायों की आवश्यकता है।

3.4.2 प्रतिदिन एवं यदा-कदा आने वाले आगंतुकों की संख्या:

टीले पर औसत प्रति दिन लगभग 150 से 200 आगंतुक आते हैं

अध्याय IV

स्थानीय क्षेत्र की विकास योजनाओं में विद्यमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई है

4.0 विद्यमान क्षेत्रीकरण :-

इस क्षेत्र में किसी भी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा कोई प्रस्तावित क्षेत्रीकरण नहीं है। जबकि यहां उत्तराखंड भवन उप-विधि एवं विनियम-2011 में दिए गए दिशा-निर्देशों का पालन किया जा रहा है।

4.1 स्थानीय निकायों के विद्यमान दिशानिर्देश :

उत्तराखंड भवन उप-विधि और विनियम-2011 भवन उप-विधि के विद्यमान दिशानिर्देश अनुलग्नक III में देखे जा सकते हैं।

अध्याय V

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

5.0 "उत्खनित स्थल द्रोणसागर (द्रोणसागर / गोविषाण टीला), काशीपुर ऊधम सिंह नगर, उत्तराखंड" की रूपरेखा योजना :-

द्रोणसागर, काशीपुर के उत्खनन स्थल का सर्वेक्षण मानचित्र अनुलग्नक-IV में देखा जा सकता है

5.1 सर्वेक्षित आंकड़ों का विश्लेषण :-

5.1.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण:

- भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के अनुसार संरक्षित सीमा के अंतर्गत कुल क्षेत्रफल 378264 वर्ग मीटर है।
- भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के अनुसार प्रतिषिद्ध सीमा के अंतर्गत कुल क्षेत्रफल 517800 वर्ग मीटर है।
- भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के अनुसार विनियमित सीमा के अंतर्गत कुल क्षेत्रफल 1210800 वर्ग मी. है।

मुख्य विशेषताएं:

उत्खनन स्थल पर छठी शताब्दी ईस्वी के एक मंदिर का अवशेष है जो पंचायतन शैली का है।

5.1.2. निर्मित क्षेत्र का विवरण

प्रतिषिद्ध क्षेत्र

- **उत्तर-** संरक्षित सीमा के उत्तर दिशा में मंदिर, अस्पताल, दुकानें, आवासीय और व्यावसायिक घर, कारखाना, रिसॉर्ट, चारदीवारी, सड़कें, फुटपाथ और शेड स्थित हैं।
- **दक्षिण** - संरक्षित सीमा के दक्षिण दिशा में मंदिर, दुकानें, आवासीय मकान, व्यवसायिक घर, कारखाना, सड़कें, फुटपाथ, शेड और कारखाने स्थित हैं।
- **पूर्व-** आवासीय मकान, चारदीवारी, सड़क एवं फुटपाथ संरक्षित सीमा के पूर्व दिशा में स्थित हैं।
- **पश्चिम-** आवासीय और वाणिज्यिक घर, दुकानें, मंदिर, शौचालय ब्लॉक, फुटपाथ, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण कार्यालय और सुरक्षा दीवार संरक्षित सीमा के पश्चिम दिशा में स्थित हैं।

विनियमित क्षेत्र:

- **उत्तर** - विनियमित सीमा के उत्तर दिशा में आवासीय मकान, दुकानें, अस्पताल, मंदिर, आश्रम, चारदीवारी, सड़कें और फुटपाथ है।
- **दक्षिण** - बैंक, आवासीय घर, वाणिज्यिक घर, दुकानें, शौचालय ब्लॉक, फुटपाथ, होटल, मोबाइल टावर, कारखाना, अस्पताल, पेट्रोल पंप, चारदीवारी, गुरुद्वारा, मंदिर और सड़कें विनियमित सीमा के दक्षिण दिशा में स्थित हैं।
- **पूर्व** - विनियमित सीमा की पूर्व दिशा में आवासीय और व्यावसायिक घर, सड़कें, मंदिर, शोरूम, चारदीवारी, दुकानें, सड़कें और फुटपाथ स्थित हैं ।
- **पश्चिम** - आवासीय और वाणिज्यिक घर, होटल, दुकानें, शौचालय ब्लॉक, बैंक, शेड, रिसॉर्ट, अस्पताल, सड़क, फुटपाथ, गोशाला और मंदिर विनियमित सीमा के पश्चिम दिशा में स्थित हैं।

5.1.3. हरित खुले क्षेत्रों का विवरण:

प्रतिषिद्ध क्षेत्र:

- **उत्तर** - खुली भूमि, कृषि योग्य भूमि एवं वृक्ष प्रतिषिद्ध क्षेत्र सीमा के उत्तर दिशा में स्थित हैं।
- **दक्षिण** - खुली जगह, हरा-भरा क्षेत्र और पेड़ प्रतिषिद्ध क्षेत्र सीमा के दक्षिण दिशा में स्थित हैं।
- **पूर्व** - घने रोपित मध्य क्षेत्र के साथ खुली जगह, कृषि भूमि और पेड़ प्रतिषिद्ध सीमा के पूर्व दिशा में स्थित हैं।
- **पश्चिम** - पार्किंग क्षेत्र, द्रोणसागर झील का हिस्सा और पेड़ प्रतिषिद्ध सीमा के पश्चिम दिशा में स्थित हैं।

विनियमित क्षेत्र:

- **उत्तर** - विनियमित सीमा के उत्तर दिशा में पेड़, कृषि भूमि, खुला स्थान और रास्ते स्थित हैं।
- **दक्षिण** - विनियमित सीमा के दक्षिण दिशा में पेड़, रास्ते और खुला स्थान स्थित हैं।
- **पूर्व** - पेड़, कृषि भूमि, रास्ते और खुला स्थान विनियमित सीमा के पूर्व दिशा में स्थित हैं।
- **पश्चिम** - द्रोणसागर झील, सघन वृक्षारोपण, रास्ते और खुला स्थान विनियमित सीमा के पश्चिम दिशा में स्थित हैं।

5.1.4. परिसंचरण के अंतर्निहित आवृत्त क्षेत्र - सड़कें, पैदलपथ आदि।

टीला सभी दिशाओं में सड़कों से जुड़ा है, राज्य राजमार्ग और प्रमुख विशिष्ट सड़क उत्तर और दक्षिण दिशा में स्थित हैं। गांव की सड़कें काशीपुर स्थल से भी जुड़ी हुई हैं। फुटपाथ और रास्ते सभी दिशाओं में जुड़े हुए हैं

5.1.5. भवनों की ऊंचाई (क्षेत्र-वार):

- पूर्वी क्षेत्र: अधिकतम ऊंचाई 6 मीटर है
- पश्चिम क्षेत्र: अधिकतम ऊंचाई 9 मीटर है
- उत्तर क्षेत्र: अधिकतम ऊंचाई 9 मीटर है।
- दक्षिण क्षेत्र: अधिकतम ऊंचाई 9 मीटर है।

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

भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण स्मारक के पास कोई राज्य और अन्य संरक्षित स्मारक नहीं है

5.1.7. सार्वजनिक सुविधाएं :

दर्शकों के लिए रोशनी, शौचालय, पेयजल और संकेतक जैसी सार्वजनिक सुविधाएं उपलब्ध हैं

5.1.8. स्मारक तक पहुंच:

स्मारक सड़कों द्वारा पहुँचा जा सकता है, निकटतम रेलवे स्टेशन काशीपुर है जो 1.2 किमी है, पंत नगर हवाई अड्डा जो 62 किमी है और निकटतम बस स्टैण्ड काशीपुर है जो लगभग 0.5 कि.मी. है। पर्यटक टैक्सी, ऑटो, कैब आदि के माध्यम से स्थल पर जा सकते हैं जो स्थल तक पहुंचने के लिए उपलब्ध हैं।

5.1.9. अवसंरचनात्मक सेवाएं (जलापूर्ति, वर्षा जल निकास तंत्र, जल-मल निकासी, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, पार्किंग आदि)

पानी की आपूर्ति और पार्किंग की सुविधा उपलब्ध है।

5.1.10. स्थानीय निकायों के दिशानिर्देशों के अनुसार क्षेत्र का प्रस्तावित क्षेत्रीकरण:

इस क्षेत्र में किसी भी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा कोई प्रस्तावित क्षेत्रीकरण नहीं है। जबकि यहां उत्तराखंड भवन उपनियम एवं विनियमन-2011 में दिए गए दिशा-निर्देशों का पालन किया जा रहा है।

अध्याय VI

स्मारक का वास्तु, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व

6.0. वास्तु, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व:

स्थल की पहचान प्राचीन नगर गोविषाण के साथ की गई है। उत्खनन में उत्तर गुप्त कालीन एक ईंट के मंदिर का पता चला है, उसी के अवशेष स्थल पर देखे जा सकते हैं। यह क्षेत्र के सबसे बड़े स्थलों में से एक है। स्थल पर उत्खनन में चित्रित धूसर मृदभांड संस्कृति (1200-600 ई.पू.) के पश्चात उत्तरी काला ओपदार मृदभांड संस्कृति, शुंग, कुषाण, गुप्त, उत्तर गुप्त, राजपूत और मध्ययुगीन संस्कृतियों का कालानुक्रम प्राप्त हुआ। उत्खनन से तीन अलग-अलग चरणों में निर्मित मंदिर की योजना का पर्याप्त हिस्सा सामने आया। प्रारंभ में मंदिर, ठोस ईंट निर्मित उच्च मंच के रूप में बनाया गया था, जैसा कि गुप्त काल के दौरान शायद गर्भगृह द्वारा लेकिन बाद में, 6 वीं -7 वीं शताब्दी ईस्वी में दो घेरने वाली दीवारें इसे एक व्यापक और प्रभावशाली पंचायतन शैली का स्वरूप प्रदान करती हैं।

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

स्थल उत्तरी और दक्षिणी तरफ से जबरदस्त विकास दबाव का सामना कर रहा है। पूर्वी हिस्से में कई मंदिर और द्रोणसागर नाम की एक झील विद्यमान है। पूर्वी दिशा में निर्माण/विकास कार्य/शहरीकरण प्रारंभिक चरण में है।

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

उत्तरी और दक्षिणी पक्ष में विनियमित क्षेत्र उच्च वृद्धि वाली इमारतों की उपस्थिति के कारण संरक्षित सीमा (कुछ स्थानों को छोड़कर) से दिखाई नहीं देता है और एक ही स्थिति विनियमित क्षेत्र से संरक्षित टीले के दृश्य के साथ है। पश्चिमी दिशा में द्रोणसागर झील मंदिर के विनियमित क्षेत्र में मौजूद हैं जो स्थल की संरक्षित सीमा से दिखाई देती हैं और इसके विपरीत, हालांकि एक आधुनिक दीवार विनियमित क्षेत्र में विद्यमान है जो विनियमित क्षेत्र की सीमा के दृश्य को बाधित करती है। पूर्वी दिशा में विनियमित क्षेत्र संरक्षित स्थल से दिखाई देता है और स्थल विनियमित क्षेत्र से भी दिखाई देता है।

6.3. भूमि उपयोग की पहचान :

कई मंदिर और अन्य धार्मिक संरचनाएं स्थल की पूर्वी दिशा में विद्यमान हैं, इसके अतिरिक्त बागानों को खुले स्थानों में विकसित किया गया है। उत्तरी दिशा में प्रतिषिद्ध क्षेत्र के अधिकांश भाग में कृषि कार्य किया जा रहा है, जबकि आवासीय और वाणिज्यिक संरचनाएं विनियमित क्षेत्र में अवस्थित हैं। पूर्वी दिशा में, अधिकांश प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र खुली भूमि के

अंतर्गत आता है और किसी भी गतिविधियों के लिए उपयोग नहीं किया जाता है। दक्षिणी दिशा में, कई आवासीय और वाणिज्यिक संरचनाएं प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में विद्यमान हैं।

6.4.संरक्षित स्मारक के अतिरिक्त पुरातात्विक धरोहर अवशेष :

गढ़ी के साथ एक कुआं और एक छोटा सा किला स्थल के उत्तरी दिशा के विनियमित क्षेत्र में विद्यमान हैं।

6.5.सांस्कृतिक परिदृश्य :

स्थल को स्थानीय रूप से द्रोणाचार्य किला (द्रोणाचार्य का किला) के रूप में जाना जाता है। द्रोणसागर ताल नामक एक झील और भगवान शिव को समर्पित कई मंदिर स्थल के पूर्वी विनियमित क्षेत्र में विद्यमान हैं जो स्थल के सांस्कृतिक परिदृश्य का अभिन्न अंग है। कहा जाता है कि कुछ मंदिरों का निर्माण पांडवों ने करवाया था।

6.6.महत्वपूर्ण प्राकृतिक भू-दृश्य जो सांस्कृतिक परिदृश्य का हिस्सा है और पर्यावरण प्रदूषण से स्मारकों को संरक्षित करने में भी सहायक है:

पूर्वी प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में मौजूद द्रोण सागर ताल और उद्यान महत्वपूर्ण प्राकृतिक परिदृश्य हैं जो सांस्कृतिक परिदृश्य का हिस्सा हैं और स्मारक को पर्यावरण प्रदूषण से बचाने में मदद करते हैं।

6.7. खुले स्थान और भवनों का उपयोग:

प्रतिषिद्ध क्षेत्र के खुले स्थानों में किसी भी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। पूर्व दिशा में विनियमित क्षेत्र में कुछ दुकानें एवं आवासीय संरचनाएँ विद्यमान हैं, इस ओर के विनियमित क्षेत्र में ऐसे निर्माण की अनुमति दी जा सकती है। स्थल के पश्चिमी हिस्से में कई मंदिर, द्रोणसागर ताल और उद्यान विद्यमान हैं, जो स्थल के सांस्कृतिक परिदृश्य का अभिन्न अंग हैं और इन्हें बनाए रखने की आवश्यकता है। उत्तरी और दक्षिणी ओर विनियमित क्षेत्र में आवासीय और वाणिज्यिक प्रकृति की कई बहुमंजिला इमारतें विद्यमान हैं, इस क्षेत्र में निर्माण की अनुमति दी जा सकती है।

6.8.पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ:

ऐसी किसी प्रकार की गतिविधियों का प्रदर्शन नहीं होता है।

6.9.स्मारक और विनियमित क्षेत्रों में से दिखाई देने वाला क्षितिज:

यह स्थल ऊँची घास और पेड़ों से आच्छादित है जो चारों ओर से क्षितिज के दृश्य को प्रतिबंधित करता है। पूर्व की ओर से विनियमित क्षेत्र का क्षितिज स्पष्ट है क्योंकि कुछ ऊँची इमारतें हैं। पश्चिमी ओर से विनियमित क्षेत्र से ऊँचे पेड़ उत्तरी और दक्षिणी ओर विनियमित क्षेत्र में क्षितिज के दृश्य को प्रतिबंधित करते हैं, ऊँची इमारतों की उपस्थिति के कारण क्षितिज का दृश्य बाधित होता है।

6.10 पारंपरिक वास्तुकला:

आस-पास के क्षेत्र में ऐसी कोई संरचना विद्यमान नहीं है।

6.11 स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा यथा उपलब्ध विकास योजना:

उत्तराखंड भवन उपनियम एवं विनियम-2011 में दिए गए दिशा-निर्देश देखें। इसे अनुलग्नक-IV में देखा जा सकता है।

6.12 भवन से संबंधी मापदंड :

(क) स्थल पर निर्मित भवन की ऊंचाई (छत के ऊपरी भाग की संरचना जैसे ममटी, मुंडेर आदि सहित) :- अनुलग्नक-I में देखें।

(ख) तल क्षेत्र : अनुलग्नक-I में देखें।

(ग) उपयोग : स्मारक के पश्चिमी क्षेत्र में कोई परिवर्तन नहीं किया जाना चाहिए। उत्तरी, पूर्वी और दक्षिणी ओर विनियमित क्षेत्र में वाणिज्यिक और आवासीय निर्माण की अनुमति दी जा सकती है।

(घ) अग्रभाग की रचना : समीप स्थित निर्माणों के विद्यमान प्रतिरूप का पालन किया जा सकता है।

(ङ.) छत की रचना : सपाट छत के निर्माण का पालन किया जाना चाहिए।

(च) भवन निर्माण सामग्री : उपयोग में सामग्री की विद्यमान सीमा के अनुसार।

(छ) रंग:- उपयोग में रंग की विद्यमान रंगपट्टिका (पैलेट) के अनुसार।

6.13 आगंतुकों हेतु सुख सुविधाएं

आगंतुकों के लिए पेयजल, रोशनी, शौचालय और संकेतक जैसी सुविधाएं उपलब्ध हैं।

अध्याय VII स्थल विशिष्ट संस्तुतियां

7.1 स्थल विशिष्ट संस्तुतियां

क) इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र (सेटबैक) :-

- सामने के भवन का किनारा, मौजूदा गली की साइड की सीध में ही होना चाहिए। इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र (सेटबैक) अथवा आंतरिक प्रांगणों या छतों पर न्यूनतम खुली जगह की अपेक्षाओं को पूरा किया जाना जरूरी है।

ख) निर्माण को आगे बढ़ाने हेतु अनुमति (प्रोजेक्शन)

- सड़क के 'बाधा रहित' रास्ते से आगे भूमि स्तर पर रास्ते की दायीं तरफ में किसी सीढ़ी और पीठिका (प्लिंथ) की अनुमति नहीं दी जाएगी। गलियों को मौजूदा भवन के किनारे की साइड से माप कर 'बाधा रहित' मार्ग के आयामों (लंबाई-चौड़ाई) से जोड़ा जाएगा।

ग) संकेतक

- धरोहर क्षेत्र में साईनेज (सूचनापट्ट) के लिए एल.ई.डी. अथवा डिजिटल चिहनों अथवा किसी अन्य अत्यधिक परावर्तक रासायनिक सिंथेटिक सामग्री का उपयोग नहीं किया जा सकता। बैनर 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।
- संकेतक को इस प्रकार रखा जाना चाहिए कि वे धरोहर संरचना या स्मारक को देखने में बाधा न बने और पदयात्री के चलने की दिशा में लगे हों।
- स्मारक की परिधि में फेरीवालों और विक्रेता को खड़े होने की अनुमति न दी जाए।

7.2 अन्य संस्तुतियां:

- व्यापक जन जागरूकता कार्यक्रम आयोजित किया जा सकता है।
- दिव्यांगजन विनिर्दिष्ट मानकों के अनुसार के लिए व्यवस्था प्रदान की जाएगी।
- इस क्षेत्र को प्लास्टिक और पॉलिथीन मुक्त क्षेत्र घोषित किया जाएगा।
- सांस्कृतिक विरासत स्थलों और परिसीमा के संबंध में राष्ट्रीय आपदा प्रबंधन दिशा निर्देश को लिंक <https://ndma.gov.in/images/guidelines/Guidelines-Cultural-Heritage.pdf> में देखा जा सकता है।

**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 “**Excavated Site at Dronasagar/Govishana Mound, Kashipur U.S. Nagar, Uttarakhand**”, prepared by the Competent Authority and in consultation with the Indian National Trust for Culture, 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 TilakMarg, New Delhi or email at helpdesk.nma@gmail.com 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

Short title, extent and commencements: -

- (i) These bye-laws may be called the National Monuments Authority Heritage by-laws for Conservation of Centrally Protected Monument Excavated Site at Dronasagar/Govishana Mound, Kashipur U.S. Nagar, Uttarakhand.
- (ii) They shall extend to the entire prohibited and regulated area of the monuments.
- (iii) They shall come into force on their publication in the Official Gazette.

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 or 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;
$$\text{FAR} = \frac{\text{Total covered area of all floors}}{\text{plot area}};$$
- (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- 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
- (i) any manager or trustee exercising powers of management and the successor-in-office of any such manager or trustee;
- (l) “preservation” means maintaining the fabric of a place in its existing and retarding deterioration.
- (m) “prohibited area” means any area specified or declared to be a prohibited area under section 20A;
- (n) “protected area” means any archaeological site and remains which is declared to be of national importance by or under this Act;
- (o) “protected monument” means any ancient monument which is declared to be of national importance by or under this Act;
- (p) “regulated area” means any area specified or declared to be a regulated area under section 20B;
- (q) “re-construction” means any erection of a structure or building to its pre-existing structure, having the same horizontal and vertical limits;
- (r) “repair and renovation” means alterations to a pre-existing structure or building, but shall not include construction or re-construction;

(2) The words and expressions used herein and not defined shall have the same meaning as assigned in the Act.

CHAPTER - II

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

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

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

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.

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

- (a) Any person, who owns any building or structure, which existed in a Prohibited Area before 16th June, 1992, or, which had been subsequently constructed with the approval of the Director-General and desires to carry out any repair or renovation of such building or structure, may make an application to the Competent Authority for carrying out such repair and renovation as the case may be.
- (b) Any person, who owns or possesses any building or structure or land in any Regulated Area, and desires to carry out any construction or re-construction or repair or renovation of such building or structure on such land, as the case may be, make an application to the Competent Authority for carrying out construction or re-construction or repair or renovation as the case may be.
- (c) It is the responsibility of the applicant to submit all relevant information and abide by the National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of the Authority and Conduct of Business) Rules, 2011.4

CHAPTER - III

Location and Setting of Centrally Protected Monuments/ Sites/ Group of Monuments- Excavated Site at Dronasagar/Govishana Mound, Kashipur U.S. Nagar, Uttarakhand.

Location and Setting of the Monument:-

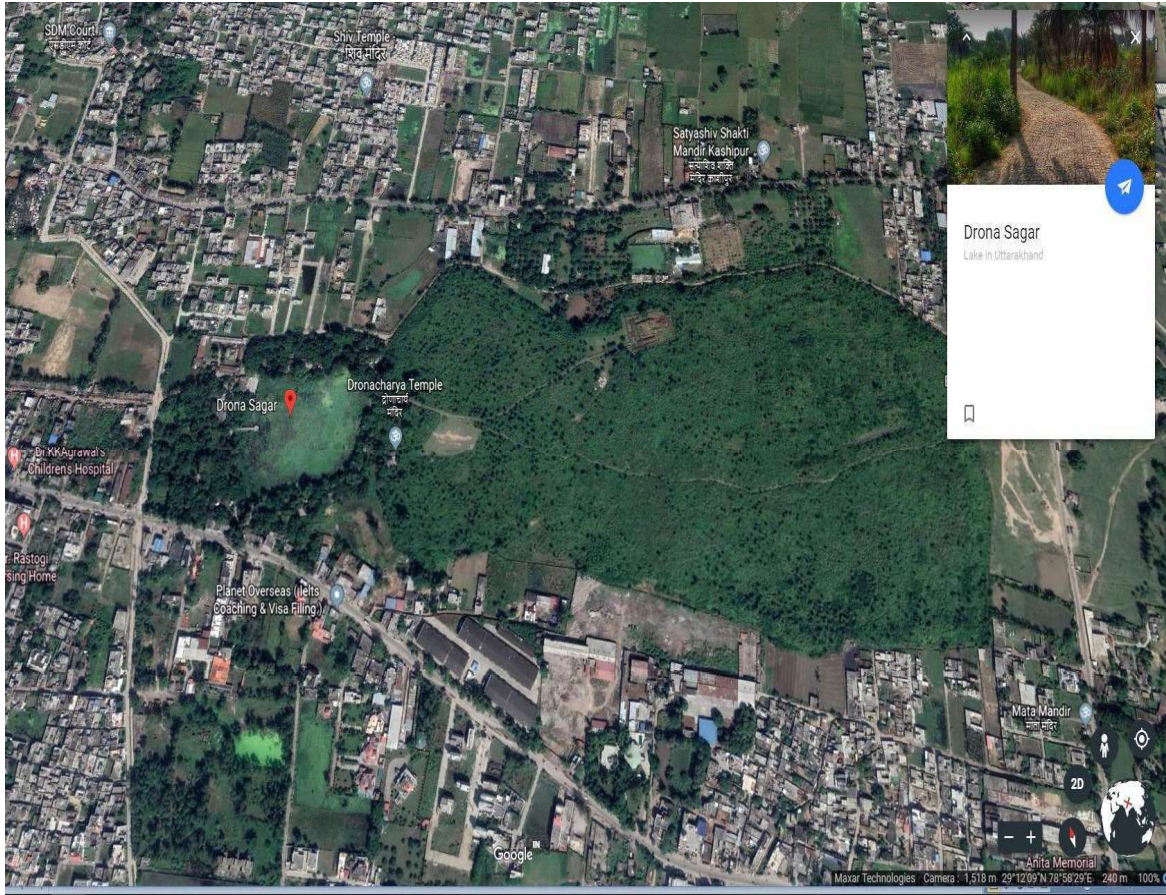


Figure 1: Location of Excavated Site at Dronasagar/Govishana Mound, Kashipur U.S. Nagar, Uttarakhand on Google Map

- Dronasagar, Kashipur is located at Lat. 28° 09' N; Long. 78° 59' E GPS coordinates.
- The site is located in Kashipur town under the District Headquarter Udham Singh Nagar, Uttarakhand. The site is located in Terai region.
- It is situated at GPS Coordinates: Lat. 25° 22' 23.83" N Long. 83° 01' 29.75" E.
- The nearest railway station is Kashipur junction which is 1.1 km from the site.

Protected boundary of the Monument:

The protected boundaries of the Centrally Protected Monument- Excavated Site at Dronasagar/Govishana Mound, Kashipur U.S. Nagar, Uttarakhand may be seen at Annexure-I.

Notification Map/ Plan as per ASI records:

Gazette Notification number of Excavated Site at Dronasagar/Govishana Mound, Kashipur

History of the Monument/ Site

The fortified mound of Govishana is one of the largest site of the region and remains are traced back to the painted grey ware Culture (PGW) (1200-600 BCE.), succeeded by the NBP, Sunga, Kushana, Gupta, Post Gupta, Rajput and Medieval period. The ancient mound at Kashipur was identified by Sir Alexander Cunningham, a British Army engineer, who recognized the site as Govisana. Cunningham traced remains of a large structure at Bhim- Gaja, the highest point at the site. The ASI conducted excavations here, in the year 1939-40, 1965-66 and 1970-01 in order to reveal the details of the structure. Subsequently, excavations revealed substantial part of the plan of the temple built in three different phases. Initially, the temple appeared to have solid brick built high platform surmounted possibly by sanctum during Gupta period but later, two encircling walls probably in 6th–7th century CE were laid around it covering it finally into in extensive and impressive *Panchayatana* complex. According to ASI reports, the thick brick debris accumulated against the wall of the temple contained copper coins, copper and glass bangles, copper rings, terracotta and, stone beads, nails and chisels of different periods.

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

Under the supervision of Dr. Y. D. Sharma, conducted a limited excavation on the mound near Kashipur, identified by General Cunningham with Kiu-pi-shwang-na of the Chinese pilgrim Hiuen Tsang, which is rendered as Govisana. The mound is polygonal, with a longer east west axis, making it look roughly like a rectangle. The middle portion of its northern side is characterized by a hump, known as Bhima-gaja or Bhima-gada. The findings of Cunningham states that the walls 21.94. m. in length from north to south, by 19.20. m. in width, the walls being 1.82.m. thick. In 1939-40, the site was under ShriRameshwarDayal then Sub- Divisional Magistrate at Kashipur, Shri Krishna Deva of the Survey had excavated this site. Later excavation revealed evidences of a brick temple belonging to Gupta period.

CURRENT STATUS

Condition of the Monument- condition assessment:

The site is covered with dense vegetation. High grasses and trees are present all over the site. An excavated temple of late Gupta period is present in the center of the site. It was conserved earlier however at present it requires immediate attention for conservation works. Bricks of the temple are being detached from the masonry due to rotten mortar. Some portion of the temple was left unattended from conservation works which is in dilapidated condition and need immediate remedial measures.

Daily footfalls and occasional gathering numbers:

Average footfall at the mound is around 150 to 200 visitors per day.

CHAPTER IV

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

4.0 Existing zoning:

There is no proposed zoning by any local authority in this region. Whereas, the guidelines given in **Uttarakhand Building Bye-Laws and Regulations-2011** are followed here.

4.1 Existing Guidelines of the local bodies:

The existing Guidelines of Uttarakhand Building Bye-Laws and Regulations-2011 Building Bye-Laws 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.

Contour Plan of Ancient Buddhist site known as Chaukhandi Stupa, Benaras:

Survey Map of excavated site of Excavated Site at Dronasagar/Govishana Mound, Kashipur U.S. Nagar, Uttarakhand may be seen at Annexure-IV

Analysis of surveyed data:

Protected Area, Prohibited Area and Regulated Area in Square Meters and their salient features

- Total area under Protected Boundary as per ASI 378264 sq. m.
- Total area under Prohibited Boundary as per ASI 517800 sq. m.
- Total area under Regulated Boundary as per ASI 1210800 sq. m

Salient features:

The remains at the excavated site is a temple which is datable to 6th century CE and depicts a *Panchayatana* style.

Description of built up area

Prohibited area:

North -Temples, hospitals, shops, residential and commercial houses, work shop, resort, boundary wall, roads, footpaths and shed are located in the north direction of the protected boundary.

South -Temples, shops, residential houses, commercial houses, work shop, roads, footpaths, shed and factories are located in the south direction of the protected boundary.

East- Residential houses, boundary walls, roads and footpaths are located in the east direction of the protected boundary.

West-Residential and commercial houses, shops, temples, toilet block, Footpath, ASI office and boundary wall are located in the west direction of the protected boundary.

Regulated area:

North -Residential houses, shops, hospitals, temples, ashram, boundary wall, roads and foot paths in the north direction of the regulated boundary.

South -Banks, Residential houses, Commercial houses, shops, toilet block, footpath, hotels, mobile tower, work shop, hospitals, petrol pump, boundary wall, gurudwara, temple and roads are located in the south direction of the regulated boundary.

East- Residential and commercial houses, roads, temples, showrooms, boundary wall, shops, roads and footpaths are located in the east direction of the regulated boundary.

West-Residential and commercial houses, hotels, shops, toilet blocks, bank, shed, resorts, hospitals, roads, footpaths, goshala and temples are located in the west direction of the regulated boundary.

Description of green/open spaces

Prohibited Area

North - Open land, agricultural land and trees are located in the north direction of the prohibited boundary.

South - Open space, green area and trees are located in the south direction of the prohibited boundary.

East - Open space with densely planted buffer zone, Agricultural land and trees are located in the east direction of prohibited boundary.

West - Parking area, part of Dronasagarlake and trees are located in the west direction of prohibited boundary.

Regulated Area

North- Trees, agricultural land, open space and pathways are located in the north direction of regulated boundary.

South- Trees, pathways and open space are located in the south direction of regulated boundary.

East- Trees, Agricultural land, pathways and open space are located in the east direction of regulated boundary.

West- Dronasagarlake, densely planted trees, pathways and open space are located in the west direction of regulated boundary.

Area covered under circulation- roads, footpaths etc.

Mound is covered with Roads in all direction, state highway and Major Distinct Road are located in North and South direction. Village roads are also connected with Kashipur Site. Footpaths and pathways are connected in all directions.

Heights of buildings (Zone wise)

- East Zone: Maximum height is 6m.
- West Zone: Maximum height is 9m.
- North Zone: Maximum height is 9m.
- South Zone: Maximum height is 9m.

State protected monuments and listed Heritage Buildings by local Authorities, if available, within the Prohibited/Regulated Area:

There is no state and other protected monument nearby this ASI Monument

Public amenities:

Public facilities like illumination, toilets, drinking water and signage is available for the visitors.

Access to monument:

The monument is accessible by roads, railway nearest station being Kashipur which is 1.2 km, Pant Nagar Airport which is 62 kms and nearest bust station is Kashipur which is about 0.5 kms. Tourists can visit the site through taxi, auto, cab etc. which are available to reach the site.

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

Water supply and parking facility is available.

Proposed zoning of the area as per guidelines of the Local Bodies:

There is no proposed zoning by any local authority in this region. Whereas, the guidelines given in Uttarakhand Building Bye-Laws and Regulations-2011 are followed here.

CHAPTER VI

Architectural, historical and archaeological value of the monuments.

Architectural, historical and archaeological value:

The site has been identified with the ancient town Govishana. Excavations has revealed a brick temple of Late Gupta period, remains of the same may be seen at the site. It is one of the largest sites of the region. Excavations at the site also revealed deposits of painted gray ware Culture (1200-600 B.C.E), succeeded by the NBP, Sunga, Kushana, Gupta, Post Gupta, Rajput and Medieval period. Excavation revealed substantial part of the plan of the temple built in three different phases. Initially, the temple appears to have started as soiled brick built high platform surmounted possibly by sanctum during Gupta period but later, two encircling walls probably in 6th -7th century AD were laid around it covering it into an extensive and impressive Panchayatana style.

Sensitivity of the monuments (e.g. developmental pressure, urbanization, population Pressure, etc.):

The site is facing tremendous development pressure from Northern and southern side. In eastern side

several temples and a lake namely, Dronasagar are present. In eastern direction, constructions/ development work / urbanization is in initial stage.

Visibility from the Protected Monuments or Area and visibility from Regulated Area:

In northern and southern side regulated area is not visible from the protected boundary (except few places) due to presence of high-rise buildings and the same condition is with the view of protected mound from the regulated area. In western side Dronasagar lake temples are present in regulated area which are visible from the protected boundary of the site and vice-versa however a modern wall is present in regulated area which obstruct the view of the limit of regulated area. In eastern side Regulated area is visible from the protected site and site is also visible from regulated area.

Land-use to be identified:

Several temples and other religious structures are present in eastern direction of the site besides gardens have been developed in open spaces. In northern direction agriculture is being carried out in most of the part of the prohibited area while residential and commercial structures are present in the regulated area. In eastern side, most of the prohibited and regulated area falls under the open land and not being used for any activities. In southern side, several residential and commercial structures are present in prohibited and regulated area.

Archaeological heritage remains other than protected monument:

A well and a small fortress with bastion are present in northern side regulated area of the site.

Cultural landscapes:

The site is locally known as Dronacharyaka Qila (Fort of Dronacharya). A lake namely Dronasagar Taal and several temples dedicated to lord Shiva are present in the eastern regulated area of the site which is the integral part of the cultural landscape of the site. Some of the temples are said to be built by the Pandavas.

Significant natural landscapes that form part of cultural landscape and also help in protecting monuments from environmental pollution:

Drona Sagar Taal and gardens present in eastern prohibited and regulated zone of the site are significant natural landscape that forms part of cultural landscape and helps in protecting the monument from environmental pollution.

Usage of open space and constructions:

No construction should be allowed in open spaces of prohibited area. In eastern side some shops and residential structures are present in regulated area, permission for such constructions may be granted in regulated area of this side. Several temples, Dronasagartaal and gardens are present in western side of the site, which are integral part of the cultural landscape of the site and needs to be maintained. In northern and southern side regulated area several multistoried buildings of residential and commercial nature are present, constructions may be allowed in this area.

Traditional, historical and cultural activities:

No such activities perform.

Skyline as visible from the monuments and from Regulated Areas:

The site is covered with high rise grass and trees which restrict the view of skyline from all

side. From eastern side regulated area skyline is clear as there are few high-rise buildings. From western side regulated area tall trees restrict the view of skyline in northern and southern side regulated area, view of skyline is hampered due to presence of high raised buildings.

Traditional Architecture:

No such structures are present in nearby area.

Developmental plan, as available, by the local authorities:

The guidelines given in Uttarakhand Building Bye-Laws and Regulations-2011. Refer.It may be seen at Annexure-IV.

Building related parameters:

- a) **Height of the construction:** Refer Annexure I
- b) **Floor Area:** Refer Annexure I
- c) **The Usage:** No change should be made in western side area of the monument. Permission for commercial and residential construction may be granted in northern, eastern and southern side regulated area.
- d) **Façade Design:** Existing pattern of nearby constructions may be followed.
- e) **Roof Design:** Construction of flat roof should be followed.
- f) **Building Material:** As per existing range of materials in use.
- g) **Color:** As per existing palette of color in use.

Visitor facilities and amenities:

Facilities like drinking water, illumination, toilets and signage is available for the visitors.

CHAPTER VII

Site Specific Recommendations

7.1 Site Specific Recommendations.

a) Setbacks

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

b) Projections

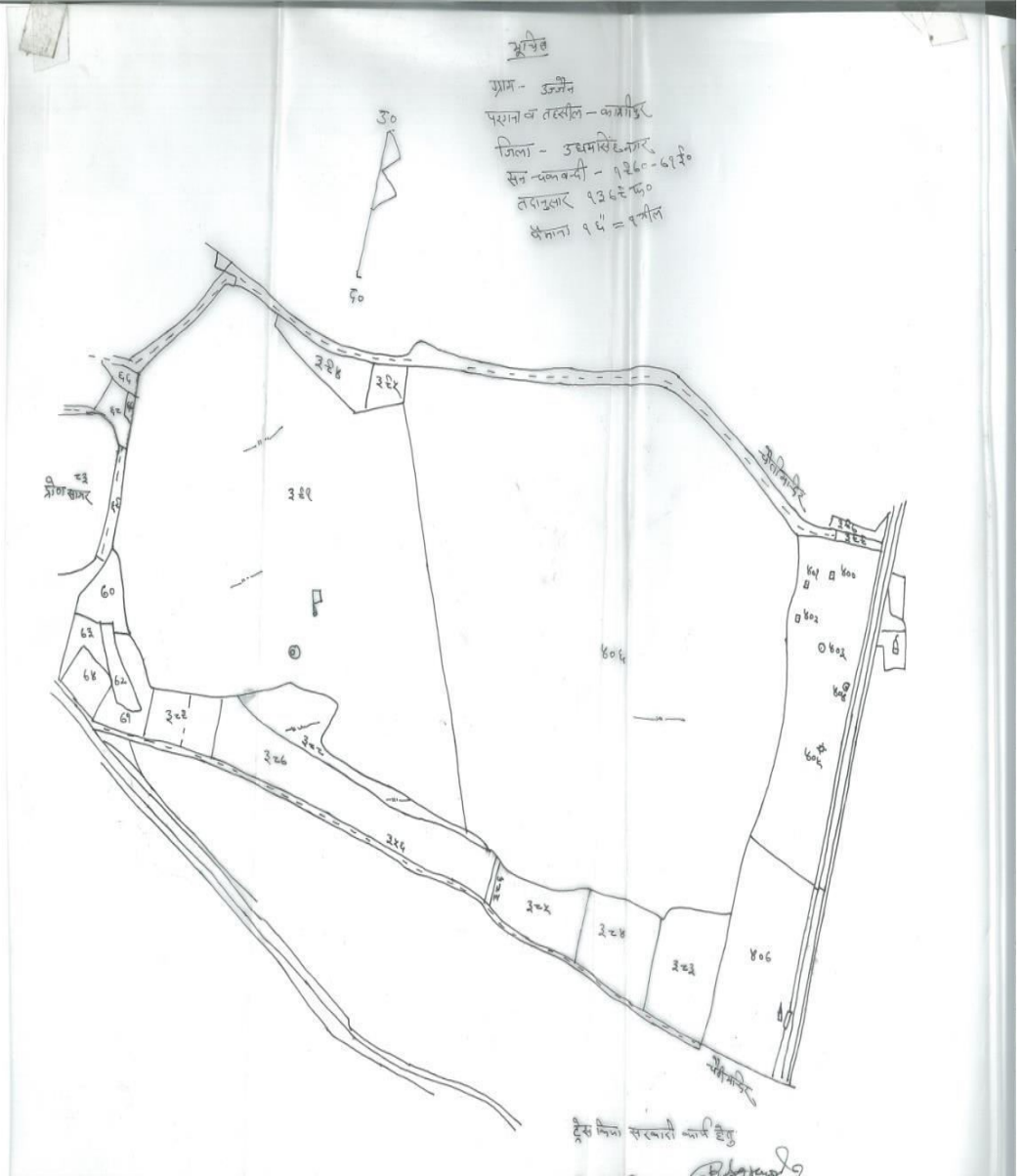
- No steps and plinths shall be permitted into the right of way at ground level beyond the 'obstruction free' path of the street. The streets shall be provided with the 'obstruction free' path dimensions measuring from the present building edge line.

c) Signages

- LED or digital signs, plastic fiber glass or any other highly reflective synthetic material may not be used for signage in the heritage area. Banners may not be permitted; but for special events/fair etc. it may not be put up for more than three days. No advertisements in the form of hoardings, bills within the heritage zone will be permitted.
- Signages should be placed in such a way that they do not block the view of any heritage structure or monument and are oriented towards a pedestrian.
- Hawkers and vendors may not be allowed on the periphery of the monument.

7.2 Other recommendations

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



चित्र 2: उत्खनित स्थल द्रोणसागर गोविषाण टीला/काशीपुर, ऊधम सिंह नगर, उत्तराखंड में उत्खनन स्थल का राजस्व मानचित्र

Figure 2: Revenue Map of Excavated Site at Excavated Site at Drona Sagar (Govishana Mound, Kashipur, U.S. Nagar), Uttarakhand

संस्मारक की अधिसूचना
NOTIFICATION OF THE MONUMENT

मूल अधिसूचना
Original Notification

[भाग II - खण्ड 3(ii)]

भारत का राजपत्र : अस्तित्वपूर्ण

3

MINISTRY OF CULTURE
(ARCHAEOLOGICAL SURVEY OF INDIA)

NOTIFICATION

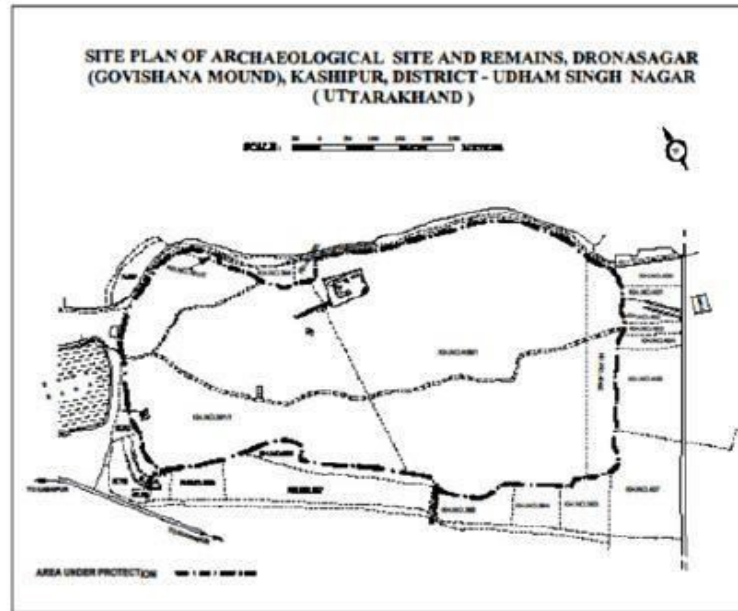
New Delhi, the 26th September, 2019

S.O. 3474(E).—Whereas, by the notification of the Government of India, in the Ministry of Culture (Archaeological Survey of India) number S.O. 1195(E), dated the 5th March, 2019, published in the Gazette of India, Extraordinary, Part II, Section 3, sub-section (ii), dated the 8th March, 2019, the Central Government gave two months' notice of its intention to declare the archaeological site and remains specified in the Schedule annexed to the notification to be of national importance and a copy of the said notification was affixed in a conspicuous place near the said archaeological site and remains as required by sub-section (1) of section 4 of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958 (24 of 1958);

And whereas, copies of the said Gazette notification were made available to the public on 8th March, 2019;

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

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



चित्र 3: उत्खनित स्थल द्रोणसागर गोविषाण टीला, काशीपुर, ऊधम सिंह नगर में उत्खनन स्थल की राजपत्र अधिसूचना

Figure 3: Gazette Notification of Excavated Site at DronaSagar, Kashipur, U. S. Nagar

स्थानीय निकाय के दिशानिर्देश

(उत्तराखंड भवन उप-नियमों और विनियम-2011 के अनुसार दिशानिर्देश)

- सामान्य भवन आवश्यकताएँ
- भवन की ऊंचाई

भवन की ऊंचाई की गणना आधार (प्लिंथ) स्तर से ही की जाएगी। इस प्रयोजन के लिए, न्यूनतम 0.45 मीटर का आधार (प्लिंथ) स्तर अनुमेय होगा। आधार (प्लिंथ) स्तर 0.45 मीटर से अधिक होने की स्थिति में, ऊंचाई की गणना प्राकृतिक जमीनी स्तर से 0.45 मीटर से की जाएगी जबकि बेसमेंट के निर्माण के मामले में ऊंचाई की गणना निम्न जमीनी स्तर से 1.20 मीटर ऊपर से की जाएगी। राज्य के विभिन्न क्षेत्रों के लिए अनुमत भवन की ऊंचाई इस प्रकार है:

- **मैदानी क्षेत्रों में:** एक इमारत की अधिकतम अनुमेय ऊंचाई निम्नलिखित तीन प्रतिबंधों के तहत एक इमारत की निर्धारित ऊंचाई में सबसे कम होगी।

क) सड़क की कुल चौड़ाई का 1.5 गुना, प्लॉट/भवन के सामने के छोड़े गये क्षेत्र सहित। दो या दो से अधिक सड़कों पर स्थित भवन के मामले में चौड़ी सड़क के लिए चौड़ाई उपरोक्त के अनुसार निर्धारित की जाएगी।

ख) भवन की अधिकतम ऊंचाई संबंधित भवन के तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर) द्वारा अनुमत होगी।

ग) पहुंच मार्ग की विद्यमान चौड़ाई के संबंध में अनुमत भवन की ऊंचाई जैसा कि नीचे सारणीबद्ध है:

तालिका 1: भवन की अधिकतम ऊंचाई

विद्यमान सार्वजनिक विन्यास सड़क/स्वीकृत योजना की सड़क/अधिकृत सड़क, में प्लॉट/भवन के सामने	चौड़ाई:-	इमारतों की अधिकतम ऊंचाई (मीटर)	मंजिलों की अधिकतम संख्या
9.0 मीटर से कम		9.0	अधिकतम 3 मंजिल
9.0 मीटर से अधिक और बराबर और 12.0 मीटर से कम		12.0	अधिकतम 4 मंजिल

12.0 मीटर से अधिक और बराबर और 18.0 मीटर से कम	24.0	अधिकतम 8 मंजिल
18.0 मीटर से अधिक और बराबर	30.0	अधिकतम 10 मंजिल

नोट: समूह आवास (फ्लैट/प्लॉट) के मामले में, यदि पहुंच निजी मार्ग से हो, जिसकी चौड़ाई 9.0 मीटर से कम न हो और लंबाई कम से कम 12.0 मीटर की सार्वजनिक सड़क से 100 मीटर से अधिक न हो, तो ऐसी परियोजनाओं पर विचार किया जाएगा मौजूदा सार्वजनिक सड़क पर स्थित है और इमारत की अधिकतम ऊंचाई सार्वजनिक सड़क पर अनुमत होगी।

पार्किंग और अन्य आवश्यक सेवाओं, जैसे जनरेटर कक्ष, ऊष्मा देना, हवादार बनाना और वातानुकूलन (एच.वी.ए.सी) आदि के लिए पाबॉसा/शहतीर (स्टिल्ट) का उपयोग किए जाने की स्थिति में, स्टिल्ट की ऊंचाई को भवन की कुल ऊंचाई में नहीं गिना जाएगा।

- **पहाड़ी क्षेत्रों में:** एक इमारत की अधिकतम अनुमेय ऊंचाई (स्टिल्ट सहित) निम्नलिखित तीन प्रतिबंधों के तहत एक इमारत की निर्धारित ऊंचाई में सबसे कम होगी

क) प्लॉट/भवन के सामने सड़क की कुल चौड़ाई का 1.5 गुना सामने के छोड़े गये क्षेत्र सहित या ऊपर करने के लिए 6.00 मीटर का छज्जा स्तर, जो भी अधिक हो। यदि भवन दो या दो से अधिक सड़कों पर स्थित है, तो चौड़ी सड़क के लिए चौड़ाई उपरोक्त के अनुसार निर्धारित की जाएगी।

ख) भवन की अधिकतम ऊंचाई 12.0 मीटर या चार मंजिल होगी।

ग) भवन की अधिकतम ऊंचाई संबंधित भवन के एफ.ए.आर द्वारा अनुमत होगी।

- **ऊंचाई के संबंध में अन्य प्रावधान :**

क) हवाई अड्डे/हवाई अड्डे के आसपास (हवाई अड्डे की सीमा से 20 किमी तक) विमान के अवतरण एवं उड़ान क्षेत्र के भीतर की इमारतों के लिए, भवन की अधिकतम ऊंचाई में भवनों के निर्माण के लिए नियमों द्वारा सक्षम हवाई अड्डा/हवाई अड्डा प्राधिकरण द्वारा हवाई अड्डों के आसपास विनियमित किया जाएगा।

ख) दून घाटी या खड्ड की ओर स्थित कोई भी भवन, गांधी चौक से मसूरी में माल रोड पर क्लेरेंस हाउस तक, ऐसे भवनों का शीर्ष स्तर / शिखर सड़क के स्तर से 3.0 मीटर नीचे होगा।

ग) मसूरी में अनुमत इमारतों की अधिकतम ऊंचाई 11.0 मीटर या जमीन की ऊंचाई तीन मंजिल (स्टिल्ट सहित), सहित जो भी कम हो। यह अनुमति भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय द्वारा समय-समय पर दिए गए निर्देशों के अनुसार निर्धारित प्रक्रिया के अधीन होगी।

घ) नैनीताल नगर क्षेत्र के भीतर, केवल दो मंजिला एकल आवासीय निर्माण की अनुमति दी जाएगी, जिसकी अधिकतम अनुमेय ऊंचाई ढलान वाली छत के रिज स्तर तक 7.5 मीटर और छत की ढलान 1:3 के अनुपात में होगी। यह अनुमति माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निर्देशों के अनुसार और इस संबंध में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार होगी। नैनीताल नगरपालिका सीमा के अंतर्गत अनुबंध-5 में दिए गए प्रावधानों का अनुपालन अनिवार्य होगा।

ई) चार धाम कस्बों के लिए, भवन की अधिकतम ऊंचाई 6.50 मीटर छज्जा स्तर तक और अधिकतम दो मंजिल (स्टिल्ट सहित) होगी। सभी भवनों में ढलान वाली छतें होंगी, सिवाय उन मामलों को छोड़कर जिनमें सड़क स्तरीय छत पार्किंग प्रस्तावित है।

च) पहाड़ी क्षेत्रों में ऊंचाई की अनुमति इस शर्त पर दी जाएगी कि प्रमुख स्थलों जैसे झीलों, बर्फ से ढकी पहाड़ियों आदि का दृश्य बाधित न हो। महायोजना सड़कों / राष्ट्रीय राजमार्गों / राज्य राजमार्गों पर स्थित भूखंडों के मामले में, भवन का छत तल / रिज / शिखर घाटी की ओर सड़क के स्तर से 1.20 मीटर से अधिक ऊंचा नहीं होना चाहिए। ऐसी सड़कों पर यह सुनिश्चित किया जाएगा कि वाहन सड़क से 4.5 मीटर की दूरी पर केवल सिंगल मंजिला इमारत की अनुमति होगी। अधिक मंजिलों की अनुमति तभी दी जाएगी जब भवन की दूरी सड़क के किनारे से 4.5 मीटर और प्रस्तावित अतिरिक्त मंजिल की ऊंचाई से अधिक हो। ऐसे मामलों में स्थल के गुण-दोष के आधार पर अनुमेय स्तर तक की ऊंचाई के लिए सक्षम स्तर पर अनुमति दी जा सकती है।

छ) **ऊंचाई में छूट:** अनुमेय ऊंचाई के अलावा ढलान वाली छतों के मामले में, 1.5 मीटर की अतिरिक्त ऊंचाई की अनुमति होगी। वास्तुगत विशेषताएं, मुंडेर दीवार, पानी की ऊपरली टंकी, एंटीना, चिमनी (1.5 मीटर ऊंचाई तक) लिफ्ट मशीन रूम (4.20 मीटर ऊंचाई तक) मम्टी 2.40 मीटर तक की छूट दी गई है। औद्योगिक इकाइयों की चिमनियों की ऊंचाई को इस गणना से छूट दी गई है। इस प्रकार के निर्माण/सुविधाओं में छज्ज क्षेत्र का अधिकतम 20% भाग शामिल होगा, जिससे अधिक होने पर, ऐसा अतिरिक्त निर्माण अवैधानिक होगा और केवल ध्वस्त किया जाएगा। ऊंचाई में दी गई सभी छूटों को जब्त माना जाएगा।

ज) सभी भवनों में विनियमों के अनुसार अनुमेय ऊंचाई से अधिक ऊंचाई में अधिकतम 10 प्रतिशत की वृद्धि की अनुमति दी जा सकती है, बशर्ते कि मंजिलों की संख्या नियमों के अनुसार हो और अन्य आवश्यकताओं को पूरा किया गया हो।

झ) होटल, अस्पताल और अन्य ऐसे विशिष्ट भवनों के लिए जहां ऊष्मा देना, हवादार बनाना और वातानुकूलन (एचवीएसी) और अन्य नलिकाओं की आवश्यकता होती है, ऐसे मामलों में एक सेवा तल (बीम सहित अधिकतम ऊंचाई 1.8 मीटर) बनाने की अनुमति दी जाएगी, जिसे भवन की ऊंचाई में नहीं गिना जाएगा। भवन की ऊंचाई में एक से अधिक सेवा तल की गणना की जाएगी।

बाहरी खुले स्थान (छोड़ा गया क्षेत्र)

i. छोड़ा गया क्षेत्र :-

क) मार्ग अधिकार (अधिकृत या महायोजना मार्ग अधिकार) के बराबर या 18.0 मीटर से अधिक वाली प्रमुख सड़कों से सटे भूखंडों के लिए निम्नलिखित सामने के छोड़ा गया क्षेत्र या 1.2.1 (बी), (जो भी अधिक हो) में विभिन्न भवनों के लिए निर्धारित सेटबैक, उपलब्ध कराया जाएगा।

तालिका 2: भवन रेखा

क्र.स.	रास्ते का अधिकार (मीटर में)	सामने का छोड़ा गया क्षेत्र (मीटर में)
1	18.0	3.0
2	24.0	4.0
3	45.0	6.0
4	50.0	7.0

ख) 12.0 से 15.0 मीटर ऊंचाई के भवनों के लिए, भवन के चारों ओर न्यूनतम 5.0 मीटर खुली जगह/सेटबैक का प्रावधान किया जाएगा और उसके बाद प्रत्येक 3.00 मीटर की ऊंचाई या उसके हिस्से के लिए 1.00 का अतिरिक्त छोड़ा गया क्षेत्र या नीचे निर्धारित छोड़ा गया क्षेत्र का प्रावधान किया जाएगा, जो भी अधिक हो, प्रदान करना आवश्यक है। 12.00 मीटर तक के निर्माण के लिए छोड़ा गये क्षेत्र। ऊंचाई निम्नानुसार होगी:

ii. आवासीय:-

तालिका 3: आवासीय भवनों के लिए न्यूनतम आवश्यक छोड़ा गया क्षेत्र

भूखंड क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम आवश्यक सेटबैक (मीटर)							
	मैदानी				पहाड़ी क्षेत्र			
	सामने का	पीछे	पार्श्व 1	पार्श्व 2	सामने का	पीछे	पार्श्व 1	पार्श्व 2
30-45	1.2	-	-	-	1.2	-	-	-
45 से ऊपर 75	1.5	-	-	-	1.5	-	-	-

तक								
75 से ऊपर 150 तक	2.0	1.5	-	-	1.5	1.2	-	-
150 से ऊपर 300 तक	3.0	2.0	-	-	2.0	1.5	-	-
300 से ऊपर 500 तक	4.5	3.0	1.5	-	3.0	2.0	1.5	-
500 से ऊपर 750 तक	5.5	3.5	3.0	2.0	4.0	2.5	2.5	2.0
750 से ऊपर 1000 तक	6.5	4.0	3.5	3.0	5.0	3.5	3.5	3.0
1000 से ऊपर	7.5	4.0	4.0	4.0	6.0	4.0	4.0	4.0
समूह/वहनीय आवास	8.5	5.0	5.0	5.0	7.0	4.5	4.5	3.0

नोट :

- प्रतिधारण भित्ति से कम से कम 1.2 मीटर खुले आसमान की जगह उपलब्ध कराना आवश्यक है।
- कोने वाले भूखंडों में, अपेक्षाकृत चौड़ी सड़क के लिए भूखंड के सामने का सेटबैक प्रदान किया जाएगा और दूसरी तरफ की ओर सेटबैक सामने के सेटबैक का आधा या साइड सेटबैक के बराबर होगा, जो भी कम हो। यदि एक कोने के भूखंड में दोनों सड़कें समान हैं, तो सामने वाला सेटबैक भवन के डिजाइन के अनुसार होगा और साइड सेटबैक दूसरी सड़क की ओर होगा। 7.5 मीटर से अधिक की सड़क की चौड़ाई के लिए, बाहर को निकला क्षेत्र छोड़ने के बाद खंड 1.2.2 के अनुसार सेटबैक होंगे।
- जिन प्लॉटों में आगे और पीछे सड़कें हों, चौड़ा/समान होने की स्थिति में, सामने वाला सेटबैक उस तरफ होगा जहां से पहुंचना है और दूसरी तरफ का सेटबैक सामने का आधा या पीछे के सेटबैक के बराबर होना चाहिए, जो भी अधिक हो।
- यदि सड़क प्लॉट के किसी भाग में समाप्त होती है, तो सड़क की ओर आगे का सेटबैक दिया जाएगा।

- अधिकतम 7.0 मीटर के पीछे के सेटबैक के 40 प्रतिशत क्षेत्र में निर्माण की अनुमति होगी। ऊंचाई लेकिन एक कोने के भूखंड में सड़क के किनारे की अनुमति नहीं होगी। हालांकि, उक्त भूखंड की लंबाई तक एक बंद अंत वाले कोने के भूखंडों में, सड़क के किनारे पर उक्त आवृत्त की अनुमति होगी, उक्त आवृत्त में शौचालय के साथ गैरेज (अधिकतम क्षेत्र 25 वर्ग मीटर) सेवक कक्ष (अधिकतम क्षेत्र) शामिल हो सकता है। क्षेत्रफल 25 वर्ग मीटर/रसोई/भंडार अनुमन्य होगा तथा इसकी गणना तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) और भू आवृत्त तक पहुंचने के लिए वाहन मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 2.40 मीटर होनी चाहिए।
- एकल आवासीय भवन के मामले में केवल अर्ध-पृथक भवन में स्टिल्ट फ्लोर की अनुमति होगी (न्यूनतम दो तरफ से खुला, अर्थात् आगे और पीछे से सेटबैक के साथ खुला) लेकिन ऐसे भवन में पीछे के 40 प्रतिशत हिस्से पर किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।
- मुख्य सड़क के अलावा कोई अन्य निजी मार्ग होने की स्थिति में, निजी मार्ग की ओर न्यूनतम 1.00-मीटर सेटबैक या पीछे / पीछे की ओर सेटबैक, जो भी अधिक हो, निर्धारित फ्रंट सेटबैक के साथ प्रदान किया जाना आवश्यक है। यदि एक डेड सेटबैक अनुमेय है, और मालिक स्वेच्छा से सेटबैक देना चाहता है तो इसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी।
- पृथक भवन के रूप में अनिवार्य रूप से एकाधिक इकाइयों का निर्माण किया जाएगा। उपरोक्त तालिका में वर्णित असफलताओं सेटबैक में, प्रत्येक सेटबैक में 1.00 मीटर की वृद्धि के साथ कई इकाइयों के लिए सेटबैक प्रदान किया जाएगा।
- एकल आवासीय भवनों के मामलों में, यदि एफ.ए.आर. भूखंड के लिए प्रदान किए गए सेटबैक के कारण प्राप्त नहीं किया जा सका। निचले स्तर के भूखंड क्षेत्र श्रेणी का सेटबैक प्रभावी होगा।

iii. वाणिज्यिक / कार्यालय :-

तालिका 4: वाणिज्यिक / कार्यालय भवनों के लिए न्यूनतम आवश्यक सेटबैक

वाणिज्यिक/कार्यालय प्लॉट क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम आवश्यक सेटबैक (मीटर)							
	मैदानी				पहाड़ी क्षेत्र			
	सामने का	पीछे	पार्श्व 1	पार्श्व 2	सामने का	पीछे	पार्श्व 1	पार्श्व 2
200 तक	4.5	-	-	-	3.0	-	-	-
400 तक	6.0	2.0	3.0	-	4.0	-	-	-
600 तक	7.5	3.0	3.0	-	5.0	2.0	2.0	-

1000 तक	8.0	3.0	4.0	1.5	6.0	3.0	3.0	1.5
1500 तक	9.0	4.0	4.5	3.0	7.0	4.0	3.5	3.0
3000 तक	10.0	5.0	4.5	4.5	8.0	5.0	4.5	4.5
3000 से ऊपर	12.0	6.0	6.0	6.0	9.0	6.0	6.0	6.0
मॉल / मल्टीप्लेक्स	सामने का	पीछे	पार्श्व 1	पार्श्व 2	सामने का	पीछे	पार्श्व 1	पार्श्व 2
4000 तक	14.0	6.0	6.0	6.0	10.0	6.0	6.0	6.0
4001 से ऊपर 15000 तक	16.0	7.0	7.0	7.0	12.0	6.0	6.0	6.0
15001 से ऊपर 50000 तक	18.0	8.0	8.0	8.0	14.0	6.0	6.0	6.0
50000 से ऊपर	20.0	9.0	9.0	9.0	18.0	6.0	6.0	6.0

नोट:

- प्लाट की प्रतिधारण भित्ति की ओर निर्माण की अनुमति 1.2 मीटर खुली जगह छोड़ने के बाद दी जाएगी।
- व्यावसायिक निर्माण के लिए भवन के साइड/रियर सेटबैक में सड़क पर कोई भी दुकान नहीं खोली जाएगी। यदि कोई भी दुकान/दुकान किनारे की ओर या पीछे की ओर खोली जाती है तो सामने के बराबर सेटबैक देना आवश्यक है।
- एक से अधिक सड़कों पर स्थित भूखंड के मामले में (भूखंड जिसमें साइड / बैक सेटबैक की आवश्यकता नहीं है) सामने वाला सेटबैक चौड़ी सड़क की ओर होगा और दूसरी सड़क की ओर न्यूनतम 3.0-मीटर सेटबैक प्रदान किया जाना है।

iv. **शैक्षणिक संस्थान/चिकित्सा/सामुदायिक सुविधाएं/विधानसभा भवन :**

तालिका 5: शैक्षिक संस्थानों/चिकित्सा/सामुदायिक सुविधाओं के लिए आवश्यक न्यूनतम सेटबैक / विधानसभा भवन

भूखंड क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	न्यूनतम आवश्यक सेटबैक (मीटर)							
	मैदानी				पहाड़ी क्षेत्र			
	सामने का	पीछे	पार्श्व 1	पार्श्व 2	सामने का	पीछे	पार्श्व 1	पार्श्व 2
1000 तक	6.0	4.5	3.6	3.6	4.5	3.6	3.6	3.6
1000 से 3000	7.5	4.5	4.5	4.5	5.0	4.5	4.5	3.6
3001 से 8000	9.0	6.0	4.5	4.5	7.5	5.0	4.5	4.5
8001 से 15000	12.0	6.0	6.0	6.0	9.0	6.0	6.0	6.0
15001 से 35000	15.0	6.0	6.0	6.0	12.0	6.0	6.0	6.0
35000 से ऊपर	18.0	6.0	6.0	6.0	15.0	6.0	6.0	6.0

नोट: 7 नव प्रस्तावित विद्यालयों (नर्सरी विद्यालयों को छोड़कर) में आगंतुक पार्किंग के लिए 6.0 मीटर चौड़े फ्रंट सेटबैक को सड़क किनारे छोड़ दिया जाएगा। उक्त स्थान को छोड़ कर बाउंड्री वाल का निर्माण किया जायेगा।

v. औद्योगिक भवन :

तालिका 6: संस्थागत भवनों के लिए आवश्यक न्यूनतम सेटबैक

भूखंड क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	न्यूनतम आवश्यक सेटबैक (मीटर)							
	मैदानी				पहाड़ी क्षेत्र			
	सामने का	पीछे	पार्श्व 1	पार्श्व 2	सामने का	पीछे	पार्श्व 1	पार्श्व 2
300 तक	3.0	2.0	2.5	-	3.0	2.0	1.5	-
301 से 600	4.0	3.0	3.5	-	3.5	3.0	3.0	-
601 से 1200	5.0	3.0	3.5	2.0	4.0	3.0	3.0	2.0
1201 से 2400	7.5	5.5	4.5	3.0	6.0	4.0	4.0	3.0
2401 से 5000	9.0	6.5	5.5	5.0	7.5	5.5	5.0	5.0
5001 से 10000	12.0	7.5	6.5	6.5	9.0	6.5	6.0	6.0
10001 से 30000	18.0	9.0	7.5	7.5	12.0	7.5	6.5	6.5

30000 से 6.0 हेक्टेयर	20.0	12.0	9.0	9.0	18.0	9.0	7.5	7.5
6.0 हेक्टेयर से अधिक	25.0	15.0	12.0	12.0	20.0	12.0	9.0	9.0

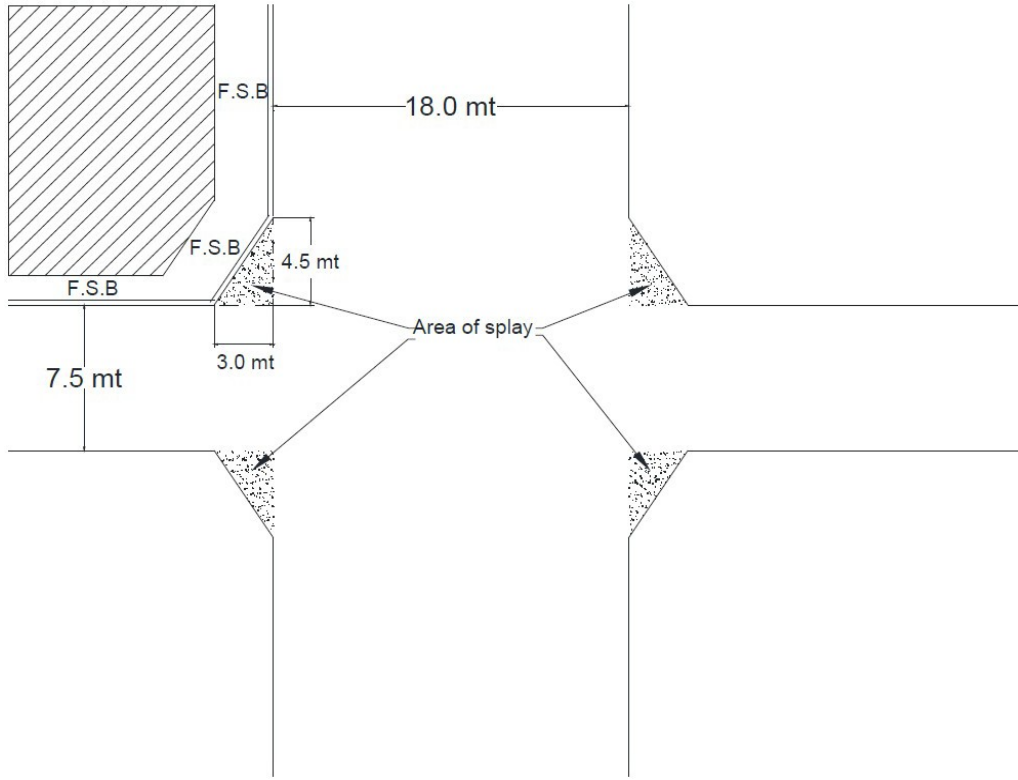
vi. Y' जंक्शनों सहित सड़क जंक्शनों पर निकला हुआ क्षेत्र :

सड़क जंक्शनों पर आवश्यक निकला हुआ क्षेत्र नीचे तालिका में दिया गया है। प्रदर्शन के क्षेत्र को सड़क जंक्शन का हिस्सा माना जाएगा।

तालिका 7: सड़क जंक्शनों पर आवश्यक प्रदर्शन

क्र.सं.	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	डिस्प्ले/ऑफ़सेट (मीटर में)
1	7.5 से ऊपर 12 तक	3.0 x 3.0
2	12 से ऊपर 24 तक	4.5 x 4.5
3	24 से ऊपर	6 x 6

डिस्प्ले को देखने वाले सेटबैक चौड़ी सड़क के सामने के सेटबैक के अनुसार होंगे। प्रदर्शन का क्षेत्र मार्ग के अधिकार का हिस्सा होगा।



चित्र 4: सड़क जंक्शनों पर छींटाकशी

vii. दो ब्लॉकों के बीच की दूरी :

सबसे ऊंचे ब्लॉक की ऊंचाई के आधार पर, दो ब्लॉकों के बीच आवश्यक दूरी इस प्रकार होगी:

i. 10.0 मीटर ऊंचाई वाले दो ब्लॉकों के बीच की दूरी = 3.0 मीटर

ii. 12.0 मीटर ऊंचाई वाले दो ब्लॉकों के बीच की दूरी = 4.0 मीटर

iii. 12.0-मीटर ऊंचाई से ऊपर के दो ब्लॉकों के बीच की दूरी = प्रत्येक 3.0-मीटर ऊंचाई के लिए अतिरिक्त 1.0 मीटर।

viii. सेटबैक में छूट:

इमारतों के लिए सेटबैक में निम्नलिखित छूट की अनुमति दी जा सकती है।

i. प्लॉट में सेट-बैक/खुले स्थान में अधिकतम 1.8 मीटर चौड़ाई की बालकनी, छत/छज्जा का निर्माण किया जा सकता है। 1.80 मीटर से अधिक बढ़ा हुआ भाग तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) में गिना जायेगा।

यह निर्माण सेटबैक की चौड़ाई के एक तिहाई से अधिक नहीं होगा।

ii. मुख्य प्रवेश द्वार/प्रवेश द्वार पर ब्रैकट या बाहुधरण के रूप में 4.50 मीटर से अधिक लंबाई और 2.40 मीटर चौड़ाई में एक चंदवा या छतरियां, जो चंदवा के नीचे 2.2 मीटर की न्यूनतम स्पष्ट ऊंचाई प्रदान करती हैं। iii. अधिकतम का एक मंडप/लता मंडप 6.0 वर्ग

मीटर क्षेत्र जिसमें न्यूनतम 40 प्रतिशत खुला स्थान और न्यूनतम 2.2 मीटर ऊंचाई हो, अनुमेय होगा।

iii. भूमि तल और निम्नतल की अधिकतम एक बाढ़ की मंजिल तक पहुंचने के लिए सेटबैक के भीतर रैंप का निर्माण आवश्यक क्षेत्र को बाधा मुक्त रखकर और अग्नि सुरक्षा के लिए फायर टैंडर के आसान दृष्टिकोण के लिए अनुमत होगा। इस तरह के निर्माण की अनुमति क्रमशः कम ऊंचाई और ऊंची इमारतों से 3.6 मीटर और 6.0 मीटर अबाधित मार्ग छोड़ने के बाद दी जाएगी।

iv. पहाड़ी क्षेत्रों में, स्थल की लहरदार स्थलाकृति के कारण, प्रत्येक सेटबैक की 50 प्रतिशत चौड़ाई के भीतर निर्माण इस प्रतिबंध के साथ अनुमत होगा कि निर्धारित भूमि आवृत्त और एफ.ए.आर. में कोई वृद्धि नहीं होगी।

v. सेटबैक क्षेत्र के भीतर आंतरिक पथ की अनुमति होगी।

vi. कुल सेटबैक क्षेत्र का अधिकतम 33% क्षेत्र पार्को / संगठित हरित स्थानों के लिए उपयोग किया जा सकता है, बशर्ते कि आसान संचालन के लिए आवश्यक क्षेत्र और अग्नि सुरक्षा के लिए दमकल की आवाजाही को किसी भी प्रकार की बाधा से मुक्त रखा जाए, जिसे 3.6 मीटर छोड़ने के बाद अनुमति दी जाएगी और कम और ऊंची इमारतों से क्रमशः 6.0-मीटर अबाधित मार्ग।

vii. एकल आवास और बहुखंडीय इकाईयों को छोड़कर सभी मामलों में सेटबैक एरिया में पार्किंग की अनुमति नहीं होगी। समूह आवास प्रोजेक्ट में कुल सेटबैक के 25 प्रतिशत क्षेत्र में क्रमशः कम ऊंचाई और ऊंची इमारतों से 3.6 मीटर और 6.0 मीटर अबाधित मार्ग छोड़ने के बाद पार्किंग की अनुमति दी जाएगी।

• **भूमि आवृत्त और तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.):**

क) विभिन्न भूमि/भवन उपयोग के लिए तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर) और भूमि आवृत्त के मानदंड इस खंड के तहत होंगे।

ख) जिन परियोजनाओं में प्रस्तावित तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर) 1.5 से अधिक है, वहां निर्माण का प्रकार एनबीसी के भाग-3 के खंड 9.0 के अनुसार होगा और इसे इंजीनियर/वास्तुकार द्वारा योजनाओं पर प्रमाणित किया जाएगा।

ग) सभी प्रकार की परियोजनाओं में जहां प्रस्तावित एफ.ए.आर 1.8 से अधिक है, परियोजना को हरित भवन के रूप में प्रमाणित किया जाएगा।

घ) अधिकतम एफ.ए.आर, जिसकी अनुमति दी जा सकती है, 3.0 हो सकता है जो खंड संख्या 1.7 के अनुसार क्रय योग्य एफ.ए.आर (मूल एफ.ए.आर सहित) के रूप में होगा।

i. आवासीय :

तालिका 8: एफ.ए.आर. और आवासीय भवन के लिए भूमि आवृत्त

क्र.सं.	समूह का प्रयोग करें (भूखंड क्षेत्र वर्ग मीटर में)	मैदानी क्षेत्र		पहाड़ी क्षेत्र	
		अधिकतम भूमि आवृत्त (%)	अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर)	अधिकतम भूमि आवृत्त (%)	अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर)
A	अंकित/आलेखित				
1.	75 तक	75	1.80	80	1.80
2.	>75 से 150 तक	70	1.80	75	1.80
3.	>150 से 250 तक	65	1.70	70	1.60
4.	>250 से 350 तक	60	1.60	65	1.50
5	>350 से 450 तक	55	1.50	60	1.40
6	>450 से 550 तक	50	1.40	55	1.30
7	>550 से 750 तक	50	1.30	50	1.20
8	>750 से 1000 तक	45	1.20	50	1.10
9	1000 से ऊपर	40	1.10	45	1.00
B	एकाधिक इकाइयां	50	2.00	55	1.65
C	समूह आवास	35	2.10	40	1.40
D	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए आवास	50	2.00	50	2.00
E	खरीदने की सामर्थ्य आवास	50	2.40	50	2.00

अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर) भूमि आवृत्त और तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर) के प्रावधान के अनुसार 3.0 के साथ क्रय योग्य तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर) के रूप में होगा।

ii. वाणिज्यिक / कार्यालय उपयोग :

तालिका 9: तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर) और वाणिज्यिक / कार्यालय भवन के लिए भूमि आवृत्त

क्र.सं.	समूह उपयोग (भूखंड क्षेत्र वर्ग मीटर में)		मैदानी क्षेत्र		पहाड़ी क्षेत्र	
			अधिकतम भूमि आवृत्त (%)	अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर)	अधिकतम भूमि आवृत्त (%)	अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर)
A	वाणिज्यिक क्षेत्र / कार्यालय					
1	100 तक		-	-	-	-
	200 तक		65	1.80	70	1.30
	500 तक		50	1.70	65	1.50
	1000 तक		55	1.80	60	1.70
	2500 तक		45	2.00	50	1.90
	2500 से ऊपर		40	2.20	45	2.10
2	भंडारण / शीत भंडारण		55	1.80	60	1.50
3	मॉल/मल्टीप्लेक्स		40	2.50	40	2.20
4	एकीकृत कार्यालय जटिल		30	2.00	40	1.50
5	होटल	5000 तक	40	2.00	45	1.80
		5000 से ऊपर	35	2.10	40	1.60
6	रिसॉर्ट्स		25	0.75	30	0.90
7	इको रिसॉर्ट्स		20	0.25	20	0.25
8	मोटेल		25	0.50	30	0.60
9	एम्प्लूजमेंट पार्क		15	0.25	20	0.25
10	छात्रावास/अतिथि	गृह/	40	1.60	45	1.35

	भ्रमण आवास				
11	बारात घर/विवाह हॉल	33.30	1.00	35	0.80

नोट:

- 5000 वर्ग मीटर तक के होटलों के लिए तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) का अधिकतम 10 प्रतिशत और 5000 वर्ग मीटर से ऊपर के होटलों के लिए, तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) का अधिकतम 20 प्रतिशत आतिथ्य संबंधी व्यावसायिक गतिविधियों के लिए प्रदान किया जा सकता है।
- शॉपिंग मॉल में एक अलिंद का निर्माण किया जा सकता है और इसकी गणना भूमि आवृत्त में और तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) में की जाएगी। केवल एक मंजिल पर अलिंद के तहत स्थायी प्रकृति के निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- एकीकृत कार्यालय परिसर, अनुसंधान केंद्र/परिसर के अंतर्गत- तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) का अधिकतम 5 प्रतिशत। कार्यरत कर्मचारियों के आवास के लिए अनुमति दी जा सकती है (अनुमेय एफ.ए.आर. में शामिल)।
- एफ.ए.आर. का अधिकतम 10% वाणिज्यिक कार्यालय में बैंक विस्तार, डाकघर, कैंटीन, केमिस्ट, खुदरा, स्टेशनरी की दुकानों आदि के लिए उपयोग किया जा सकता है (अनुमेय एफ.ए.आर. में शामिल)।

iii. शैक्षिक, चिकित्सा, संस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं

तालिका 10: तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) और शैक्षिक, चिकित्सा, संस्थागत / सामुदायिक सुविधाओं के लिए भूमि आवृत्त

क्र. सं.	समूह उपयोग भूखंड क्षेत्र वर्ग मी.	मैदानी क्षेत्र		पहाड़ी क्षेत्र	
		अधिकतम भूमि आवृत्त (%)	अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)	अधिकतम भूमि आवृत्त (%)	अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)
1	शिक्षात्मक				
	I प्राथमिक और नर्सरी स्कूल	35	1.00	40	1.00
	II माध्यमिक स्कूल	40	1.60	45	1.60
	III उच्च विद्यालय/	40	1.60	45	1.60

		मध्यवर्ती				
	IV	स्नातक / स्नातकोत्तर / आई.टी.आई / पॉलिटेक्निक / एमबीबीएस / इंजीनियरिंग / अन्य पेशेवर/ तकनीकी अनुसंधान संस्थान	45	2.10	55	1.90
	V	विश्वविद्यालय परिसर	33.50	1.50	35	1.10
	VI	शारीरिक रूप से संबंधित स्कूल/संस्थान विकलांग व्यक्ति	50	1.00	50	1.00
2	चिकित्सा					
	I	प्रयोगशाला / क्लिनिक	60	1.80	65	1.80
	II	प्रसूति गृह और बाल देखभाल केंद्र / नर्सिंग होम / औषधालय	50	1.50	55	1.50
	III	50 बिस्तरों तक के अस्पताल	40	1.50	45	1.40
	IV	50-200 से अधिक बिस्तर अस्पताल	35	2.00	40	1.60
	V	सिटी/जोनल/क्षे त्रीय स्तर के अस्पताल अधिक 200 से अधिक बिस्तर	30	2.50	40	1.60

	VI	पशुचिकित्सा अस्पताल	35	1.50	40	1.00
	VII	अन्य संबंधित भवन उपयोग/ गतिविधि	50	1.50	55	1.50
3	संस्थागत / सामुदायिक सुविधा सभागार					
	I	धार्मिक / आश्रम / धरमेशाला परिसर	45	2.00	50	2.00
	II	अन्य बैठक हॉल	45	1.80	50	1.80
	III	पर्यावास केंद्र	30	1.50	35	1.50

नोट: अस्पतालों के एफ.ए.आर का अधिकतम 15 प्रतिशत कार्यरत कर्मचारियों के आवास के रूप में उपयोग किया जा सकता है (अनुमति एफ.ए.आर में शामिल)

IV. औद्योगिक

तालिका 11: तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) और औद्योगिक इमारतों के लिए भूमि आवृत्त

भूखंड क्षेत्रफल वर्ग मी.	मैदानी क्षेत्र			पहाड़ी क्षेत्र		
	अधिकतम भूमि आवृत्त (%)	अनुमत तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)		अधिकतम भूमि आवृत्त (%)	अनुमत तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)	
		नीचे से नगर सीमा	बाहर से नगर सीमा		नीचे से नगर सीमा	बाहर से नगर सीमा
300 तक	60	1.20	1.50	65	1.30	1.30
300-600	55	1.30	1.60	60	1.50	1.50
601-1200	55	1.50	1.60	60	1.60	1.60
1201-2400	55	1.60	1.60	60	1.60	1.60
2401-5000	50	1.60	1.60	55	1.60	1.60
5001-10000	50	1.60	1.60	55	1.60	1.60
10001-30000	45	1.60	1.60	50	1.60	1.60

30001 से 6.0 हेक्टेयर	45	1.60	1.60	45	1.60	1.60
6.0 हेक्टेयर से अधिक	40	1.60	1.60	40	1.60	1.60
चपटा	30	1.20	1.20	30	1.00	1.00

V. भूमि आवृत्त में छूट

- i. गार्डन, खुला स्विमिंग पूल (अधिकतम 6.0 वर्ग मीटर चेंजिंग रूम अनुमेय) खुला मंच, बाड़े, झूले, स्लाइड, खुली सीढ़ियाँ, अनुमत सीमा तक छज्जा, बालकनी और पोर्च (इसके ऊपर किसी भी निर्माण के बिना भूमि आवृत्त गणना में शामिल नहीं किया जाएगा) .
- ii. 450 वर्ग मीटर से अधिक के एकल आवासीय प्लॉट में अधिकतम 5.0 वर्ग मीटर का गार्ड रूम अनुमन्य होगा, गार्ड रूम की ऊंचाई अधिकतम 2.4 मीटर होगी, जिसका दरवाजा अनिवार्य रूप से अंदर की ओर खुला होगा।
- iii. वाणिज्यिक, समूह आवास, संस्थागत गतिविधियों, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओं और संबंधित उपयोग, 600 वर्ग मीटर से अधिक के बहु-खंड भवनों और औद्योगिक भवनों में, कवर क्षेत्र का 5 प्रतिशत लेकिन अधिकतम 50 वर्ग मीटर कवर क्षेत्र में, एक गार्ड रूम होगा इस शर्त के साथ अनुमति दी जाती है कि किसी भी अग्नि सुरक्षा नियमों का उल्लंघन नहीं किया जाता है।

VI. एफ.ए.आर. में छूट

निम्नलिखित निर्माणों को एफ.ए.आर. गणना से बाहर रखा गया है:

- i. भूतल को छोड़कर सभी मंजिलों पर सीढ़ी / एस्केलेटर फर्श क्षेत्र।
- ii. लिफ्ट मशीन की स्थापना के लिए आवश्यक ऊपरी मंजिल पर लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष।
नोट: लिफ्ट के लिए प्रदान किए गए शाफ्ट को केवल एक मंजिल पर एफएआर गणना के लिए लिया जाएगा।
- iii. चिमनी।
- iv. आग से बचने की सीढ़ी।
- v. मीटर रूम
- vi. इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन
- vii. कचरा शाफ्ट / नलिकाएं
- viii. एयर कंडीशनिंग प्लांट / मशीन रूम
- ix. पंप कमरा
- x. सेवा नलिकाएं / फर्श

- xi. जनरेटर का कमरा
- xii. चौकीदार का बूथ
- xiii. किसी भी मंजिल में स्विमिंग पूल
- xiv. अपशिष्ट उपचार संयंत्र
- xv. अधिकतम चौड़ाई 1.80 मीटर . की बालकनी

VII. एफ.ए.आर. क्षतिपूरक :-

महायोजना/क्षेत्रीय योजना/विन्यास योजना में यथा निर्धारित मार्ग के चौड़ीकरण/विस्तार से प्रभावित भूमि अथवा प्रस्तावित आवश्यक सार्वजनिक सुविधाओं जैसे हरित कगार, हरित पट्टी, पार्क, विद्युत उपकेन्द्र डाकघर, बस से प्रभावित बस स्टैंड आदि, और ऐसे प्रभावित भूमि मालिकों को प्रतिपूरक एफ.ए.आर द्वारा मुआवजा दिया जाएगा। इस शर्त के साथ कि मालिक प्रभावित भूमि को प्राधिकरण या सक्षम प्राधिकारी को निःशुल्क हस्तांतरित करेगा तथा उक्त प्रभावित भूमि को छोड़ने के बाद चारदीवारी का निर्माण किया जाएगा। प्रतिपूरक एफ.ए.आर. प्रभावित भूमि के अधिकतम 50 प्रतिशत अथवा एफ.ए.आर. का अधिकतम 25 प्रतिशत तक अनुमेय होगा। पूरे भूखंड पर अनुमेय, जो भी कम हो।

VIII. क्रय योग्य तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) :-

क्रय योग्य का प्रावधान एफ.ए.आर. समूह आवास और वाणिज्यिक कार्यालय के मामलों में और सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक / सामुदायिक सुविधाओं के रूप में स्वीकार्य होगा:

- i. क्रय योग्य एफ.ए.आर. अधिकृत सड़क के आधार पर केवल समतल क्षेत्रों में स्वीकार्य है
- ii. नीचे उल्लिखित की चौड़ाई, अधिकतम 3.0 एफ.ए.आर के साथ। मूल एफ.ए.आर सहित।

तालिका 12: क्रय योग्य एफ.ए.आर.

मौजूदा/अधिकृत सड़क की चौड़ाई	क्रय योग्य एफ.ए.आर.
18.0 मीटर . तक	बेसिक एफ.ए.आर का 20%
18.0 मीटर और उससे अधिक	मूल एफ.ए.आर का 40%

- iii. भवन में संरचनात्मक सुरक्षा से संबंधित प्रावधान निर्माण और विकास उप-नियमों / विनियमों में निर्धारित अनुसार प्रदान किए जाएंगे।
- iv. क्रय योग्य तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) को शामिल करने के बाद कुल तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) को ध्यान में रखते हुए, भवन में प्रस्तावित कुल मंजिल क्षेत्र के लिए उप-नियमों / विनियमों में निर्धारित मानदंडों के अनुसार भवन की ऊंचाई के अनुसार पार्किंग व्यवस्था और सेटबैक प्रदान करना आवश्यक होगा।

- v. प्रस्तावित भवन में अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) के लिए अग्निशमन विभाग से अग्नि सुरक्षा के संबंध में अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
- vi. क्रय योग्य तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) का प्रावधान कोर बिल्ट-अप क्षेत्रों और एकल निवास और औद्योगिक भूमि उपयोग पर लागू नहीं होगा।
- vii. क्रय योग्य तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) एक सक्षम प्रावधान है; इसलिए, यह अधिकार के रूप में स्वीकार्य नहीं होगा। आस-पास के उप-क्षेत्र के यातायात घनत्व और बुनियादी सुविधाओं की स्थिति, संरक्षित स्मारकों / किसी विशेष स्थल की विरासत से दूरी और योजना की दृष्टि से ध्यान में रखते हुए; सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर आवश्यकता के अनुसार ऐसे क्षेत्रों की पहचान की जाएगी जहां क्रय योग्य अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) अनुमेय नहीं होगा। vii. क्रय योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति नगर निकाय की सीमा के भीतर और नगर निकाय की सीमा के बाहर प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण क्षेत्र में और अन्य क्षेत्रों में नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा साइट के निरीक्षण के बाद और सेटबैक, संरचनात्मक सुरक्षा, अग्नि सुरक्षा के मानदंडों के आधार पर दिया जाएगा। प्रस्तावित भवनों की पार्किंग व्यवस्था और ढांचागत सुविधाएं।
- viii. क्रय योग्य एफ.ए.आर. की गणना शुल्क निम्नलिखित विधि द्वारा किया जाएगा: क्रय योग्य एफ.ए.आर. फीस = (खरीदने योग्य तल क्षेत्र) x (भूमि की वर्तमान दर) x (गुणांक)। क्रय योग्य एफ.ए.आर. की गणना के लिए शुल्क भवन के उपयोग का गुणांक निम्नानुसार होगा:

तालिका 13: क्रय योग्य F.A.R की गणना।

क्र.सं.	भवन उपयोग	गुणांक
1	व्यावसायिक	0.50
2	मिश्रित उपयोग	0.45
3	कार्यालय/संस्थागत	0.45
4	होटल	0.40
5	ग्रुप हाउसिंग (प्लॉट/फ्लैट)	0.40
6	सामुदायिक सुविधाएं	0.40

टिप्पणी:

- यदि विचाराधीन भूमि को प्रतिपूरक एफ.ए.आर. दिया गया है, तो क्रय योग्य एफ.ए.आर. प्रतिपूरक एफ.ए.आर सहित क्रय योग्य एफ.ए.आर. में निर्धारित अधिकतम सीमा के भीतर अनुमेय होगा।

- क्रय योग्य एफ.ए.आर के निर्माण हेतु आवेदन अनुमति के समय एवं एफ.ए.आर. आवेदन से शुल्क मानचित्र के अनुमोदन से पूर्व वसूल किया जाएगा।
- क्रय योग्य एफ.ए.आर. से प्राप्त शुल्क अलग खाते में जमा किया जाएगा जिसका उपयोग परियोजना क्षेत्र में ढांचागत सेवाओं के उन्नयन/सुदृढीकरण के लिए किया जाएगा।
- भूमि की वर्तमान दर का अर्थ है जिला मजिस्ट्रेट द्वारा निर्धारित भूमि की वर्तमान प्रभावी सर्किल दर।

एक मौजूदा इमारत में क्षैतिज और ऊर्ध्वाधर विस्तार :-

विद्यमान संरचनाओं/निर्मित भवनों में, भवन की संरचनात्मक सुरक्षा को ध्यान में रखते हुए, उपलब्ध पहुंच मार्ग के अनुसार अनुमेय अधिकतम ऊंचाई, निम्नलिखित प्रावधानों के तहत, क्षैतिज और ऊर्ध्वाधर विस्तार स्वीकार्य होंगे-

- i क्षैतिज विस्तार की अनुमति निर्धारित सेटबैक सीमा के भीतर और मौजूदा उपनियमों/विनियमों में निर्धारित भूमि आवृत्त और तल क्षेत्र आवृत्त (एफ.ए.आर.) की सीमा तक होगी।
- ii. पूर्व निर्मित भवन की पूर्ववर्ती मंजिलों पर, ऊर्ध्वाधर विस्तार के लिए निम्नलिखित मानक आवश्यक होंगे:
 - क) एकल आवासीय भवन में, सभी सेटबैक पूर्व स्वीकृत योजना के अनुसार होंगे और मौजूदा मानदंडों की एफएआर सीमा के भीतर ऊर्ध्वाधर विस्तार की अनुमति होगी।
 - ख) गैर-आवासीय भवन एवं समूह आवास के लम्बवत विस्तार में पूर्व स्वीकृत मानचित्रों के अनुसार बैक साइड एवं दोनों साइड सेटबैक रखा जायेगा। सामने वाले सेटबैक के लिए पूर्व स्वीकृत मानचित्र और मौजूदा उप-नियमों/विनियमों में परिभाषित सेटबैक, जो भी अधिक हो, निर्धारित किया जाएगा जिसमें एफएआर को मौजूदा उप-नियमों/विनियमों के अनुसार अनिवार्य रूप से रखा जाएगा।
 - ग) पार्किंग की गणना के लिए मौजूदा मानदंड लागू होंगे।
 - घ) एकल आवासीय भवन को छोड़कर, अन्य भवनों के लिए उक्त उल्लिखित सेटबैक के प्रावधान तभी स्वीकार्य होंगे जब अग्नि सुरक्षा और पार्किंग के प्रावधानों का अनुपालन किया जाता है।

मिश्रित उपयोग परियोजनाएं :-

ऊर्ध्वाधर और क्षैतिज मिश्रित उपयोगों के लिए निम्नलिखित मानदंडों का पालन किया जाएगा:

- i अधिक सक्रिय उपयोग के सेटबैक और एफ.ए.आर. पूरे प्रोजेक्ट पर लागू होंगे।

ii. व्यक्तिगत उपयोग की पार्किंग आवश्यकताओं की गणना अलग से की जाएगी।

स्थल स्थान पैरामीटर्स :-

1. स्थल का उपयोग, भवन का प्रकार और चरित्र

किसी भी स्थल पर, जिसके किसी भाग पर प्राधिकरण की संतुष्टि के निर्माण उद्देश्यों लिए आपत्तिजनक कूड़ा-करकट, मल-मूत्र या अन्य आपत्तिजनक सामग्री जमा हो, तब तक किसी भी भवन का निर्माण नहीं किया जाएगा, जब तक कि वहां से इस तरह के कूड़ा-करकट को हटा नहीं दिया जाता है और स्थल को उपयुक्त तरीके से तैयार या छोड़ दिया जाता है।

निर्माण गतिविधि के प्रतिबंध

क. रोडसाइड लैंड कंट्रोल एक्ट 1945: अनुसूचित सड़कों पर स्थित भूखंडों पर निर्माण की अनुमति से पहले संबंधित विभाग से कोई आपत्ति प्रमाण पत्र की आवश्यकता नहीं होगी, जिसके लिए सड़क के किनारे भूमि नियंत्रण अधिनियम, 1945 लागू है

ख. हवाई अड्डे / एयरबेस / हवाई पट्टी

i. इमारतें :-

क) हवाई अड्डे के पास प्रतिबंधित क्षेत्र / एयर फ़नल ज़ोन के भीतर गतिविधि के निर्माण के लिए, संबंधित हवाई अड्डे के प्राधिकरण से आवश्यक निकासी प्राप्त की जाएगी। बीस किलोमीटर से अधिक नहीं त्रिज्या के भीतर किसी भी भूमि पर सिविल और डिफेंस एरोड्रोम के बिना किसी आपत्ति प्रमाण पत्र को प्राप्त किए कोई भी संरचना का निर्माण या निर्मित नहीं किया जाएगा।

ख) इमारत की ऊंचाइयों और अन्य पैरामीटर को भारत के हवाई अड्डे के प्राधिकरण के नियम के अनुसार विनियमित किया जाएगा, जैसा कि भारत के गजट में 30-06-2008 दिनांकित (S.O.1589) में अधिसूचित किया गया है और नागरिक उड्डयन मंत्रालय भारत सरकार द्वारा समय-समय पर संशोधन किया गया है।

ग) एरोड्रोम से उनकी दूरी के बावजूद, यहां तक कि एयरोड्रोम संदर्भ बिंदु से 20 किमी की सीमा से भी अधिक, कोई भी रेडियो मस्तूल या इसी तरह की स्थापना 152 मीटर से अधिक की ऊंचाई से अधिक नागरिक विमानन अधिकारियों से पूर्व निकासी को छोड़कर बनाया जाएगा।

ii. अन्य संरचनाएं :

घ) हवाई अड्डा संदर्भ बिंदु के 5 किमी के दायरे के भीतर, नागरिक उड्डयन प्राधिकरणों की कबूतर/पक्षी अवरोध आवश्यकता को पूरा करने के लिए प्रत्येक संरचना/स्थापना/भवन

को डिजाइन किया जाएगा। इस तरह की आवश्यकता किसी भी गुहा, आला के निषेध को निर्धारित कर सकती है या ऐसे भवन/स्थापना/संरचना के बाहरी भाग पर अन्य खुली जगहों को ताकि कबूतर या अन्य पक्षियों के घोंसले और आवास को रोका जा सके।

ई) हवाई अड्डे के संदर्भ बिंदु से 8 किमी के दायरे में कोई चिमनी या धुआं पैदा करने वाली फैक्ट्री का निर्माण नहीं किया जाएगा

च) बूचड़खाने, कसाईखाने, मांस की दुकानें और ठोस अपशिष्ट निपटान स्थल और अन्य क्षेत्रों में कचरा जमा करने जैसी गतिविधियों के लिए, जो चील और बाज जैसे ऊंची उड़ान वाले पक्षियों के झुंड को प्रोत्साहित कर सकते हैं, को हवाई अड्डे के संदर्भ बिंदु से 10 किमी के भीतर अनुमति नहीं दी जाएगी।

3. रक्षा प्रतिष्ठान :-

रक्षा क्षेत्रों / सैन्य प्रतिष्ठानों की सीमा से 500 मीटर की दूरी के भीतर स्थलों के मामले में, रक्षा प्राधिकरण की पूर्व मंजूरी प्राप्त की जाएगी।

4. विद्युत लाइनें :-

किसी भी भवन या भवन के किसी भाग का निर्माण या पुनः निर्माण नहीं किया जाएगा और किसी भी मौजूदा भवन में कोई परिवर्धन या परिवर्तन भवन और किसी भी भूमि के ऊपर विद्युत आपूर्ति लाइन के बीच के रिक्त स्थान में तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि समय-समय पर संशोधित भारतीय विद्युत विनियम के अनुसार नीचे दी गई तालिका में वर्णित और निर्दिष्ट नहीं किया गया हो। ।

तालिका 14: भूमि के ऊपर इलेक्ट्रिक लाइनों से निकासी

क्र. सं.	विद्युत आपूर्ति लाइन का प्रकार	विद्युत आपूर्ति लाइन का प्रकार	न्यूनतम क्षैतिज निकासी (मी).
1	निम्न और मध्यम वोल्टेज लाइनें और सेवा लाइनें	2.5	1.2
2	11000 वोल्ट तक और सहित उच्च वोल्टेज लाइनें	3.7	1.2
3	11000V से ऊपर और 33000 वोल्ट सहित उच्च वोल्टेज लाइनें	3.7	2.0
4	33000 वोल्ट से अधिक की अतिरिक्त उच्च वोल्टेज लाइनें	प्रत्येक अतिरिक्त 33000 वोल्ट या उसके हिस्से के लिए 3.70	प्रत्येक अतिरिक्त 33000 वोल्ट या उसके हिस्से के

		प्लस 0.30 मी	लिए 2.00 प्लस 0.30 मी
--	--	--------------	-----------------------

5. **जल स्रोतों से दूरी :**

जल स्रोत से निम्नलिखित दूरी को छोड़ने के बाद प्लॉट सीमा निर्धारित की जाएगी

तालिका 15: जल स्रोत और संबंधित दूरियां छोड़ी जानी चाहिए

क्र.सं.	जल स्रोत	छोड़ी जाने वाली दूरी
1	नदी का किनारा	30.0 मीटर
2	भूमिगत जल स्रोत / प्राकृतिक झरने	10.0 मीटर
3	नाला / प्राकृतिक जल वाहिका / नाला	5.0 मीटर
4	झील की सीमा / पूर्ण टैंक स्तर से	30.0 मीटर

सक्षम प्राधिकारी विशेष परिस्थितियों में सार्वजनिक सेवाओं से संबंधित अवसंरचना के निर्माण की अनुमति दे सकता है। माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा जारी निर्देश उपरोक्त मानदंडों का अधिक्रमण करेंगे।

6. **विरासत संरचनाएं / भू विरासत स्थल**

- i. पुरातात्विक स्मारकों और प्राचीन स्थलों और अवशेष अधिनियम 1955 के तहत अधिसूचित संरक्षित स्मारकों से 100 मीटर की दूरी के भीतर स्थित स्थलों के मामले में और साथ ही साथ ऐसे स्थलों / सड़कों / क्षेत्रों को मास्टर प्लान / क्षेत्रीय योजनाओं में निर्धारित किया गया है, कोई भी निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- ii. संरक्षित स्मारकों से 100 मीटर से अधिक और 200 मीटर तक की दूरी के भीतर स्थित स्थलों के लिए, ए.एम.ए.एस.आर. अधिनियम के तहत सूचीबद्ध भवनों के मामले में राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण से पूर्व अनुमति प्राप्त करने के बाद ही निर्माण की अनुमति है।
- iii. संबंधित कानून के अनुसार अधिसूचित किसी भी विरासत संरचना / भू विरासत स्थलों के आसपास स्थित स्थलों के लिए, संबंधित प्राधिकरण से पूर्व मंजूरी प्राप्त की जाएगी।
- iv. किसी भी अधिसूचित विरासत संरचना/भू विरासत स्थलों के विकास/पुनर्विकास के लिए संबंधित प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त निर्धारित शर्तों का पालन किया जाएगा।

7. तेल / गैस पाइपलाइन

तेल/गैस पाइपलाइनों के आसपास के स्थलों के मामले में, संबंधित प्राधिकारी की निकासी दूरी और अन्य शर्तों का पालन किया जाएगा। तेल/गैस प्राधिकरण स्थानीय निकाय के विस्तार के अनुसार आवश्यक मंजूरी भी निर्दिष्ट करेंगे

8. रेलवे

रेलवे संपत्ति सीमा और भवन के किनारे के बीच की दूरी भारतीय रेलवे कार्य नियमावली के अनुसार या रेलवे अधिकारियों द्वारा दिए गए अनापत्ति प्रमाण पत्र (एनओसी) के अनुसार 30 मीटर होगी।

9. महत्वपूर्ण भवनों के आसपास

राज्यपाल भवन, राज्य सचिवालय, विधान सभा, उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के आधिकारिक आवास, मुख्यमंत्री, विधानमंडल के प्रमुखों और ऐसे अन्य भवनों जैसे जेल आदि की सीमा से 500 मीटर के दायरे में, जैसा कि यूएलबी / सरकार द्वारा अधिसूचित किया जा सकता है। समय-समय पर, सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्णय के अनुसार मामले के आधार पर केवल 10 मीटर ऊंचाई तक के किसी भी भवन की अनुमति दी जा सकती है।

10. ठोस अपशिष्ट कचरा भराव क्षेत्र स्थलों से दूरी

सेनेटरी लैंडफिल स्थल की सीमा से 500 मीटर की दूरी के भीतर कोई भी योजना स्वीकृत नहीं की जाएगी। ऐसे मध्यवर्ती क्षेत्र में केवल कृषि गतिविधि की अनुमति होगी।

11. ढलानों पर निर्माण

उन स्थानों पर निर्माण की अनुमति नहीं होगी जहां प्रस्तावित स्थल का प्राकृतिक ढलान बिना काटे और 30.0 डिग्री से अधिक भरा हो (नैनीताल नगर क्षेत्र के मामले में यह 26.5 डिग्री से अधिक नहीं होगा)।

प्रस्तावित स्थल के 250 मीटर के दायरे में जहां भू-स्खलन की संभावना एवं प्रवृत्ति हो वहां किसी भी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी। ऐसे मामले जो भूस्खलन और अस्थिरता के लिए अतिसंवेदनशील हैं, उद्योग विभाग की भूवैज्ञानिक और खनन इकाई से एनओसी प्राप्त की जाएगी।

तथापि, 30 डिग्री से अधिक ढलानों पर निर्माण, सार्वजनिक उपयोगिताओं / बुनियादी ढांचे से संबंधित, जो क्षेत्र के विकास के लिए महत्वपूर्ण हैं, परियोजना की सुरक्षा, उपयुक्तता और दिए गए ढलान पर भूवैज्ञानिक स्थिरता के संबंध में भूवैज्ञानिक से प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद सरकारी स्तर पर विचार किया जा सकता है।

ग. पहुंच मार्ग

स्थल के लिए पहुंच सड़क मास्टर प्लान के अनुसार न्यूनतम मौजूदा अधिकृत चौड़ाई या चौड़ाई द्वारा निर्धारित की जाएगी, जिस पर प्लॉट सटा हुआ है।

तालिका 16: पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई

क्र.सं.	निर्माण की श्रेणी	भवनों/परियोजनाओं के प्रकार	न्यूनतम मार्ग अधिकार मीटर में	
			मैदानी	पहाड़ियाँ
I	आवासीय	एकल आवासीय भूखंड	7.5	2.0
		एकल आवासीय भूखंड पर एकाधिक इकाइयाँ	9.0	4.5
		आवासीय प्लॉट विकास	9.0	6.0
		आवासीय-समूह आवास	9.0	7.5
		किफायती आवास	9.0	6.0
		आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और पुनर्वास आवास योजनाएं	9.0	6.0
II	व्यावसायिक	100 वर्ग मीटर से कम के कमर्शियल/ऑफिस स्थल अलग-अलग स्थल	सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित के रूप में, स्थल की स्थितियों को ध्यान में रखते हुए।	
		>100-200 वर्ग मीटर	9.0	4.5
		>200 और <2000 वर्ग मीटर	12.00	6.0

		>=2000 वर्ग मीटर	18.0	7.5
III	सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक			
a	शिक्षात्मक	नर्सरी / शिशु सदन	7.5	3.0 m
		नर्सरी / प्राथमिक विद्यालय तक 4000 वर्ग मीटर	9.0	4.5
		माध्यमिक एवं उच्च माध्यमिक विद्यालय	12.0	6.0
		कॉलेज और विश्वविद्यालय	18.0	7.5
b	स्वास्थ्य	प्रयोगशाला / क्लिनिक 750 वर्ग मीटर तक	9.0	6.0
		प्रयोगशाला / क्लिनिक 750 वर्ग मीटर से अधिक	12.0	7.5
		प्रसूति गृह और चाइल्ड केयर सेंटर / नर्सिंग होम / डिस्पेंसरी	12.0	7.5
		50 बिस्तरों तक का अस्पताल	15.0	7.5
		50-200 से अधिक बिस्तर	18.0	9.0
		शहर/जोनल/क्षेत्रीय स्तर के अस्पताल 200 . से अधिक	21.0	12.0
c	सभा	सभा (पूजा के स्थल को छोड़कर)	15.0	9.0

d.	संस्थागत	संस्थागत	12.0	7.5
IV	औद्योगिक	घरेलू / सेवा इकाइयां	12.0	7.5
		औद्योगिक इकाइयां	15.0	9.0
		औद्योगिक सम्पदा 6 हेक्टेयर से अधिक	18.0	12.0

टिप्पणी: एकल आवासीय भूखंड के लिए निजी मार्ग द्वारा उपलब्ध होने के मामले में, इस मार्ग की चौड़ाई न्यूनतम 3.00 मीटर से 60.0-मीटर लंबाई तक की अनुमति दी जाएगी, और स्वामित्व के अनुसार 4.5 मीटर से लेकर 100 मीटर तक की लंबाई। इस निजी मार्ग से किसी अन्य भूखंड पर जाने की अनुमति नहीं दी जाएगी।

सक्षम प्राधिकारी, अग्निशमन विभाग से परामर्श करने के बाद, कठिनाई के मामले में मानदंडों में 1.0 मीटर की छूट दे सकता है।

- i. ऐसे अलग स्थित आवासीय भूखंड जो सभी तरफ से निर्मित वातावरण से घिरे हुए हैं, ऐसे मामलों में, 9.0 मीटर पहुंच मार्ग सुनिश्चित करने के लिए, सड़क चौड़ीकरण क्षेत्र को छोड़ने के बाद योजना को मंजूरी दी जाएगी। सड़क चौड़ीकरण से प्रभावित क्षेत्र का निर्माण किसी भी प्रकार से नहीं किया जायेगा।
- ii. 200 वर्ग मीटर से कम के व्यावसायिक भूखण्डों के लिए आवश्यक मार्ग से 25 प्रतिशत कम मार्ग की चौड़ाई उपलब्ध होने की स्थिति में आवश्यक सड़क चौड़ीकरण को भूखण्ड से ही छोड़ कर योजना स्वीकृत की जा सकती है।
- iii. एकल आवासों के मामले में, पहुंच मार्ग जो संबंधित प्लॉट पर बंद गली के रूप में समाप्त होती है, मार्ग की आवश्यक चौड़ी चौड़ाई को छोड़ने का कोई औचित्य नहीं है। इन मामलों में, स्वीकृति प्राधिकारी गुण और दोष के आधार पर मार्ग की चौड़ाई के संबंध में निर्णय लेगा।
- iv. मास्टर प्लान या सड़क के किनारे भूमि नियंत्रण (रोडसाइड लैंड कंट्रोल एक्ट) अधिनियम में प्रदान किए गए मार्ग अधिकार, जो भी अधिक हो, को सड़क के हिस्से के रूप में लिया जाएगा। इस मार्ग पर किसी भी निर्माण या विकास की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- v. सड़क की संरचना भारतीय सड़क कांग्रेस के प्रावधान के अनुसार सुनिश्चित की जाएगी।
- vi. सड़क की लंबाई की गणना विचाराधीन सड़क के बिंदु से उसके मिलने के स्थान से लेकर चौड़ी सड़क तक निर्धारित की जाएगी।

vii. 2000 वर्ग मीटर से अधिक प्लॉट आकार वाले वाणिज्यिक भवन, अधिकतम दो बहुउद्देशीय सभागार/हॉल की अनुमति होगी जबकि प्रदर्शनी, सम्मेलन हॉल, मिनी थिएटर/सिनेमा (प्रति हॉल अधिकतम 100 सीटों की क्षमता के साथ) और अन्य मनोरंजन गतिविधियों की अनुमति होगी।

तालिका 17: भवन उपयोग के अनुसार न्यूनतम प्लॉट क्षेत्र

भवन परियोजनाओं का प्रकार	न्यूनतम शुद्ध प्लॉट आकार (वर्ग मीटर)		
	मैदानी	पहाड़ियाँ	
I. आवासीय			
आवासीय- अलग स्थित एकल भूखंड	30 (18.0 . से कम सड़कों पर) मीटर) 250 (सड़कों पर अधिक	30	
	250 (बराबर से अधिक सड़कों पर 18.0 मीटर)		
आवासीय- एकाधिक इकाइयां	500	250	
आवासीय- समूह आवास (समतल / प्लॉट किया हुआ)	2000	1000	
किफायती आवास / ई.डब्ल्यू.एस. और पुनर्वास आवास	4000	2000	
ई.डब्ल्यू.एस. और पुनर्वास आवास योजनाएं	भूखंड की गई इकाई का आकार	30-45	30-45
	समतल इकाई आकार	25-35	25-35

II. व्यावसायिक		
सुविधा की दुकानें / कियोस्क	15	10
वाणिज्यिक / कार्यालय स्थान	125	75
मॉल / मल्टीप्लेक्स	2500	1500
सेवित अपार्टमेंट	1000	750
विवाह स्थल	2000	1000
होटल	1000	750
मोटल और रिसॉर्ट्स	4000	25000
इको रिसॉर्ट्स	10000	7500
छात्रावास/गेस्ट हाउस	750	500
III. सार्वजनिक / अर्ध सार्वजनिक		
शिक्षात्मक		
नर्सरी / शिशु सदन	750	500
प्राथमिक विद्यालय	4000	3000
माध्यमिक विद्यालय	8000	6000
उच्च विद्यालय	18,000	13,500
एकीकृत विद्यालय (पहली से 12वीं)	30,000	15,000
कॉलेज/तकनीकी संस्थान/पेशेवर कॉलेज/अनुसंधान संस्थान	20,000	10,000
विश्वविद्यालय	100,000	75,000
स्वास्थ्य		
प्रयोगशाला/क्लिनिक	500	250
प्रसूति गृह और चाइल्ड केयर केंद्र/ नर्सिंग होम /	1000	750

औषधालय		
50 बिस्तरों तक का अस्पताल	4000	जैसा कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्णय लिया गया है
50-100 से अधिक बिस्तर	@100 वर्ग मीटर / बिस्तर	
100-200 से अधिक बिस्तर	25,000	
शहर/मंडल/क्षेत्रीय स्तर अस्पताल 200 . से अधिक	40000	
अन्य संबंधित भवन / गतिविधियां	750	500
सभा		
सभा (पूजा के स्थान को छोड़कर)	1000	750
संस्थागत		
जैसा कि सक्षम प्राधिकरण द्वारा निर्णय लिया गया है		
IV. औद्योगिक		
घरेलू / सेवा इकाइयां	200	175
औद्योगिक इकाइयां	450	300
औद्योगिक सम्पदा	100,000	60,000

टिप्पणी:

- i. व्यक्तिगत सुविधाजनक दुकानें/कियोस्क केवल पुराने निर्मित क्षेत्रों में या स्वीकृत परियोजनाओं/विन्यास के भाग के रूप में अनुमन्य होंगे। तथापि, समूह (क्लस्टर) के रूप में ऐसी दुकानों की अनुमति दी जा सकती है और प्रत्येक समूह (क्लस्टर) में दुकानों की संख्या सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित की जाएगी।
- ii. संस्थागत, शैक्षणिक और चिकित्सा श्रेणियों में सक्षम संस्थानों के साथ संबद्धता के मामले में उनके द्वारा निर्धारित मानदंड मान्य होंगे।
- iii. मास्टर प्लान/जोनल प्लान या अन्य सार्वजनिक सुविधाओं वाले क्षेत्र में निर्धारित मार्ग के अधिकार से प्रभावित क्षेत्र के मुफ्त हस्तांतरण पर, प्लॉट क्षेत्र के निर्धारित मानदंडों में 20 प्रतिशत तक की छूट मान्य होगी, बशर्ते कि मानदंडों में छूट के कारण हो केवल उपर्युक्त कारण।

ANNEXURE – III

(Guidelines as per Uttarakhand Building Bye-Laws and Regulations-2011)

- **General Building Requirements**

- **Height of building**

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

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

Table 1: Maximum height of the building

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

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

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

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

- a) 1.5 times of the total of width of road in front of plot / building plus front setback or up to

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

• **Other provisions regarding the height**

- a) For buildings within the landing and the take-off zones of aircraft in the vicinity of aerodrome / airport (up to 20 km from airport boundary), the maximum height of the building shall be regulated by the regulations for the construction of buildings in the vicinity of aerodromes by the competent Aerodrome / Airport Authority.
- b) Any building situated towards Doon Valley or ravine, from Gandhi Chowk to Clarence House on Mall Road in Mussoorie, the top level / summit of such buildings shall be 3.0 meters below the road level.
- c) The Maximum height of the buildings permissible in Mussoorie shall be 11.0 meters or height of ground plus three floors (including stilts), whichever is less. This permission shall be subject to the prescribed procedure and to the directions given from time to time by the ministry of Forest and Environment, Government of India.
- d) Within Nainital Municipal Area, only double story single residential construction shall be allowed whose maximum height permissible shall be 7.5 meters up to ridge level of sloping roof and the slope of roof shall be in 1:3 ratios. This permission shall be as per directions given the Hon'ble Supreme Court and as per procedure prescribed in this respect. The compliance of provisions given in Annexure-5 within Nainital Municipal Limits shall be mandatory.
- e) For Char Dham towns, the maximum height of building permissible shall be 6.50 meters up to eaves level and maximum two floors (including stilts). All the buildings shall have sloping roofs except the cases in which road level terrace parking is proposed.
- f) In hill areas the height shall be permissible subject to the condition that view of prominent sites like lakes, snow bound hills etc. is not obstructed. In case of plots situated on Master Plan roads / National Highways / State Highways, the terrace floor / ridge / summit of the building shall not be above 1.20 meters high from the road level on valley side. It shall be ensured on such roads that at a distance of 4.5 meters from the vehicle road, only single storey building shall be permitted. The permission for more floors shall be given only when the distance of building is 4.5 meters from the edge of the road plus the height of proposed extra floor. In such matters permission may be granted at competent level for the height up to the permissible level on the basis of merits and demerits of the site.
- g) **Relaxation in Height:** In case of sloping roofs in addition to permissible height, an extra height of 1.5 meters shall be permissible. Architectural features, parapet wall, roof top water tank, antenna, chimney (up to 1.5 meters' height) lift machine room (up to 4.20 meters height) mummy up to 2.40 meters have been exempted. The height of chimneys of industrial units has been exempted from this calculation. These types of constructions / features shall cover maximum 20% of the terrace area exceeding which, such extra construction shall be non-compoundable and shall be only demolished. All the relaxations given in height shall be deemed to be seized.
- h) In all buildings an increase of maximum 10 percent in height may be allowed above the

permissible height as per regulations, provided that the number of floors is as per regulations and other requirements are fulfilled.

- i) For hotels, hospitals and other such specialized buildings where HVAC and other ducts are required, such cases shall be permitted to construct a service floor (maximum height including beams 1.8 meters) which shall not be counted towards the height of the building. More than one service floor shall be counted in the height of the building.

Exterior open spaces / setbacks

i Setbacks

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

Table 2: Building Line

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

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

ii. Residential

Plot Area	Minimum Required Setback (meter)
-----------	----------------------------------

Table 3: Minimum required setbacks for Residential Buildings

(in sq. meter)	Plains				Hill Areas			
	Front	Back	Side-1	Side-2	Front	Back	Side-1	Side-2
30-45	1.2	-	-	-	1.2	-	-	-
Above 45 up to 75	1.5	-	-	-	1.5	-	-	-
Above 75 up to 150	2.0	1.5	-	-	1.5	1.2	-	-
Above 150 up to 300	3.0	2.0	-	-	2.0	1.5	-	-
Above 300 up to 500	4.5	3.0	1.5	-	3.0	2.0	1.5	-
Above 500 up to 750	5.5	3.5	3.0	2.0	4.0	2.5	2.5	2.0
Above 750 up to 1000	6.5	4.0	3.5	3.0	5.0	3.5	3.5	3.0
Above 1000	7.5	4.0	4.0	4.0	6.0	4.0	4.0	4.0

Group/ Affordable Housing	8.5	5.0	5.0	5.0	7.0	4.5	4.5	3.0
---------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Note:

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

iii. Commercial/ Office

Table 4: Minimum required setbacks for Commercial / Office Buildings

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

Note:

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

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

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

/ Assembly buildings

Plot Area (in sq. meter)	Minimum Required Setback (meter)							
	Plains				Hill Areas			
	Front	Back	Side-1	Side-2	Front	Back	Side-1	Side-2

Up to 1000	6.0	4.5	3.6	3.6	4.5	3.6	3.6	3.6
1001 to 3000	7.5	4.5	4.5	4.5	5.0	4.5	4.5	3.6
3001 to 8000	9.0	6.0	4.5	4.5	7.5	5.0	4.5	4.5
8001 to 15000	1 2 . 0	6.0	6.0	6.0	9.0	6.0	6.0	6.0
15001 to 35000	1 5 . 0	6.0	6.0	6.0	12.0	6.0	6.0	6.0
Above 35000	1 8 . 0	6.0	6.0	6.0	15.0	6.0	6.0	6.0

Note: 7In newly proposed schools (except nursery schools), 6.0-meter width of front setback shall be left towards roadside for visitor parking. Boundary wall shall be constructed after leaving the abovementioned space.

v. Industrial Buildings

Table 6: Minimum required setbacks for Institutional Buildings

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

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

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

Table 7: Splay required at road junctions

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

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

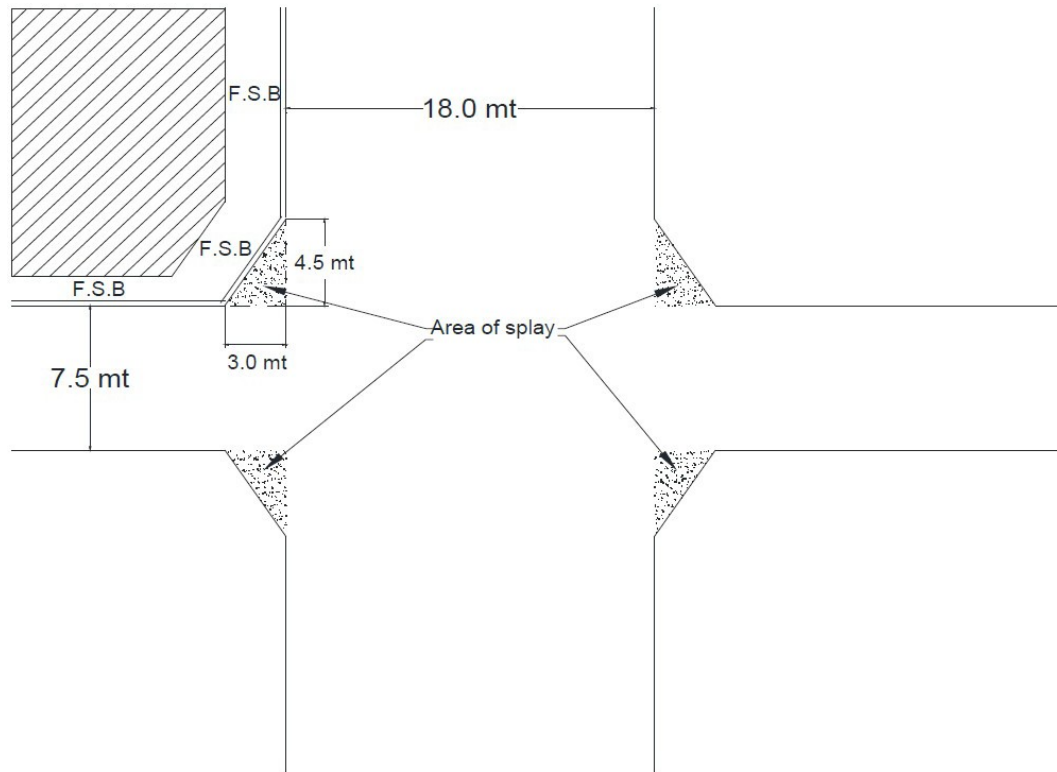


Figure 4: Splay at road junctions

vi. Distance between two blocks

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

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

vii. Relaxation in Setbacks

Following relaxation may be allowed in setbacks for the buildings:

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

minimum clear height of 2.2 meter below the canopy. iii. An arbor / pergola of maximum 6.0 sq. meter area having minimum 40 percent open space and minimum 2.2-meter height shall be permissible.

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

- **Ground Coverage and F.A.R.**

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

- i. **Residential**

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

S. No.	Use Group (Plot area in Sq. m)	Plain Area		Hill Area	
		Maximum ground Coverage (%)	Permissible F.A.R*	Maximum ground Coverage (%)	Permissible F.A.R

A	Plotted				
1	Up to 75	75	1.80	80	1.80
2	>75 up to 150	70	1.80	75	1.80
3	>150 up to 250	65	1.70	70	1.60
4	>250 up to 350	60	1.60	65	1.50
5	>350 up to 450	55	1.50	60	1.40
6	>450 up to 550	50	1.40	55	1.30
7	>550 up to 750	50	1.30	50	1.20
8	>750 up to 1000	45	1.20	50	1.10
9	Above 1000	40	1.10	45	1.00
B	Multiple units	50	2.00	55	1.65
C	Group Housing	35	2.10	40	1.40
D	EWS Housing	50	2.00	50	2.00
E	Affordable Housing	50	2.40	50	2.00

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

ii. **Commercial/ Office Use**

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

S. No.	Use Group (Plot area in Sq. m)	Plain Area		Hill Area		
		Maximum ground Coverage (%)	Permissible F.A.R.*	Maximum ground Coverage (%)	Permissible F.A.R.	
A	Commercial Area/ Office					
1	Up to 100					
	Up to 200	65	1.80	70	1.30	
	Up to 500	50	1.70	65	1.50	
	Up to 1000	55	1.80	60	1.70	
	Up to 2500	45	2.00	50	1.90	
	Above 2500	40	2.20	45	2.10	
2	Storage/ Cold Storage	55	1.80	60	1.50	
3	Mall/ Multiplex	40	2.50	40	2.20	
4	Integrated Office Complex	30	2.00	40	1.50	
5	Hotel	Up to 5000*	40	2.00	45	1.80
		Above 5000*	35	2.10	40	1.60
6	Resorts	25	0.75	30	0.90	
7	Eco Resorts	20	0.25	20	0.25	

8	Motel	25	0.50	30	0.60
9	Amusement Park	15	0.25	20	0.25
10	Hostel/ Guest House/ Lodging House	40	1.60	45	1.35
11	Baraat Ghar/ Wedding Hall	33.30	1.00	35	0.80

Note:

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

iii. Educational, Medical, Institutional/ Community Facilities

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

S. No.	Use Group (Plot area in Sq. m)	Plain Area		Hill Area		
		Maximum ground Coverage (%)	Permissible F.A.R*	Maximum ground Coverage (%)	Permissible F.A.R	
1	Educational					
	I	Primary & Nursery School	35	1.00	40	1.00
	II	Secondary School	40	1.60	45	1.60
	III	High school/ Intermediate	40	1.60	45	1.60
	IV	Graduate / post-Graduate / I.T.I / Polytechnic / MBBS / Engineering / other Professional/ technical research institutes	45	2.10	55	1.90
	V	University Campus	33.50	1.50	35	1.10

	VI	Schools / institutes related to physically handicapped persons	50	1.00	50	1.00
2	Medical					
		Laboratory / Clinics	60	1.80	65	1.80
	II	Maternity Homes and Child Care center / Nursing Homes / Dispensary	50	1.50	55	1.50
	III	Hospitals up to 50 beds	40	1.50	45	1.40
	IV	More than 50-200 beds Hospital	35	2.00	40	1.60
	V	City / zonal / regional level hospital more than 200 beds	30	2.50	40	1.60
	VI	Veterinary hospital	35	1.50	40	1.00
	VII	Other related building use/ activity	50	1.50	55	1.50
3	Institutional / Community facility auditorium					
		Religious / Ashram / Dharamshala premises	45	2.00	50	2.00
	II	Other meeting halls	45	1.80	50	1.80
	III	Habitat center	30	1.50	35	1.50

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

iv. Industrial

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

Plot area (in Sq. m)	Plain Area			Hill Area		
	Maximum ground Coverage (%)	Permissible F.A.R*		Maximum ground Coverage (%)	Permissible F.A.R	
		Under Municipal Limits	Out of Municipal Limits		Under Municipal Limits	Out of Municipal Limits
Up to 300	60	1.20	1.50	65	1.30	1.30
301-600	55	1.30	1.60	60	1.50	1.50
601-1200	55	1.50	1.60	60	1.60	1.60

1201-2400	55	1.60	1.60	60	1.60	1.60
2401-5000	50	1.60	1.60	55	1.60	1.60
5001-10000	50	1.60	1.60	55	1.60	1.60
10001-30000	45	1.60	1.60	50	1.60	1.60
30001 to 6.0 hectare	45	1.60	1.60	45	1.60	1.60
Above 6.0 hectare	40	1.60	1.60	40	1.60	1.60
Flatted	30	1.20	1.20	30	1.00	1.00

v. Relaxation in Ground Coverage

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

vi. Exemption in F.A.R

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

- i. Staircase / escalator floor area on all the floors except ground floor.
- ii. Machine room for lift on top floor as required for the lift machine installation. Note: The shaft provided for lift shall be taken for FAR calculations only on one floor.
- iii. Chimneys.
- iv. Fire escape staircase.
- v. Meter room
- vi. Electric sub-station
- vii. Garbage shaft / ducts
- viii. Air conditioning plant / machine room
- ix. Pump room
- x. Services ducts / floors
- xi. Generator room

- xii. Watchman’s booth
- xiii. Swimming pool in any floor
- xiv. Effluent treatment plant
- xv. Balcony of maximum width 1.80 meter

vii. Compensatory F.A.R

The land affected from widening / expansion of road right of way as prescribed in master plan / zonal plan / layout plan OR the land affected by the proposed essential public facilities like green verge, green belt, park, electric sub-station post Office, bus stand etc., and such affected land owners shall be compensated by Compensatory F.A.R. with the condition that the owner shall transfer the affected land free of cost to the authority or to the Competent Authority and the construction of boundary wall shall be done after leaving the said affected land. Compensatory F.A.R. shall be permissible up to the maximum 50% of the affected land or the maximum 25 percent of F.A.R. permissible on entire plot, whichever is less.

vii. Purchasable F.A.R.

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

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

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

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

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

infrastructural facilities of the proposed buildings.

viii. The computation of purchasable F.A.R. fees shall be made by following method:

Purchasable F.A.R. fees = (purchasable floor area) x (current rate of land) x (coefficient).
For computation of purchasable F.A.R. fees the co-efficient of use of building shall be as under:

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

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

Note:

- If the land in question has been given compensatory FAR, then purchasable FAR shall be permissible within the maximum limits as prescribed in purchasable FAR including compensatory F.A.R.
- Application for construction for purchasable F.A.R shall be made at the time of permission and the F.A.R. fees from the application shall be recovered before the approval of the map.
- The fee received from purchasable FAR shall be deposited in separate account which shall be used for the upgradation / strengthening of infrastructural services in the project area.
- Current rate of land means current effective circle rate of land prescribed by the District Magistrate.
- **Horizontal and Vertical expansions in an existing building**
In existing structures/constructed buildings, horizontal and vertical expansions shall be admissible considering the structural safety of building, the maximum height permissible according to the available approach road, under the following provisions-
 - i. Horizontal expansions shall be permissible within the prescribed setback limit and up to the limits of ground coverage and FAR as prescribed in the existing byelaws / regulations.
 - ii. On the preceding floors of prior constructed building, the following standard shall be necessary for the vertical expansion:
 - a) In the single residential building, all the setbacks shall be as per prior sanctioned plan and the vertical expansion shall be permissible within the FAR limits of existing norms.
 - b) In vertical expansion of non-residential building and group housing, back side and both side setback shall be kept according the prior sanctioned maps. For the front setback, the setback defined in prior sanctioned map and existing by-laws / regulations, whichever is

more, shall be determined in which the FAR shall be kept necessarily according to the existing by-laws / regulations.

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

Mixed Use Projects

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

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

SITE LOCATION PARAMETERS

1. Use of site, type and character of building

No building shall be constructed on any site, on any part of which there is deposited refuse, excreta or other offensive matter objectionable to the Authority, until such refuse has been removed there from and the site has been prepared or left in a manner suitable for building purposes to the satisfaction to the Authority.

2. Restrictions of Building Activity

A. Roadside Land Control Act 1945: No objection Certificate shall be required from the concerned department before the permission for construction on plots situated on scheduled roads for which Roadside Land Control Act, 1945 is applicable.

B. Airport / Airbase / Airstrip

i. Buildings:

- a) For building activity within the Restricted Zone / Air Funnel Zone near the airport, necessary clearance from the concerned Airport Authority shall be obtained. No structure shall be constructed or erected on any land within a radius not exceeding twenty kms. From the civil and defense aerodromes, without obtaining a No Objection Certificate.
- b) The building heights and other parameter shall be regulated as per the stipulations of the Airport Authority of India as notified in Gazette of India Extraordinary (S.O.1589) dated 30-06-2008 and as amended from time to time by Ministry of Civil Aviation, Government of India.
- c) Irrespective of their distance from the aerodrome, even beyond 20km limit from the Aerodrome Reference Point, no radio masts or similar installation exceeding 152m in height shall be erected except with the prior clearance from Civil Aviation Authorities.

ii. Other Structures:

- d) Within a 5km radius of the Aerodrome Reference Point, every structure / installation / building shall be designed to meet the pigeon / bird proofing requirement of the Civil Aviation Authorities. Such requirement may stipulate the prohibition of any cavity, niche or other opening on the exterior of such building / installation / structure so as to prevent the nesting and habitation of pigeon or other birds.

- e) No chimneys or smoke producing factories shall be constructed within a radius of 8km from the Airport Reference Point
- f) Slaughterhouse, Butcheries, Meat shops and Solid Waste Disposal Sites and other areas for activities like depositing of garbage which may encourage collection of high-flying birds, like eagles and hawks, shall not be permitted within 10 km from the Airport Reference Point.

3. Defense Establishments

In case of Sites within 500m distance from the boundary of Defense Areas / Military Establishments, prior clearance of Defense Authority shall be obtained.

4. Electrical Lines

No building or part of a building shall be constructed or re-constructed and no additions or alterations to any existing building shall be made in the intervening spaces between the building and any overhead electric supply line unless as described in Table below and specified in the Indian Electricity Regulations as amended from time to time.

Table 14: Clearance from Overhead Electric Lines

S. No.	Type of Electrical Supply Line	Minimum Vertical Clearance(m)	Minimum Horizontal clearance(m)
1	Low and Medium Voltage lines and service lines	2.5	1.2
2	High Voltage lines up to and including 11000 volts	3.7	1.2
3	High Voltage lines above 11000V and up to including 33000 volts	3.7	2.0
4	Extra High Voltage lines above 33000 volts	3.70 plus 0.30m for every additional 33000 volts or part thereof	2.00 plus 0.30m for every additional 33000 volts or part thereof

5. Distance from water sources:

Plot boundary shall be determined after leaving the following distance from water source:

Table 15: Water Source and respective distances to be left

S. No.	Water Source	Distance to be left
1	Riverbank	30.0 meter
2	Underground Water Source / Natural Springs	10.0 meter
3	Nallah / Natural Water Channel / Rivulet	5.0 meter
4	Lake Boundary / From Full Tank Level	30.0 meter

The Competent Authority may permit construction of infrastructure related to public services in

special circumstances. the directions issued by Hon' National Green Tribunal shall supersede the above Norms.

6. Heritage Structures / Geo Heritage Sites

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

7. Oil / Gas Pipelines

In case of Sites in the vicinity of Oil / Gas pipelines, clearance distance and other stipulations of the Respective Authority shall be complied with. The Oil / Gas Authorities shall also specify the clearances required stretch wise to Local Body.

8. Railways

The distance between the Railway Property Boundary and the edge of the building shall be 30m as per Indian Railways Works Manual or as per No Objection Certificate (NOC) given by the Railway Authorities.

9. Vicinity of important buildings

Within 500m radius from the boundary of the Governor's House, State Secretariat, Legislative Assembly, Official Residences of Chief Justice of High Court, Chief Minister, Heads of Legislature and such other buildings as jails, etc. as may be notified by the ULB / Government from time to time, any building up to only 10m height may be permitted on case to case basis as decided by the Competent Authority.

10. Distance from solid waste landfill sites

No plan shall be sanctioned within 500meter distance from the boundary of sanitary landfill site. Only agriculture activity shall be permitted in such buffer area.

11. Construction on Slopes

No construction shall be permissible at places where the natural slope of the proposed site without cut and fill of more than 30.0 degrees (in case of Nainital Municipal Area, it shall not be more than 26.5 degrees).

No construction shall be permissible at places where there is a possibility and tendency of landslide within 250-meter radius of the proposed site. Such cases which are susceptible to landslides and instability, NOC shall be obtained from Geological & Mining unit of Department of Industries.

However, construction on slopes more than 30 degrees, related to public utilities / infrastructure which are important for the development of the area, may be considered at

Government level after obtaining certificate from the geologist in respect of safety, suitability and geological stability of the project on the given slope.

C. Approach Road

The approach road to the site shall be determined by the **Minimum Existing Authorized Width or Width as per Master Plan** on which the plot abuts.

Table 16: Minimum Width of approach road

S. No.	Category of Construction	Type of Buildings / Projects	Minimum right of way in meter	
			Plains	Hills
I.	Residential	Single residential plot	7.5*	2.0
		Multiple units on Single residential plot	9.0	4.5
		Residential-Plotted development	9.0	6.0
		Residential-Group Housing	9.0	7.5
		Affordable Housing	9.0**	6.0**
		EWS & rehabilitation housing schemes	9.0**	6.0**
II.	Commercial	Commercial / office spaces individual sites less than 100 sq. meter	As approved by Competent Authority keeping in views the site conditions.	
		>100-200 sq. meter	9.0	4.5
		>200<2000 sq. meter	12.0**	6.0**
		>=2000 sq. meter	18.0	7.5
III.	Public/Semi-Public			
a.	Educational	Nursery / crèche	7.5	3.0 m
		Nursery / Primary Schools up to 4000sq. meter	9.0	4.5**
		Middle and Senior Secondary	12.0**	6.0**
		Colleges and university	18.0**	7.5**
b.	Health	Laboratory / Clinics up to 750 sq. meter	9.0	6.0
		Laboratory / Clinics exceeding 750 sq. meter	12.0	7.5
		Maternity homes and childcare center / Nursing Homes / Dispensary	12.0**	7.5**

		Hospital up to 50 beds	15.0**	7.5**
		More than 50-200 beds	18.0	9.0
		City / zonal / regional level Hospital more than 200	21.0	12.0
c.	Assembly	Assembly (except place of worship)	15.0	9.0
d.	Institutional	Institutional	12.0	7.5
IV	Industrial	Household / service units	12.0**	7.5**
		Industrial units	15.0	9.0
		Industrial estates more than 6 ha	18.0	12.0

Note: In case of approach being available by private passage to single residential plot, the width of this passage shall be permitted to minimum 3.00 meter up to 60.0-meter length, and 4.5meter up to 100-meter length, as per ownership. Approach to any other plot shall not be permitted from this private passage.

The Competent Authority may relax the norms by 1.0 meter, in case of difficulty, after consulting the fire department.

- i. Such stand-alone residential plots which are enclosed from all the sides by the built-up environment, in such cases, to ensure 9.0meter approach road, the plan shall be sanctioned after leaving road widening area. The area affected by road widening shall not be constructed in any manner.
- ii. For commercial plots of less than 200 sq. meter, in case of width of passage available being 25 percent less than required passage, the plan may be sanctioned after leaving the required road widening from the plot itself.
- iii. In matters of single residences, the approach road which ends at the concerned plot as dead end, there is no justification for leaving required widening width of the passage. In these cases, the sanctioning authority shall take decision in respect of the width of passage on the basis of merits and demerits.
- iv. The right of way provided in Master Plan or in Roadside Land Control Act, whichever is more, shall be taken as the part of road. No construction or development shall be allowed on this passage.
- v. The structure of road shall be ensured as per provision of Indian Road Congress.
- vi. The calculation of length of road shall be determined from the point of the road in question to the point of its meeting to wider road.
- vii. Commercial building having plot size more than 2000 sq. meter, maximum two multipurpose auditorium / hall shall be permissible while exhibition, conference hall, mini- theatre / cinema (with maximum capacity of 100 seats per hall) and other entertainment activities shall be allowed.

Table 17: Building Usage Wise Minimum Plot Area

Type of Building Projects	Minimum Net Plot Size (sq. meter)	
	Plains	Hills
I. Residential		
Residential- standalone single plots	30 (on roads less than 18.0 meter) 250 (on roads more	30
	250 (on roads more than equal to 18.0 meter)	
Residential- Multiple units	500	250
Residential- Group Housing [flatted/ plotted]	2000	1000
Affordable Housing / EWS & Rehabilitation housing	4000	2000
EWS & rehabilitation housing schemes	Plotted unit size	30-45
	Flatted unit size	25-35
II. Commercial		
Convenience shops / kiosks*	15	10
Commercial / office spaces	125	75
Mall / multiplex	2500	1500
Serviced apartment	1000	750
Wedding points	2000	1000
Hotels	1000	750
Motel & Resorts	4000	2,500
Eco resorts	10,000	7,500
Hostel / guest house	750	500
III. Public / Semi Public		
Educational		
Nursery / Crèche	750	500
Primary Schools	4000	3000
Middle school	8000	6000
High School	18,000	13,500
Integrated school (1 st to 12 th)s	30,000	15,000

Colleges / technical institutes / Professional College / Research institutes	20,000	10,000
University	100,000	75,000
Health		
Laboratory / Clinic	500	250
Maternity homes and childcare centre / Nursing Homes / Dispensary	1000	750
Hospital up to 50 beds	4000	as decided by the competent authority
More than 50-100 beds	@100 sq. meter / bed	
More than 100-200 beds	25,000	
City / Zonal / regional level Hospital more than 200	40000	
Other related building / activities	750	500
Assembly		
Assembly (except place of worship)	1000	750
Institutional		
as decided by the Competent Authority		
IV. Industrial		
Household / service units	200	175
Industrial units	450	300
Industrial estates	100,000	60,000

Note:

- i. Individual Convenient shops / kiosks shall be permissible only in old built up areas or as part of sanctioned projects/layout. However, such shops in the form of clusters can be permitted and the number of shops in each cluster shall be determined by the Competent Authority.
- ii. In case of affiliation with institutions competent in institutional, academic and medical categories the norms prescribed by them shall be valid.

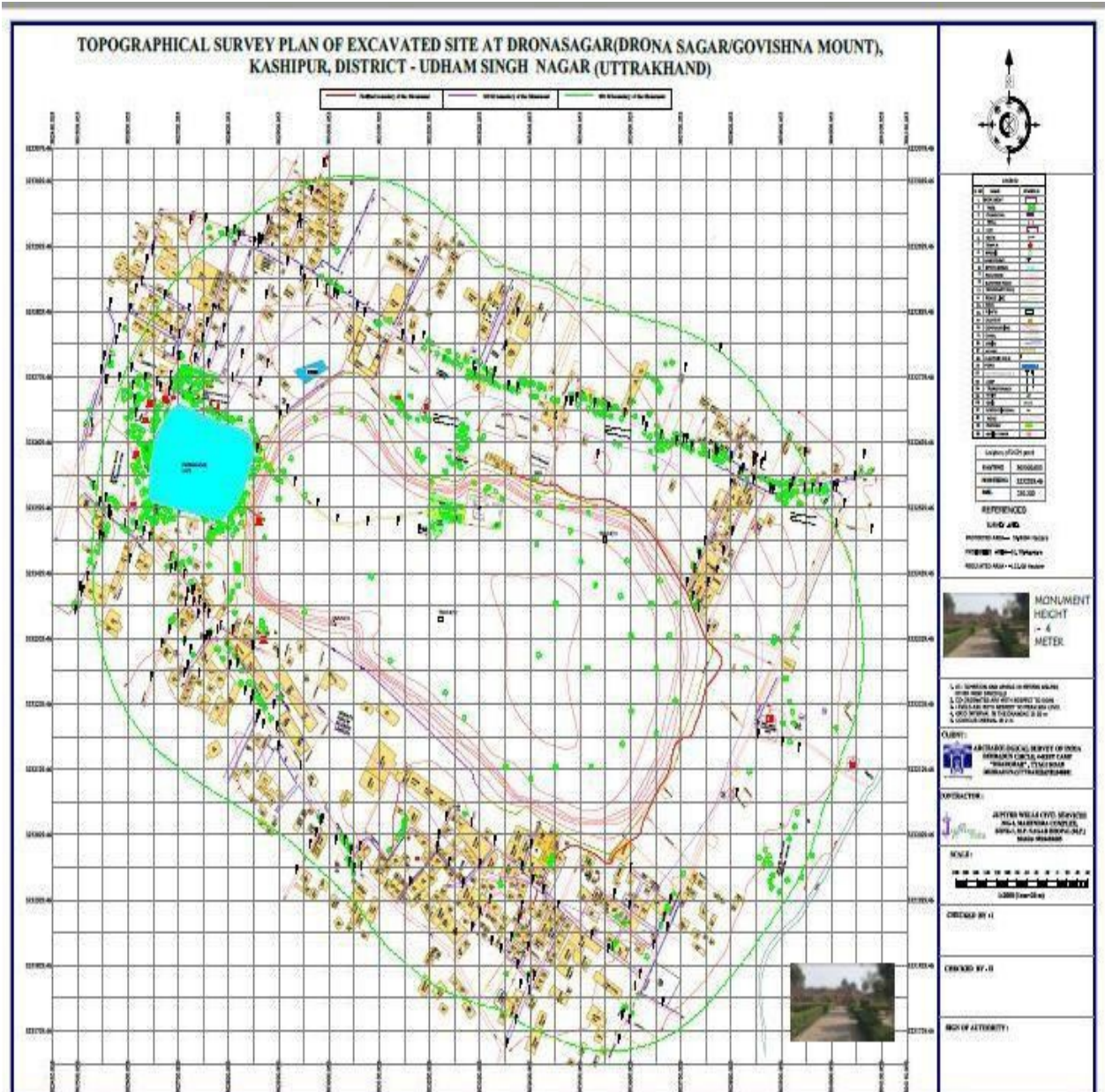
On free transfer of the area affected by right of way prescribed in Master Plan / Zonal Plan or area containing other public facilities, up to 20 percent relaxation shall be valid in the prescribed norms of plot area, provided that the relaxation in norms is due to above mentioned reason only.

अनुलग्नक-IV

ANNEXURE – IV

उत्खनित स्थल द्रोणसागर/गोविषाण टीला काशीपुर ऊधम सिंह नगर, उत्तराखंड की सर्वेक्षण योजना

Survey Plan of DRONASAGAR (DronaSagar / Govishana Mound), Kashipur U.S. Nagar, Uttarakhand



चित्र 5: उत्खनित स्थल द्रोणसागर गोविषाण टीला, काशीपुर, ऊधम सिंह नगर, उत्तराखंड में उत्खनन स्थल की टोटल स्टेशन सर्वेक्षण योजना।

Figure 5: Total Station Survey Plan of Excavated Site at DronaSagar, Kashipur, U.S. Nagar, Uttarakhand.

Pictures of Excavated Site at DronaSagar, Kashipur, Uttarakhand and its Surrounding

उत्खनित स्थल द्रोणसागर गोविषाण टीला काशीपुर ऊधम सिंह नगर उत्तराखंड एवं इसके प्रतिवेश के छायाचित्र

Source: ASI



Figure 6: Pictures of Mound at Kashipur

चित्र 6: काशीपुर में टीले के चित्र



Figure 7: Picture of Protection Boundary at Kashipur Site

चित्र 7: काशीपुर स्थल पर संरक्षित सीमा का चित्र



Figure 8: Picture of Dronasagar Temple
चित्र 8: द्रोणसागर मंदिर का चित्र



Figure 9: Picture of protected boundary near Dronasagarlake at Kashipur
चित्र 9: काशीपुर में द्रोण सागर झील के पास संरक्षित सीमा का चित्र



Figure 10: General View of Eastern Side from Protected boundary

चित्र 10: संरक्षित सीमा से पूर्वी भाग का सामान्य दृश्य



Figure 11: Skyline from regulated area in Eastern Side.

चित्र 11: पूर्वी दिशा में विनियमित क्षेत्र से क्षितिज।



Figure 12: pathway parallel to boundary in Southern side.
चित्र 12: दक्षिणी भाग में सीमा के समानांतर पथ।



Figure 13: Structures near Dronasagar Pond.
चित्र 13: द्रोणसागर तालाब के पास की संरचनाएं।



Figure 14: General view of Dronasagar pond.
चित्र 14: द्रोणसागर तालाब का सामान्य दृश्य।



Figure 15: General view of South-East direction.
चित्र 15: दक्षिण-पूर्व दिशा का सामान्य दृश्य।



Figure 16: Houses in South-East direction.

चित्र 16: दक्षिण-पूर्व दिशा में मकान।



Figure 17: Northern Side view from regulated area

चित्र 17: विनियमित क्षेत्र से उत्तरी ओर का दृश्य



Figure 18: North- East Side view.

चित्र 18: उत्तर-पूर्व की ओर का दृश्य।



Figure 19: Temple inside Prohibited area in Northern direction.

चित्र 19: मंदिर उत्तरी दिशा में निषिद्ध क्षेत्र के अंदर।



Figure 20: Temple inside Prohibited area in Northern direction
चित्र 20: उत्तरी दिशा में निषिद्ध क्षेत्र के अंदर का मंदिर



Figure 21: Skyline from the Panchayatna Temple in west direction.
चित्र 21: पश्चिम दिशा में पंचायतना मंदिर से क्षितिज।



Figure 22: Skyline from the Panchayatna Temple in South direction.

चित्र 22: दक्षिण दिशा में पंचायतना मंदिर से क्षितिज।



Figure 23: Skyline from the Panchayatna Temple in North direction.

चित्र 23: उत्तर दिशा में पंचायतना मंदिर से क्षितिज।



Figure 24: Skyline from the Panchayatna Temple in East direction.

चित्र 24: पूर्व दिशा में पंचायतना मंदिर से क्षितिज।



Figure 25: General View of Excavated Site

चित्र 25: उत्खनन स्थल का सामान्य दृश्य