दून में नौ मीटर चौड़ी सड़क पर भवन की ऊंचाई छह मीटर क्यों?

प्रमुख सचिव आवास ने संशोधन को अभियंताओं से मांगे सुझाव

बिल्डिंग बायलाज को सरल बनाने के लिए आयोजित हितधारकों की बैठक में चर्चा करते प्रमुख सचिव आवास आर मीनाक्षी सुंदरम • सूचि

बिल्डिंग बायलाज

जागरण संवाददाता, देहरादून : राजधानी दून और अन्य मैदानी क्षेत्रों में एक तरफ जमीनों के दाम आसमान छू रहे हैं तो दूसरी तरफ बढ़ती आबादी में जमीन सिमट रही है। ऐसे में छोटे भूखंड भी आमजन के दायरे से बाहर निकलते जा रहे हैं। इस स्थिति को देखते हुए बिल्डिंग बायलाज (भवन उपविधि) में संशोधन की आवश्यकता भी बढ़ रही है। यह संशोधन किस रूप में होने चाहिए, यह जानने और सुझाव प्राप्त करने के लिए प्रमुख सचिव आवास आर मीनाक्षी सुंदरम ने उत्तराखंड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण (उडा) में अभियंताओं, आर्किटेक्ट संघों और बिल्डरों के साथ बैठक की।

बैठक के दौरान यह बात सामने आई कि भवन निर्माण के लिए मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई नौ मीटर होनी चाहिए। इस चौड़ाई पर पूर्व में भवन की नौ मीटर ऊंचाई (तीन मंजिल) मिल जाती थी। वहीं, वर्तमान बिल्डिंग बायलाज में इस ऊंचाई को छह मीटर पर सीमित कर दिया गया है। उत्तराखंड इंजीनियर्स एंड आर्किटेक्ट्स एसोसिएशन के अध्यक्ष डीएस राणा ने कहा कि तमाम जगह पहले से तीन मंजिल भवन खड़े हैं। ऐसे में उन्हीं के बीच अब नए भवनों की ऊंचाई छह मीटर या दो मंजिल किया जाना तर्कसंगत नहीं है। बैठक में आवास की बढ़ती मांग के बीच मल्टीपल यूनिट की जरूरत निरंतर बढ़ रही है। पूर्व में मल्टीपल यूनिट के लिए प्लाट का क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर था। अब इसे बढ़ाकर 500 वर्गमीटर किया गया है। सिमटते भूखंडों के बीच नया मानक चुनौती बढ़ाने वाला है। इससे आमजन के लिहाज से आवास के दाम भी पहुंच से बाहर हो रहे हैं। ऐसे भवनों के लिए सेटबैक के नियमों में भी शिथिलता की जरूरत बताई गई। इसे नौ मीटर की जगह 7.5 मीटर करने का सुझाव दिया गया। प्रमुख सचिव आवास आर मीनाक्षी सुंदरम ने कहा कि प्राप्त सुझावों के अनुसार उचित निर्णय लिया जाएगा। तय किया जाएगा कि भवन निर्माण के मानक सभी के अनुरूप हों। इस अवसर पर अपर सचिव आवास डा अहमद इकबाल, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण ऊधम सिंह नगर के उपाध्यक्ष जय किशन, उडा के संयुक्त मुख्य प्रशासक डीपी सिंह, अधीक्षण अभियंता राजन सिंह, कार्यक्रम प्रबंधक कैलाश पांडे उपस्थित रहे।

300 वर्गमीटर था प्लाट का क्षेत्रफल मल्टीपल यूनिट के लिए, इसे बढ़ाकर 500 किया है

कंपाउंडिंग के नियम कड़े

बैठक में कंपाउंडिंग नियमों को लेकर भी विस्तृत चर्चा की गई है। कहा गया कि कंपाउंडिंग के लिए प्रत्येक मंजिल पर वर्तमान सर्किल दरों के अनुसार भारी जुर्माना तय किए जाने से लागत सात से 10 गुना हो गई है। इससे लोग कंपाउंडिंग में रुचि न लेकर अवैध निर्माण को मजबूर हो रहे हैं। इसे व्यवहारिक बनाने का सुझाव दिया गया।

पांच मीटर साइड सेटबैक से बेसमेंट निर्माण मुश्किल

बैठक में प्रतिभागियों ने कहा कि साइड सेटबैक में पांच मीटर के नियम से बेसमेंट का निर्माण मुश्किल हो रहा है और पार्किंग के लिए भी जगह नहीं मिल पा रही है। साथ ही बेमेल बिल्डिंग और बेसमेंट लाइन के कारण संरचना विचित्र नजर आती है। इसकी जगह तीन में या साइड सेटबैक में जो भी अधिक हो, उसका पालन किया जाना चाहिए। सेटबैक में हमेशा से रैंप की अनुमति रही है और मौजूदा उपविधि में इसे हटा दिया गया है।

फ्लोर एरिया रेश्यो से नहीं मिल रही अनुमन्य ऊंचाई

बैठक में सड़क की चौड़ाई के अनुसार तय ऊंचाई प्राप्त न किए जाने का मुद्दा भी उठाया गया। कहा गया कि ग्रुप हाउसिंग में 1.8 एफएआर (फ्लोर एरिया रेश्यो) है, जबकि कवरेज 40 प्रतिशत है। ऐसे में अनुमन्य 30 मीटर की ऊंचाई की जगह 15 मीटर ऊंचाई ही प्राप्त हो पा रही है। इसी तरह वाणिज्यिक आवास में एफएआर 2.2 और 40 प्रतिशत कवरेज से 30 मीटर की जगह 18 से 21 मीटर ऊंचाई प्राप्त हो रही है। लिहाजा अनुमन्य ऊंचाई प्राप्त किए जाने के हिसाब से ही नियमों को शिथिल किया जाना आवश्यक है।