उत्तराखण्ड शासन
आवास अनुभाग–2
संख्याः 883 /**E.No.** 95442 & 36983
देहरादूनः दिनांक 10. **दिसम्बर, 2025**

<u>अधिसूचना</u>

भारत सरकार के पत्र संख्याः F.No. 44(1)/ PF-S/2025-26 (CAPEX) दिनांक–22ND May 2025 के द्वारा **'Scheme for Special Assistance to States for Capital Investment 2025-26' (SASCI 2025-26)** के दिशा–निर्देशों के क्रम में उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम–1973 की धारा 57 में प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011(समय–समय पर यथा–सशोंधित) में श्री राज्यपाल उपविधि में संलग्नक–1 एवं 2 के अनुसार संशोधन प्रख्यापित किये जाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं।

संलग्नकः– भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011(समय–समय पर यथा–सशोंधित) में संशोधन सम्बन्धित संलग्नक–1 एवं 2 ।

(आर0 मीनाक्षी सुन्दरम्)
प्रमुख सचिव,

<u>संख्या एवं दिनांक तदैव।</u>

प्रतिलिपि, निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

(1) आयुक्त, गढवाल मण्डल/कुमाऊँ मण्डल।
(2) सचिव, नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
(3) स्टाफ ऑफिसर, मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन।
(4) उपाध्यक्ष– मसूरी–देहरादून/हरिद्वार–रूड़की विकास प्राधिकरण एवं उपाध्यक्ष– समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को इस आशय से प्रेषित कि उपरोक्त सशोंधनो को सम्बन्धित प्राधिकरण अपने बोर्ड से अधिनियमानुसार अंगीकृत करने की कार्यवाही सुनिश्चित करें।
(5) संयुक्त मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण,देहरादून।
(6) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून।
(7) निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, रूड़की, हरिद्वार, उत्तराखण्ड को इस आशय से प्रेषित है कि प्रश्नगत अधिसूचना को असाधारण गजट के विधायी परिशिष्ट में 50 प्रतियाँ मुद्रित करते हुए शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करेंगे।
(8) सम्बन्धित पत्रावली/गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
(नरेन्द्र सिंह रावत)
अनुसचिव

संलग्नक–1

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियमन–2011 (यथा संशोधित)		
फोकस एरिया के मुख्य बिंदु	वर्तमान प्राविधान	प्रस्तावित/ संशोधन
मार्ग चौड़ाई	परिभाषायें 2.48 **Road/Street** (सड़क/ स्ट्रीट) का तात्पर्य–स्ट्रीट, गली, लेन, पाथ–वे, संकरी गली (ऐले), रास्तें (पैसेज), कैरियर–वे, पगडण्डी (फुट–वे), स्कवायर, खुले पुल, चाहे वह सार्वजनिक मार्ग हो या न हो, या जिसके उपर जनसाधारण को विकास कार्य के पूरा होने के बाद बिना किसी रोक–टोक के चलने, गुजरने का या जाने–जाने का अधिकार हो चाहे वह किसी योजना में विद्यमान हो या प्रस्तावित हो, उसमें सब प्रकार के बन्धें, स्मार्ट वाटर ड्रेन व, वर्षा जल के नाले , पुलिया, साइड वाल, ट्रेफिक आईलैण्ड, रिटेनिंग वाल, बैरियर एंव रेलिंग, जो राईट–आफ–वे के भीतर सम्मिलित होगें।	–
	परिभाषायें 2.51 **Road width, Approach** (पहुँच मार्ग की चौड़ाई) का तात्पर्य पहुँच मार्ग की उपलब्ध कुल चौड़ाई/ अधिकृत चौड़ाई/ महायोजना में निर्धारित "राइट–ऑफ–वे" से है।	परिभाषायें 2.51 **Road width, Approach** (पहुँच मार्ग की चौड़ाई) "पहुंच मार्ग" का तात्पर्य विद्यमान अथवा अधिकृत मार्ग **(Motorable road)** की चौड़ाई से है। मार्ग की चौड़ाई का मापन एक भू–खण्ड की सीमा से समानान्तर स्थित दूसरे भू–खण्ड की सीमा तक किया जाएगा। यह व्यवस्था उस स्थिति में लागू होगी जब मार्ग भू–खण्डों के समानान्तर हो अथवा भू–खण्ड मार्ग के अंतिम छोर पर स्थित हो परंतु किसी ओर जल–स्रोत, घाटी, खाई अथवा अन्य प्राकृतिक अवरोध विद्यमान हो, तो उस स्थिति में मार्ग की चौड़ाई का निर्धारण उक्त जल–स्रोत अथवा प्राकृतिक अवरोध की सीमा से संबंधित भू–खण्ड की सीमा तक माना जाएगा इसके साथ पहुँच मार्ग चौड़ाई अन्तर्गत नदी–नाले, प्राकृतिक जलाधराएँ अथवा अन्य प्राकृतिक अवरोध एवं अन्य गैर–सडक **(Non-motorable)** प्राकृतिक विषेशताएँ तथा फुटपाथ अर्थात मार्ग से लगी हुई भूमि जो कि वाहनीय उपयोग हेतु ना हो, पहुँच मार्ग की चौड़ाई में सम्मिलित नहीं होंगी।

व्यवसायिक विकास – सेट बैक (होटलों सहित)

5.2 (I) SET-BACKS (सेट बैक) (ii) व्यवसायिक/कार्यालय

व्यवसायिक / कार्यालय भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक							
	मैदानी क्षेत्र				पर्वतीय क्षेत्र			
	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2	अग्र	पृष्ठ	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	1.5
3000 तक	10.0	5.0	4.5	4.5	8.0	5.0	4.5	4.5
3000 से अधिक	12.0	6.0	6.0	6.0	9.0	6.0	6.0	6.0
मॉल /मल्टीपलेक्स :								
4000 तक	14.0	6.0	6.0	6.0	10.0	6.0	6.0	6.0
4001 से 15000 तक	16.0	7.0	7.0	7.0	12.0	6.0	6.0	6.0
15001 से 50000 तक	18.0	8.0	8.0	8.0	14.0	6.0	6.0	6.0
50000 से अधिक	20.0	9.0	9.0	9.0	18.0	6.0	6.0	6.0

5.2 (I) SET-BACKS (सेट बैक) (ii) व्यवसायिक/कार्यालय

सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक									
मैदानी क्षेत्र					पर्वतीय क्षेत्र				
व्यवसायिक/ कार्यालय भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2	व्यवसायिक/ कार्यालय भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2
200 तक	4.5	–	–	–	200 तक	3.0	–	–	–
400 तक	6.0	2.0	3.0	–	400 तक	4.0	–	–	–
600 तक	7.5	3.0	3.0	–	600 तक	5.0	2.0	2.0	–
1000 तक	8.0	3.0	4.0	1.5	1000 तक	6.0	3.0	3.0	1.5
1500 तक	9.0	4.0	4.5	3.0	1500 तक	7.0	4.0	3.5	3.0
3000 तक	10.0	5.0	4.5	4.5	3000 तक	8.0	5.0	4.5	4.5
3000 से अधिक	11.0	6.0	5.0	5.0	3000 से अधिक	9.0	5.0	5.0	5.0

		मॉल / मल्टीप्लेक्स :									
		4000 तक	12.0	6.0	6.0	6.0	4000 तक	10.0	6.0	6.0	6.0
		4001 से 15000 तक	14.0	7.0	7.0	7.0	4001 से 15000 तक	11.0	6.0	6.0	6.0
		15000 से अधिक	16.0	8.0	8.0	8.0	15001 से 50000 तक	12.0	6.0	6.0	6.0
		–	–	–	–	–	50000 से अधिक	14.0	6.0	6.0	6.0

व्यवसायिक विकास – भू–आच्छादन एफ0ए0आर0 रिसॉर्ट एवं ईको–रिसॉर्ट – वर्गीकरण मोटल्स वर्गीकरण होस्टल्स वर्गीकरण	**5.5 GROUND COVERAGE AND F.A.R**(भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0) के बिंदु संख्या **(ii)** व्यवसायिक/ कार्यालय :–	**5.5 GROUND COVERAGE AND F.A.R**(भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0) के बिंदु संख्या **(ii)** व्यवसायिक/ कार्यालय की तालिका कमांक 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12 एवं टूरिजम यूनिट (2000 वर्गमीटर से अधिक भू–खण्ड क्षेत्रफल) के अन्तर्गत भू– आच्छादन की बाध्यता लागू नहीं होगी बशर्ते उक्त सैटबैक अन्तर्गत किसी भी प्रकार का शिथिलीकरण तथा शमन अनुमन्य नही होगा। • **Special Development Zone – SDZ** विशेष विकास क्षेत्र अर्थात् **Transit Oriented Development – TOD** एवं **High Rise Zone**, जो योजना–महायोजना अन्तर्गत **High Rise** भवनों को प्रोत्साहित किए जाने हेतु कय योग्य एफ0ए0आर0 व समस्त प्रोत्साहन सहित अधिकतम एफ0ए0आर0 4.0 तक निर्धारित किया जाता है, जो कि **TOD-TDR** व समरूप नीतियों के अनुरूप होगा।
Tourism Unit (Hotels) – भवन की ऊँचाई	**5.1 HEIGHT OF THE BUILDING** (भवन की ऊँचाई) के बिंदु संख्या **(III)** ऊँचाई सम्बन्धी अन्य प्रावधान **(v)** –	**5.1 HEIGHT OF THE BUILDING** (भवन की ऊँचाई) के बिंदु संख्या **(III)** ऊँचाई सम्बन्धी अन्य प्रावधान **(v)** 4000 वर्गमीटर तक भू–खण्ड क्षेत्रफल के होटल, जिनके पहुँच/ विद्यमान मार्ग चौड़ाई 15 मीटर या उस से अधिक होगी, ऐसे भूखण्डों पर भवन ऊँचाई प्रतिबंधित नहीं होगी, परन्तु उक्त भवनों हेतु अनुमन्य सैटबैक व एफ0ए0आर0 अन्तर्गत शिथिलीकरण व शमन अनुमन्य नही होगा।

रिसॉर्ट एवं ईको–रिसॉर्ट – वर्गीकरण

5.5 GROUND COVERAGE AND F.A.R(भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0) के बिंदु संख्या (i)

(ii) व्यवसायिक / कार्यालय

क0 सं0	Category	उपयोग समूह (भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में)		मैदानी क्षेत्र		पर्वतीय क्षेत्र	
		मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र	अधिकतम भू–आच्छादन:	अनुमन्य एफ0ए0आर0	अधिकतम भू–आच्छादन:	अनुमन्य एफ0ए0आर0
7	**Motel**	4000	1000	30	0.50	30	0.60
8	**Resorts**	4000	2500	30	0.75	30	0.90
9	**Eco resorts**	4000	750	30	0.25	30	0.25

4.1 APPROACH ROAD- MINIMUM EXISTING AUTHORIZED WIDTH/ WIDTH AS PER MASTER PLAN पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम अधिकृत चौड़ाई/ महायोजना में निर्धारित चौड़ाई

S.N o	Types of Buildings/projects	Minimum right of way in metres	
		PLAINS	HILLS
	COMMERCIAL		
	Resorts	12 (extr 3.0 mt to be left from the plot)	6.0
	Eco Resorts	9 (extra 3.0 mt to be left from the plot)	4.5

In case of Eco-resort, where approach road to the site is not available as per norms and is approached by pedestrian pathway or ropeway, in such cases parking provision shall be made by the developer on the road head

5.5 GROUND COVERAGE AND F.A.R(भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0) के बिंदु संख्या (i)

(ii) व्यवसायिक / कार्यालय

क0 सं0	Category	उपयोग समूह (भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में)		मैदानी क्षेत्र		पर्वतीय क्षेत्र		भवनों की अधितम उचाई मी0
		मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र	अधिकतम भू–आच्छादन:	अनुमन्य एफ0ए0आर0	अधिकतम भू–आच्छादन:	अनुमन्य एफ0ए0आर0	
7	**Resorts**	3000	2000	30	1.0	30	1.0	9.0

4.1 APPROACH ROAD- MINIMUM EXISTING/ AUTHORIZED WIDTH पहुँच मार्ग की विद्यमान/अधिकृत न्यूनतम चौड़ाई

S.N o	Types of Buildings/projects	Minimum right of way in metres	
		PLAINS	HILLS
	COMMERCIAL		
	Resorts	9	6

In case of Resort, where approach road to the site is not available as per norms and is approached by pedestrian pathway or ropeway, in such cases parking provision shall be made by the developer on the road head (on the motor-able road of width as mentioned in the table and from where the pedestrian pathway or ropeway starts) in such cases, the road widening shall not be insisted upon. In such cases, due to constraint of fire tender reaching the site, the developer will have to provide fire safety measures all by himself and such proposals shall be scrutinized and

<table>
<tr>
<td></td>
<td>(on the motor-able road of width as mentioned in the table and from where the pedestrian pathway or ropeway starts) In such cases, the road widening shall not be insisted upon. In such cases, due to constraint of fire tender reaching the site, the developer will have to provide fire safety measures all by himself and such proposals shall be scrutinized and given NOC by fire department of their sufficiency. Such NOC shall be renewed by fire department every two years.

In case of Resort/Eco-resort in hill areas having private roads (which do not give access to other properties or habitation), the width of such private roads can be 4.5 mt and such private roads shall gain access from the main road of Row as mentioned in the table.

Eco resorts shall not carry out banqueting activities in their open areas and shall confirm to the noise levels and other parameters of eco-tourism policy</td>
<td>given NOC by fire department of their sufficiency. Such NOC shall be renewed by fire department every two years. Resorts is allowed in Agriculture land.

Resorts shall not carry out banqueting activities in their open areas and shall confirm to the noise levels and other parameters of eco-tourism policy.</td>
</tr>
<tr>
<td>होस्टल्स वर्गीकरण</td>
<td>5.6 PARKING (वाहन खड़े करने का स्थान) (II)

<table>
<tr><td colspan="2">Equivalent Car Parking Space (ECS) (5.6) in Plains</td></tr>
<tr><td>Tourism Units</td><td>In plains and hills 1 ECS for 2 guest room. additional parking for other commercial activities such as conference/banquet exhibition hall food court/restaurant etc. @2.00 ECS per 100 sqmt of built-up area</td></tr>
</table>
</td>
<td>5.6 PARKING (वाहन खड़े करने का स्थान) (II)

<table>
<tr><td colspan="2">Equivalent Car Parking Space (ECS) (5.6) in Plains</td></tr>
<tr><td>Category</td><td>ECS</td></tr>
<tr><td>Tourism Units</td><td>In plains and hill 1 ECS for 2 guest room. additional parking for other commercial activities such as conference/banquet exhibition hall food court/restaurant etc. @2.00 ECS per 100 sqmt of built-up area.</td></tr>
<tr><td>Hostels</td><td>0.75 ECS per 100 sqmt of built-up area.</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

	1.- Tourism Unit shall mean a hotel or guest house or lodging or boarding house or hostel or cottage or Dharamshala or ashram or tourism unit by any other name	**1.- <u>Tourism Unit shall mean a hotel or guest house or lodging or boarding house or motel or cottage or Dharamshala or ashram or tourism unit by any other name</u>**
स्तिल्ट की ऊँचाई (सभी वर्गों के लिए) पहाड़ी क्षेत्रों में पार्किंग तल	**भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम 2011 (यथा संशोधित) के अध्याय – V के बिंदु संख्या 5.6 PARKING (वाहन खड़े करने का स्थान)** (IV) स्टिल्टसः स्टिल्टस के प्राविधान की स्थिति में स्ट्रक्चरल व भू–क्षमता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाण–पत्र एवं तत्आधारित आवश्यक प्राविधानों व मानचित्रों की अनिवार्यता होगी, जो एमपैनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सुनिश्चित की जाएगी। स्टिल्टस की अवरोधमुक्त आन्तरिक ऊँचाई (जो फर्श फ्लोर से सिलिंग/ बीम की नीचे के सतह तक की ऊँचाई, जो भी कम हो) 2.40 मीटर होने पर तथा केवल पार्किंग व आवश्यक सेवाओं के उपयोग में लाने पर ही स्टिल्ट तल को एफ0ए0आर0 व भवन की ऊँचाई की गणना से मुक्त रखा जायेगा। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किगं अनुमन्य होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैक की ओर–दीवार/ शटर/ग्लेजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किगं मानते हुए उसकी गणना एफ0ए0आर0 व ऊँचाई मे की जायेगी। 200 वर्गमीटर व इससे कम क्षेत्रफल के भू–खण्डों में तीन ओर से शून्य सेटबैक प्राविधानित होने के दृष्टिगत पार्किंग को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से ऐसे प्रकरणों में तीन ओर से बन्द स्टिल्ट की अनुमन्यता इस आधार पर देय होगी कि अग्र की ओर स्टिल्ट को खुला रखा जाये एवं आवेदक से इस आशय का प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाये कि स्टिल्ट का उपयोग मात्र पार्किंग हेतु किया जायेगा। पार्किंग से इतर प्रयोजन होने पर मानचित्र निरस्त करते हुये तदानुसर अपेक्षित कार्यवाही की जायेगी। 12 भूतल पर स्टिल्ट फ्लोर के अतिरिक्त यदि किसी अन्य तल पर स्टिल्ट पार्किंग व्यवस्था दी जानी है, तो इसकी गणना भवन ऊँचाई में की जायेगी।	**भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम 2011 (यथा संशोधित) के अध्याय –V के बिंदु संख्या 5.6 PARKING (वाहन खड़े करने का स्थान)** (IV) स्टिल्टसः स्टिल्टस के प्राविधान की स्थिति में स्ट्रक्चरल व भू–क्षमता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाण–पत्र एवं तत्आधारित आवश्यक प्राविधानों व मानचित्रों की अनिवार्यता होगी, जो एमपैनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सुनिश्चित की जाएगी। स्टिल्टस की अवरोधमुक्त आन्तरिक ऊँचाई (जो फर्श फ्लोर से सिलिंग/ बीम की नीचे के सतह तक की ऊँचाई, जो भी कम हो) 2.60 मीटर होने पर तथा केवल पार्किंग व आवश्यक सेवाओं के उपयोग में लाने पर ही स्टिल्ट तल को एफ0ए0आर0 व भवन की ऊँचाई की गणना से मुक्त रखा जायेगा। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किगं अनुमन्य होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैक की ओर–दीवार/ शटर/ग्लेजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किगं मानते हुए उसकी गणना एफ0ए0आर0 व ऊँचाई मे की जायेगी। 200 वर्गमीटर व इससे कम क्षेत्रफल के भू–खण्डों में तीन ओर से शून्य सेटबैक प्राविधानित होने के दृष्टिगत पार्किंग को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से ऐसे प्रकरणों में तीन ओर से बन्द स्टिल्ट की अनुमन्यता इस आधार पर देय होगी कि अग्र की ओर स्टिल्ट को खुला रखा जाये एवं आवेदक से इस आशय का प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाये कि स्टिल्ट का उपयोग मात्र पार्किंग हेतु किया जायेगा। पार्किंग से इतर प्रयोजन होने पर मानचित्र निरस्त करते हुये तदानुसर अपेक्षित कार्यवाही की जायेगी। 12 भूतल पर स्टिल्ट फ्लोर के अतिरिक्त यदि किसी

	पर्वतीय क्षेत्रों में यदि स्टिल्ट वाहन पार्किंग रोड लेवल तक बनायी जाती है तो ऐसी स्थिति में स्टिल्ट की गणना, एफ0ए0आर0 व भवन ऊँचाई मे नहीं की जायेगी। किन्तु मैदानी व पर्वतीय क्षेत्रों में भवनों की स्ट्रक्चरल संरचना एवं अग्निशमन मानको की पूर्ति एवं गणना हेतु स्टिल्ट को भवन ऊँचाई में सम्मलित किया जायेगा।	अन्य तल पर स्टिल्ट पार्किंग व्यवस्था दी जानी है, तो इसकी गणना भवन ऊँचाई में की जायेगी। पर्वतीय क्षेत्रों में यदि स्टिल्ट वाहन पार्किंग रोड लेवल तक बनायी जाती है तो ऐसी स्थिति में स्टिल्ट की गणना, एफ0ए0आर0 व भवन ऊँचाई मे नहीं की जायेगी। किन्तु मैदानी व पर्वतीय क्षेत्रों में भवनों की स्ट्रक्चरल संरचना एवं अग्निशमन मानको की पूर्ति एवं गणना हेतु स्टिल्ट को भवन ऊँचाई में सम्मलित किया जायेगा।

(आर0 मीनाक्षी सुन्दरम्)
प्रमुख सचिव

संलग्नक–2

उपविधि के बिन्दु संख्या	भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम, 2011 (समय–समय पर यथासंशोधित)	संशोधित प्रावधान
5.5(i)	* सभी प्रकार की परियोजनाओं में जिसमें प्रस्तावित FAR 1.8 मी0 से अधिक है, में यदि ग्रीन बिल्डिग प्रमाणीकरण होता है तो प्रोत्साहन के रूप में अधिकतम 0.5 FAR देय होगा। इसके अतिरिक्त शेष प्रस्तावित FAR क्रय योग्य होगा। यद्यपि क्षतिपूर्ति FAR उक्त प्रस्तावित समस्त प्रकार से अतिरिक्त देय होगा। # वास्तुविद द्वारा ग्रीन बिल्ड़िग प्राविधान सुनिश्चित किये जाने हेतु प्रमाण पत्र के आधार पर FAR देय होगा। जिसकी पुष्टि कम्पलीशन सर्टिफिकेट में की जायेगी। उक्त प्राविधान विभिन्न क्षेत्रों में लिए उपविधि निर्धारित भवन की ऊचॉई की सीमान्तर्गत होगा। ग्रीन बिल्ड़िग की रेंटिग का आधार प्रमाणिकृत संस्थाओं के द्वारा निर्धारित रेंटिग के अनुसार होगा। उक्त शासनादेश में भू–उच्चीकरण शुल्क से सम्बन्धित प्रस्तर 5.5(I)(i) में आंशिक रूप से संशोधन करते हुए निम्न विवरणानुसार इस शर्त के साथ संशोधित प्राविधान एतद द्वारा प्रतिस्थापित किया जाता है कि ग्रीन बिल्डिग हेतु अतिरिक्त एफ0ए0आर0 की अनुमति प्रदान होने के उपरान्त बिल्डर द्वारा कम्पलीशन सर्टिफिकेटस में ग्रीन बिल्डिग मानको का उल्लघंन किया जाता है तो उक्त स्थिति में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 का दो गुना शमन शुल्क किये जाने का प्रावधान होगा।	5.5(i) विभिन्न भू–उपयोगों हेतु भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक निम्नवत् होंगे व नेशनल बिल्डिंग कोड (NBC) भाग–3 के प्रस्तर 9.0 अनुसार दिये FAR के आधार पर टाईप ऑफ कन्स्ट्रक्शन स्ट्रक्चरल इंजीनियर/ आर्किटेक्ट द्वारा सुनिश्चित किया जाएगा, जिसमें ग्रीन बिल्डिंग / हरित निर्माण तथा अन्य से संबंधित प्रावधान निम्न होंगे:– (क) सतत् शहरी विकास को बढ़ावा देने के लिए भवन उपविधियों में आईजीबीसी (IGBC) और ग्रीहा (GRIHA) जैसे ग्रीन बिल्डिंग रेटिंग सिस्टम के साथ–साथ वाणिज्यिक एवं कार्यालय भवनों के लिए ऊर्जा संरक्षण एवं सतत् भवन संहिता (ECSBC) तथा आवासीय भवनों के लिए ईको निवास संहिता (ENS) को नवीन निर्माण में ऊर्जा दक्षता और स्थिरता मानकों का पालन सुनिश्चित किया जाना है। (ख) ग्रीन बिल्डिंग परियोजनाओं के लिए आईजीबीसी (IGBC) या ग्रीहा (GRIHA) द्वारा प्रदत्त् पूर्व–प्रमाणित (Pre-certified) प्रमाण पत्र स्वीकृति से पूर्व वास्तुविद के माध्यम से जमा किया जायेगा तथा उपरोक्त संस्थाओं द्वारा प्रदत्त अनंतिम प्रमाण पत्र (Provisionally certified) तथा अंतिम प्रमांण पत्र भी वास्तुविद् के माध्यम से जमा किया जायेगा तथा ग्रीन बिल्डिग हेतु अंतिम प्रमांण पत्र अंतर्गत पूर्व प्राप्त प्रमांण पत्रों से विचलन होता है तो उक्त स्थिति में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 का दोगुना शुल्क लिया जाएगा। **अतिरिक्त एफ0ए0आर0 हेतु प्रावधान:–** i- मैदानी क्षेत्रों में अतिरिक्त FAR: • ग्रीन बिल्डिंग (प्लैटिनम रेटेड या 4 स्टार एवं 5 स्टार): 5% • गोल्ड रेटेड या 3 स्टार: 3% • सिल्वर या 2 स्टार एवं 1 स्टार रेटेड: 2% ii- पहाड़ी क्षेत्रों में अतिरिक्त FAR:
	Note: (B) Additional FAR Shall be permissible as:- a. Green building (platinum rated) :- 0.2 b. Hill/colonial architecture façade (as per local scenario) :- 0.2	

	c. Both, Green building (platinum rated) and Hill/colonial architecture façade (as per local scenario):- 0.3 Parking shall be provided on consumed FAR	• ग्रीन बिल्डिंग (प्लैटिनम रेटेड या 4 स्टार एवं 5 स्टार): 3% • गोल्ड रेटेड या 3 स्टार: 2% • सिल्वर या 2 स्टार एवं 1 स्टार रेटेड: 2% iii- पहाड़ी क्षेत्रों में पहाड़ी शैली एवं मैदानी क्षेत्रों में पारंपरिक/औपनिवेशिक (colonial) वास्तुकला के फसाड (स्थानीय परिदृश्य के अनुसार प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित) होने पर 0.2 अतिरिक्त FAR अनुमन्य होगा तथा उपभोग की गई FAR के अनुसार पार्किंग प्रदान की जाएगी। (ग) नवीन भवनों में शीत छत (Cool Roof)/हरित छत (Green Roof) एवं नवीकरणीय ऊर्जा (Renewable Energy) का समावेश किया जाएगा।

(आर0 मीनाक्षी सुन्दरम)
प्रमुख सचिव