प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. **आवास आयुक्त,**
   आवास एवं विकास परिषद,
   उत्तर प्रदेश, लखनऊ।

2. **अध्यक्ष,**
   नैनीताल झील परिक्षेत्र विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
   नैनीताल।

आवास अनुभाग–3 लखनऊ : दिनांक : 25 अक्टूबर, 2000

विषय :नैनीताल झील परिक्षेत्र में भवनों की अधिकतम अनुमन्य ऊँचाई के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संदर्भ में सूचित करना है कि पर्वतीय क्षेत्र के संवेदनशील पर्यावरण एवं पारिस्थितिकी के दृष्टिगत धरातल पर एक निर्धारित सीमा से अधिक भार को नियन्त्रित रखने तथा पर्वतीय क्षेत्र के नैसर्गिक सौन्दर्य के संरक्षण के उद्देश्य से कुछ मामलों में मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेशों के अनुरूप शासनादेश संख्या 3093/9.आ.3.92.95.55 काम्प/92 दिनांक 10.9.1992 तथा संख्या 792/9.आ.3. 1996.55.काम्प/95 दिनांक 01.7.1996 द्वारा नैनीताल झील परिक्षेत्र विशेष क्षेत्र में भवन निर्माण की अधिकतम ऊँचाई 7.5 मीटर निर्धारित की गई है तथा अधिकतम दो तलों का निर्माण अनुमन्य किया गया है।

2. कतिपय प्रकरणों में शासन के समक्ष यह बिन्दु मार्गदर्शन के लिए आया है कि स्प्लिट टैरेस लेबिल/तल होने की स्थिति में भवन की ऊँचाई का प्रतिबन्ध किस प्रकार लागू किया जाएगा। इस विषय में स्थिति स्पष्ट न होने के कारण पर्वतीय क्षेत्रों में ढलान वाले भू–भागों पर अधिकतर निर्माणकर्ता पूरे दो तल लेने के उद्देश्य से ढलान को समतल करने हेतु भारी मात्रा में कटान करते हैं जिससे भूमि की ऊपरी परत कमजोर पड़ जाती है। फलस्वरूप भू–स्खलन की सम्भावनाएं बढ़ती हैं। अतः भवन की अधिकतम ऊँचाई सम्बन्धी अन्तर्निहित तकनीकी बिन्दु को निम्नानुसार स्पष्ट करने का निदेश हुआ है।

3. पर्वतीय क्षेत्र में भवन दो प्रकार निर्मित हो सकते हैं :–

(i) भवन का सम्पूर्ण धरातल की एक लेविल में कटिंग करके भवन निर्मित किया जाए। ऐसी स्थिति में स्पष्ट है कि भवन की अधिकतम ऊँचाई 7.5 मीटर समतल किए गए धरातल (ग्राउण्ड लेविल) से होगी। निर्माण अधिकतम दो तलों तक अनुमन्य है जिसके आकलन में कोई कठिनाई नहीं है क्योंकि पूरी तरह से दूसरा तल पहले तल के ऊपर है।

(ii) भूखण्ड बड़ा होने की स्थिति में यदि भूखण्ड को समतल कर उपरोक्तानुसार निर्माण किया जाएगा तो अत्यधिक कटिंग निहित होगी जिससे पहाड़ को क्षति होने की सम्भावना होगी। ऐसे में ढलान के अनुरूप स्प्लिट टैरेस्ड लेविल निर्माण पद्धति उपयुक्त होती है क्योंकि कटिंग न्यूनतम होती है तथा फाउण्डेशन पर स्ट्रक्चरल लोड एक से अधिक लेविल में बंट जाने के कारण कम हो जाता है। ऐसे स्ट्रक्चर में भवन की अधिकतम ऊँचाई 7.5 मीटर कहाँ से आकलित की जाए तथा तलों की संख्या कैसे आंगणित की जाए, एक मार्गदर्शन का बिन्दु बन जाता है। इस विषय में स्पष्ट किया जाता है कि किसी भी स्प्लिट टैरेस लेविल/तल के ऊपर स्ट्रक्चर की ऊर्ध्वाधर (Vertical) ऊँचाई 7.5 मीटर से अधिक नहीं होगी तथा किसी भी स्प्लिट टैरेस लेविल/तल के ऊपर एक से अधिक तल नहीं होगा।

(iii) बेसमेंट का निर्माण किसी भी स्थिति में अनुमन्य नहीं होगा।

(iv) भवन की कोई भी बाहरी अथवा आन्तरिक दीवाल 7ण्5 मीटर से अधिक ऊँचाई की नहीं होगी।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव।

संख्या : 3662(1)/9–आ–3–2000 . तद दिनांक। 25/10/2000

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
2. आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,
संजय भूसरेड्डी,
विशेष सचिव।