अंडमान और निकोबार प्रशासन
सचिवालय

विनियमन की धारा 9 की उपधारा (3) के अंतर्गत मास्टर प्लान में संशोधन के प्रारूप पर सुझाव/आपत्तियाँ आमंत्रित करने हेतु सूचना

सं.....एफ. सं. टीपी-21/सीई/2025/.....अंडमान और निकोबार द्वीप समूह नगर एवं ग्राम नियोजन विनियमन, 1994 (1994 की संख्या 7) की धारा-9 की उप-धारा (1) के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, अंडमान और निकोबार द्वीप समूह के उपराज्यपाल, श्री विजयपुरम नियोजन क्षेत्र के मास्टर प्लान में निम्नलिखित संशोधन प्रस्तावित करते हैं, जिसे आम जनता और अन्य लोगों के हित में और व्यापार करने में आसानी (ईओडीबी) के तहत भारत सरकार की पहलों के पूरक के रूप में अंडमान और निकोबार राजपत्र में दिनांक 01/03/2012 को संख्या 35 द्वारा अनुमोदित और प्रकाशित किया गया था।

अब, इसलिए, उक्त विनियमन की धारा-9 की उप-धारा (3) के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए, उपराज्यपाल (प्रशासक) दैनिक टेलीग्राम और द्वीप समाचार में इस अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से (पैंतालीस) 45 दिनों के भीतर उक्त संशोधनों पर जनता के सुझाव आमंत्रित करते हैं।

संशोधन

श्री विजयपुरम योजना क्षेत्र-2030 (रिपोर्ट खंड-II) के मास्टर प्लान की हिन्दी रिपोर्ट में प्रस्तावित संशोधन अंडमान एवं निकोबार द्वीप समूह नगर एवं ग्राम नियोजन नियम, 2005 के नियम-3(4) के अनुसार प्रपत्र-III में प्रकाशित किए जाते हैं:-

क्र सं	पृष्ठ सं	खंड सं	विवरण
1	2	3	4
1.	70	खंड संख्या 5.3.6-क, तालिका-ग के अंतर्गत साइड सेटबैक के अंतर्गत फुटनोट दिनांक 21.01.2020 की अधिसूचना संख्या 06 द्वारा संशोधित (एसपीए-14)	निम्नलिखित को दिनांक 21.01.2020 की अधिसूचना संख्या 06 द्वारा संशोधित खंड संख्या 5.3.6-क के तहत शीर्षक साइड सेटबैक के तहत तालिका- ग के तहत फुटनोट संख्या 06 के रूप में जोड़ा जाएगा: - 1. "7. नए औद्योगिक लेआउट और औद्योगिक सम्पदाओं में, 500 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल वाले भूखंडों के लिए एक तरफ के सेटबैक में छूट दी गई है। ऐसे औद्योगिक लेआउट और औद्योगिक सम्पदाओं में, कोने वाले भूखंडों के मामले में, प्रस्तावित साइड सेटबैक दोनों सड़कों के लिए आवश्यक न्यूनतम फ्रंट सेटबैक के अनुरूप होगा।"
2	75	नया खंड संख्या 5.3.6-ट (एसपीए-15 और 21) दिनांक 21.03.2020 की अधिसूचना	खंड 5.3.6-ज के बाद निम्नलिखित को एक नए खंड संख्या 5.3.6-ट के रूप में जोड़ा जाएगा, जिसका शीर्षक होगा "विशेष भवन के लिए दिशानिर्देश":- "5.3.6- ट विशेष भवनों के लिए दिशानिर्देश विशेष भवनों के लिए दिशानिर्देश विशेष भवन, विकास क्षेत्र में निर्मित होने वाले भवनों के रूप में परिभाषित किए गए हैं, जो कम से कम 10 मीटर की दूरी पर सड़क मार्ग से सटे भूखंडों पर और

	संख्या 41 द्वारा संशोधित	<p>न्यूनतम 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल वाले हों। इन विशेष भवनों के लिए नियोजन मानदंड निम्नलिखित हैं: -</p> <p>क) ये नियम भूतल से 15 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवन ढाँचों पर लागू होते हैं।</p> <p>ख) सभी भूमि उपयोग क्षेत्रों के अंतर्गत विशेष भवनों के लिए अधिकतम स्वीकार्य एफएआर 2.5 है।</p> <p>ग) विशेष भवन के चारों ओर छोड़ा जाने वाला न्यूनतम खुला स्थान 3.5 मीटर होगा और ऊँचाई में प्रत्येक वृद्धि के लिए 3.5 मीटर से अधिक 0.5 मीटर का अतिरिक्त खुला स्थान प्रदान किया जाएगा। 15 मीटर से अधिक ऊँचाई पर 3 मीटर या उसका कोई भाग। भवन के चारों ओर का खुला स्थान आकाश के लिए खुला रखा जाएगा और किसी भी भवन के सनशेड/बालकनी जैसे किसी भी निर्माण/प्रक्षेपण से मुक्त रखा जाएगा। खुले यार्ड का उपयोग भवन की पार्किंग सुविधाओं तक पहुँच के प्रावधान के लिए किया जा सकता है।</p> <p>घ) अधिकतम अनुमेय प्लॉट कवरेज 50% से अधिक नहीं होगा और भवन की मंजिलों की संख्या और ऊँचाई पर कोई प्रतिबंध नहीं है, जो ANC से मंजूरी के अधीन है। प्लॉट के भीतर न्यूनतम 10% प्लॉट क्षेत्र हरित क्षेत्र के रूप में आरक्षित किया जाएगा।</p> <p>ङ) समूह विकास के अंतर्गत विशेष भवन वह है जिसमें किसी विशेष स्थल पर भवनों के दो या अधिक ब्लॉक हों। ऐसे मामलों में, श्री विजयपुरम योजना क्षेत्र के लिए मास्टर प्लान के खंड संख्या 5.3.6-झ के अंतर्गत समूह विकास मानदंड लागू होंगे।</p> <p>च) आवासीय उपयोग क्षेत्र में 50 आवास इकाइयों से अधिक के आवासीय विकास के मामलों में, निचले रहने योग्य तल स्तरों पर भवन के फर्श क्षेत्र के 10 प्रतिशत से अधिक वाणिज्यिक और संस्थागत उपयोग की अनुमति नहीं दी जा सकती है (किसी भी अन्य के लिए नहीं) औद्योगिक उपयोग) को परिसर में रहने वालों के लिए आवश्यक आकस्मिक उपयोगों के रूप में शामिल किया जाएगा।</p> <p>छ) 50 से अधिक आवासीय इकाइयों वाले आवासीय/मुख्यतः आवासीय विकासों में, प्रस्ताव में सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट (एसटीपी) और उत्पन्न अपशिष्ट जल के पुनर्चक्रण एवं पुनः उपयोग का प्रावधान होगा और इसे योजना अनुमति के लिए प्रस्तुत योजनाओं में दर्शाया जाएगा। इसी प्रकार, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना के पर्यावरणीय रूप से स्थायी तरीकों को तैयार किया जाएगा और इसके लिए सुधार लेआउट योजना में दर्शाया जाएगा।</p> <p>ज) आवेदक को भवन के लिए अनुमानित बिजली आवश्यकता के 25% को पूरा करने में सक्षम सौर ऊर्जा प्रणाली स्थापित करनी होगी और इसे योजना अनुमति के लिए प्रस्तुत प्रस्ताव में दर्शाया जाएगा।</p> <p>झ) "प्रीमियम एफएआर (फ्लोर एरिया रेशियो)" एक अतिरिक्त एफएआर (फ्लोर एरिया) है जो आधार एफएआर सीमा से अधिक है जिसे डेवलपर्स संबंधित स्थानीय निकाय को प्रीमियम शुल्क का भुगतान करके भूमि के एक भूखंड पर प्राप्त कर सकते हैं। आधार एफएआर (2.5) के अधिकतम 20% का प्रीमियम एफएआर प्रभार्य आधार पर अनुमत है। नियम और शर्तें, देय प्रीमियम और प्रीमियम राशि के उदाहरण नीचे दिए गए हैं: -</p> <p>i. प्रशासक द्वारा अधिसूचित प्रीमियम एफएआर की अनुमति देने वाले प्राधिकरण को साइट की स्थलाकृति जैसे ढलान और जलमग्नता की प्रवृत्ति और ऐतिहासिक इमारतों के आसपास के क्षेत्र के आधार पर भूखंड के लिए प्रीमियम एफएआर देने या देने से इनकार करने का अधिकार है।</p>
--	--------------------------	---

			<p>ii. विशेष भवन के लिए सामान्य रूप से स्वीकार्य एफएआर 2.5 है, प्रीमियम एफएआर का लाभ उठाकर निर्मित किए जाने वाले अतिरिक्त फर्श क्षेत्र के प्रत्येक वर्ग मीटर के लिए, 2.5 के आधार एफएआर के लिए आवश्यक आनुपातिक भूमि $1/2.5 = 0.4$ वर्ग मीटर होगी।</p> <p>iii. प्रीमियम एफएआर के लिए आवेदक द्वारा भुगतान की जाने वाली राशि प्रशासन द्वारा समय-समय पर अधिसूचित दर पर ऊपर बताई गई आनुपातिक काल्पनिक भूमि की लागत के बराबर होगी।</p> <p>iv. आवेदक को योजना अनुमति और भवन योजना अनुमोदन प्राप्त करने से पहले प्रशासक द्वारा अधिसूचित प्राधिकरण को एकमुश्त प्रीमियम एफएआर शुल्क जमा करना होगा। प्रीमियम एफएआर प्रदान करने के लिए एकत्रित सभी राशियाँ इस उद्देश्य के लिए अलग से आवंटित किए जाने वाले सरकारी खाते में जमा की जाएंगी।</p> <p>v. प्रीमियम एफएआर व्यक्तिगत भूखंड या भूखंडों के समूह के लिए लागू जिन्हें समग्र रूप से मिलाकर विकास के लिए प्रस्तावित किया जाएगा। भूमि के अविभाजित हिस्से को बनाए रखने को प्रीमियम एफएआर प्रदान करने के लिए मान्यता नहीं दी जाएगी।</p> <p>vi. आवेदक को योजना अनुमति के लिए आवेदन जमा करते समय प्रीमियम एफएआर प्राप्त करने की अपनी इच्छा बतानी होगी और प्रीमियम एफएआर शुल्क का भुगतान करने का वचन देना होगा।</p>
3	72 और 105	खंड संख्या 5.3.6- ख और खंड संख्या 6.3.2 के अंतर्गत तालिका संख्या 6.3.2-ख (एसपीए-17)	<p>खंड 5.3.6- ख और तालिका संख्या 6.3.2- ख के अंतर्गत दोनों तालिकाओं के क्रम संख्या 12 के अंतर्गत निम्नलिखित को प्रतिस्थापित किया जाएगा:-</p> <p><u>औद्योगिक गतिविधियाँ</u></p> <p>क) 100 वर्ग मीटर फर्श क्षेत्र तक पार्किंग की आवश्यकता नहीं है</p> <p>ख) प्रत्येक 100 वर्ग मीटर फर्श क्षेत्र या उसके भाग के लिए 0.5 ईसीएस।</p>
4	70 से 71 और 103 से 104	खंड संख्या 5.3.6- ख और खंड संख्या 6.3.2 के अंतर्गत तालिका संख्या 6.3.2- ख (एसपीए-17)	<p>खंड 5.3.6- ख और तालिका संख्या 6.3.2- ख के अंतर्गत दोनों तालिकाओं के क्रम संख्या 2, 4, 5, 6 और 7 के अंतर्गत निम्नलिखित को प्रतिस्थापित किया जाएगा:-</p> <p><u>वाणिज्यिक गतिविधियाँ</u></p> <p>क) 100 वर्ग मीटर तक के फर्श क्षेत्र के लिए 0.5 ईसीएस</p> <p>ख) प्रत्येक 100 वर्ग मीटर फर्श क्षेत्र या उसके भाग के लिए 1.0 ईसीएस।</p>
5	73 और 106	खंड संख्या 5.3.6- ख और खंड संख्या 6.3.2 के अंतर्गत तालिका संख्या 6.3.2- ख (एसपीए-17)	<p>खंड संख्या 5.3.6-ख के फुटनोट-10 के बाद निम्नलिखित फुटनोट जोड़ा जाएगा:-</p> <p>“11. एक ईसीएस (समतुल्य कार स्थान) आमतौर पर एक कार के लिए आवंटित मानक पार्किंग स्थान को संदर्भित करता है। ईसीएस का आकार पार्किंग के प्रकार के आधार पर भिन्न होता है, अर्थात् खुली पार्किंग के लिए 23 वर्ग मीटर, स्टिल्ट पार्किंग के लिए 28 वर्ग मीटर और बेसमेंट पार्किंग के लिए 32 वर्ग मीटर। ईसीएस में कार पार्किंग स्लॉट और ड्राइववे के लिए आवश्यक क्षेत्र शामिल है।”</p> <p>खंड संख्या 6.3.2 के अंतर्गत तालिका संख्या 6.3.2-ख के पादटिप्पणी-8 के बाद निम्नलिखित पादटिप्पणी जोड़ी जाएगी:-</p> <p>“9. एक ईसीएस (समतुल्य कार स्थान) सामान्यतः एक कार के लिए आवंटित</p>

			मानक पार्किंग स्थान को संदर्भित करता है। ईसीएस का आकार पार्किंग के प्रकार के आधार पर भिन्न होता है, अर्थात् खुली पार्किंग के लिए 23 वर्ग मीटर, स्टिल्ट पार्किंग के लिए 28 वर्ग मीटर और बेसमेंट पार्किंग के लिए 32 वर्ग मीटर। ईसीएस में कार पार्किंग स्लॉट और ड्राइववे के लिए आवश्यक क्षेत्र शामिल है।”
6	56	खंड संख्या 5.2.3- घ पीए-1 एसपीए-1	खंड 5.2.3- घ के अंतर्गत निम्नलिखित को प्रतिस्थापित किया जाएगा: औद्योगिक (औ) विवरण: औद्योगिक क्षेत्र के अंतर्गत अनुमत सभी प्रकार की औद्योगिक गतिविधियों को निम्नानुसार समूहीकृत किया गया है: 1. वर्ग (औ)-क: अंडमान और निकोबार प्रदूषण नियंत्रण समिति द्वारा समय-समय पर श्वेत उद्योगों के रूप में वर्गीकृत सभी उद्योग। 2. वर्ग (औ)-ख: अंडमान और निकोबार प्रदूषण नियंत्रण समिति द्वारा समय-समय पर हरित उद्योगों के रूप में वर्गीकृत सभी उद्योग। 3. वर्ग (औ)-ग: अंडमान और निकोबार प्रदूषण नियंत्रण समिति द्वारा समय-समय पर नारंगी और लाल उद्योगों के रूप में वर्गीकृत सभी उद्योग।
7.	24 और 25 पी-ए.1 एस . -पी.ए.4	खंड संख्या 4.3.3 के अंतर्गत तालिका संख्या 4.3.3	तालिका संख्या 4.3.3 के अंतर्गत दी गई सूची के भूमि उपयोग ज़ोनिंग मानचित्रों में निम्नलिखित को प्रतिस्थापित किया जाएगा:- 1. भूमि उपयोग ज़ोनिंग मानचित्रों में "प्राथमिक आवासीय भूमि उपयोग क्षेत्र" और "मिश्रित आवासीय भूमि उपयोग क्षेत्र" के अंतर्गत ज़ोन किए गए भूमि के भूखंडों को "आवासीय भूमि उपयोग क्षेत्र" के रूप में पढ़ा जाएगा। 2. "रक्षा भूमि उपयोग क्षेत्र" के अंतर्गत ज़ोन किए गए भूमि के भूखंडों को "सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक भूमि उपयोग क्षेत्र" के रूप में पढ़ा जाएगा।
8.	39 और 41 पी-ए.1 एस . -पी.ए.4	मानचित्र संख्या 8 और 9	"पोर्ट ब्लेयर प्रस्तावित भूमि उपयोग-2030 जिसका मानचित्र संख्या 8 है" और "पीबीपीए प्रस्तावित भूमि उपयोग-2030 जिसका मानचित्र संख्या 9 है" शीर्षक वाले मानचित्र में निम्नलिखित को प्रतिस्थापित किया जाएगा: - 1. भूमि उपयोग ज़ोनिंग मानचित्रों में "प्राथमिक आवासीय भूमि उपयोग क्षेत्र" और "मिश्रित आवासीय भूमि उपयोग क्षेत्र" के अंतर्गत आने वाले भूमि के टुकड़ों को "आवासीय भूमि उपयोग क्षेत्र" के रूप में पढ़ा जाएगा। 2. "रक्षा भूमि उपयोग क्षेत्र" के अंतर्गत आने वाले भूमि के टुकड़ों को "सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक भूमि उपयोग क्षेत्र" के रूप में पढ़ा जाएगा।
9.	53 और 54 पी-ए.1 एस . -पी.ए.4	खंड संख्या 5.2.2	खंड संख्या 5.2.2 के अंतर्गत भूमि उपयोग वर्गीकरण की सूची में निम्नलिखित को प्रतिस्थापित किया जाएगा: - 5.2.2 एसवीपीपीए के मास्टर प्लान में निम्नलिखित आठ मुख्य भूमि उपयोग क्षेत्रों को अपनाया गया है: - क. आवासीय (आरई) ख. वाणिज्यिक (सी) ग. औद्योगिक (आई) घ. सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक (पीएसपी) ङ. परिवहन और संचार (टीसी) च. पार्क और खुले स्थान (पीओएस) छ. जलमग्न भूमि ज. हरित क्षेत्र (मानव निर्मित और प्राकृतिक, वन सहित)
10	60 और 79	खंड संख्या 5.2.3-ज और	5.2.3-ज और 5.3.7-ज के अंतर्गत क्रमशः रक्षा (डी) और रक्षा (डी) क्षेत्र शीर्षक के अंतर्गत दिए गए नुस्खे को हटा दिया जाएगा।

	पी-ए.1 एस . -पी.ए.4	5.3.7- ज	
11.	54 पी-ए.1 एस . -पी.ए.4	खंड संख्या 5.2.3-क	<p>खंड संख्या 5.2.3-क के अंतर्गत भूमि उपयोग वर्गीकरण की सूची में निम्नलिखित को प्रतिस्थापित किया जाएगा: -</p> <p>विवरण: आवासीय क्षेत्र के अंतर्गत अनुमत, इस प्रकार के आवासीय विकासों को निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया है:</p> <p>समूह आ- क</p> <p>1. मानव निवास के लिए आवासीय विकास, निम्नलिखित रूपों में -</p> <ul style="list-style-type: none"> • प्लॉटेड विकास • विला और अलग घर • अर्ध-अलग घर • पंक्ति आवास • अपार्टमेंट • समूह आवास • अतिथि गृह • वृद्धाश्रम • निराश्रितों के लिए घर • अनाथालय • कामकाजी महिलाओं/पुरुषों के लिए छात्रावास। • शैक्षणिक संस्थानों से जुड़े छात्रावास। • शयनगृह/धर्मशालाएँ • आश्रम • सर्विस्ड अपार्टमेंट <p>नोट: समूह आ- क के अंतर्गत अनुमत सभी गतिविधियाँ फर्श क्षेत्र के प्रतिबंध के बिना हैं और 5.3.7 में उल्लिखित नियोजन मानदंडों के अधीन हैं।</p>
12.	55 पी-ए.1 एस . -पी.ए.4	खंड संख्या 5.2.3-ख	<p>मिश्रित आवासीय (एमआर) क्षेत्र शीर्षक के अंतर्गत 5.2.3-ख के अंतर्गत दिए गए निर्देश को हटा दिया जाएगा।</p>
13.	55 और 56 पी-ए.1 एस . -पी.ए.4	खंड संख्या 5.2.3- ग	<p>खंड संख्या 5.2.3-ग के अंतर्गत भूमि उपयोग वर्गीकरण की सूची में निम्नलिखित को प्रतिस्थापित किया जाएगा: -</p> <p>विवरण: वाणिज्यिक क्षेत्र के अंतर्गत अनुमत सभी प्रकार के वाणिज्यिक विकासों को निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया है:</p> <p>वर्ग वा - क</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. दैनिक आवश्यक वस्तुओं से संबंधित छोटी दुकानें 2. एसटीडी/फैक्स/इंटरनेट केंद्र/एटीएम केंद्र 3. हेयर ड्रेसिंग और ब्यूटी पार्लर 4. ड्राई क्लीनर/टेलरिंग इकाइयाँ/बेकरी/मिठाई की दुकान/चाय की दुकानें 5. व्यावसायिक परामर्श कार्यालय 6. ट्यूटोरियल केंद्र, वाणिज्य विद्यालय 7. बैंक और बीमा कार्यालय/सुरक्षित जमा तिजोरी, व्यावसायिक कार्यालय और अन्य निजी, सरकारी कार्यालय 8. होटल/रेस्टोरेंट 9. खुदरा दुकानें

			<p>10. ऑटोमोबाइल/इलेक्ट्रिकल/मैकेनिकल/इलेक्ट्रॉनिक मरम्मत केंद्र</p> <p>नोट: वर्ग वा -क के अंतर्गत अनुमत सभी गतिविधियाँ 500 वर्ग मीटर के अधिकतम क्षेत्रफल प्रतिबंध और 5.3.7 में उल्लिखित लागू नियोजन मानदंडों के अधीन हैं।</p> <p>वर्ग वा - ख</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. वाणिज्यिक कार्यालय/ निजी और सरकारी। 2. खुदरा शॉपिंग कॉम्प्लेक्स। 3. होटल, रेस्टोरेंट और लॉजिंग प्रतिष्ठान। 4. सिनेमा थिएटर, ऑडिटोरियम, प्रीव्यू थिएटर, डबिंग थिएटर, रिकॉर्डिंग स्टूडियो, मल्टीप्लेक्स और कॉन्सर्ट हॉल। 5. बैंकों/वित्तीय संस्थानों और कॉर्पोरेट घरानों के मुख्यालय। <p>नोट: वर्ग वा - ख के अंतर्गत अनुमत सभी गतिविधियाँ फ्लोर एरिया के प्रतिबंध के बिना हैं और 5.3.7 में उल्लिखित नियोजन मानदंडों के अधीन हैं।</p> <p>वर्ग वा -ग</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. थोक बाज़ार, वेयरहाउसिंग और गोदाम 2. कृषि मंडियाँ 3. भारी माल बाज़ार। <p>नोट: वर्ग वा - ग के अंतर्गत अनुमत सभी गतिविधियाँ फ्लोर एरिया के प्रतिबंध के बिना हैं और 5.3.7 में उल्लिखित नियोजन मानदंडों के अधीन हैं।</p>													
14.	62 से 66 पी-ए.1 एस . -पी.ए.4	खंड संख्या 5.2.4	<p>मुख्य भूमि उपयोग क्षेत्रों के लिए विनियमन 5.2.4 के अंतर्गत खंड के स्थान पर निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाएगा:-</p> <p>5.2.4. मुख्य भूमि उपयोग क्षेत्र के लिए विनियमन</p> <p>भूमि उपयोग क्षेत्रों के विभिन्न वर्गीकरणों में अनुमत और निषिद्ध उपयोगों और गतिविधियों का विवरण नीचे प्रत्येक क्षेत्र के समक्ष दिया गया है:-</p>													
			भूमि उपयोग क्षेत्र	उपयोग की अनुमति								निषिद्ध उपयोग				
			आवासीय	ए	ए	ए बी	ए बी	ए बी	ए बी	-	बी सी	सी	-	डी	डी	
							सी	सी	सी	-						
			वाणिज्यिक	ए	ए बी सी	ए बी -	ए बी सी	ए बी सी	ए बी सी	-	-	सी	-	डी	डी	
			औद्योगिक	ए	ए बी सी	-	बी	सी	-	डी	डी					

								डी						
			सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक	ए	ए	ए बी	ए बी सी	ए बी सी डी		बी सी	सी	-	डी	-
			परिवहन और संचार		ए	ए बी	ए बी सी	ए बी सी डी		सी		सी	-	सी
			पार्क और खुले स्थान	ए	ए	-	ए	ए बी सी डी		बी सी	ए बी सी	बी सी	सी डी	-
			अवशोध्य	ए	ए	ए बी	ए बी सी	ए बी सी	-	बी की	सी	बी सी	डी	-
			<p>आर ई- आवासीय-, सी-वाणिज्यिक-, आई-औद्योगिक- पीएसपीसार्वजनिक - -सार्वजनिक और अर्ध, टीसी-परिवहन और संचार-, पी-ओपार्क और खुले - स्थान, एसएल- योग्य</p> <p><u>नोट:</u> 1. राजस्व ग्रामों में वाइपर, क्रेकाबाद, छोलदारी , बदमास पहाड़, धनीखरी, सिपिघाट और वांडूर हैं, जिनकी पहचान पर्यटन और पर्यटन सहायता सुविधाओं के विकास के लिए स्थानों के रूप में की गई है और हाडो गांव की भूमि के पार्सल पार्क और खुले स्थान के लैंडयूज के तहत आने वाली फोरशोर रोड को समाप्त करते हैं और इसमें होटल, रेस्तरां, खुदरा शॉपिंग कॉम्प्लेक्स जैसी पर्यटन गतिविधियों के विकास की संभावना है, जो आमतौर पर समूह में आते हैं प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित है ।</p>											
15.	76 से 79	खंड संख्या 5.3.7 पी-ए.5 और 6	<p>तालिका 5.3.7-क, 5.3.7-ख, 5.3.7-ग, 5.3.7-घ, 5.3.7-ड, 5.3.7-च और खंड 5.3.7-छ के स्थान पर निम्नलिखित प्रतिस्थापित किए जाएँगे।</p> <p>5.3.7 सभी भूमि उपयोग क्षेत्रों के लिए नियोजन मानदंड सभी भूमि उपयोग क्षेत्रों के लिए लागू नियोजन मानदंड 5.3.5 में उल्लिखित तीन</p>											

			<p>क्षेत्रों के लिए अलग-अलग निर्धारित हैं, अर्थात् (i) श्री विजयपुरम नगरपालिका क्षेत्र में सतत निर्माण क्षेत्र (सीबीए), (ii) सीबीए को छोड़कर श्री विजयपुरम नगरपालिका क्षेत्र और (iii) पोर्ट ब्लेयर नगरपालिका क्षेत्र को छोड़कर श्री विजयपुरम नियोजन क्षेत्र। प्रत्येक भूमि उपयोग क्षेत्र के लिए इनका विवरण नीचे दिया गया है:</p> <p>विभिन्न भूमि उपयोग क्षेत्रों के लिए नियोजन मानदंड</p>																				
			योजना मानदंड	आर ई	सी	आई	पी एस पी	टी सी	पी ओ एस														
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)														
				सी बी , एस वी पी	एस वी पी	सी बी , एस वी पी	एस वी पी	एस वी पी	एस वी पी	एस वी पी	एस वी पी	एस वी पी	एस वी पी	एस वी पी	एस वी पी	एस वी पी	एस वी पी	एस वी पी	एस वी पी	एस वी पी			
			न्यूनतम भूखंड का आकार वर्ग (मीटर)	50	100	1 5 0	1 0 0	2 0 0	3 0 0	1 0 0	2 0 0	3 0 0	20 0	5 0	1 0 0	5 0 0	1 0 0	> 1 0 0	1 0 0	2 0 0	30 0		
			न्यूनतम प्लॉट फ्रंटेज (एम)	4.5	8	11	8	12	15														
			एफएआर अनुमेय	1.5	1.75	1.5	2.0	1.0	1.25														
			अधिकतम ऊंचाई (मी)	अंडमान और निकोबार कमान द्वारा मंजूरी के अधीन 15 मीटर से अधिक नहीं																			
			फर्श की अधिकतम संख्या	G+2 or S + 3 floors	G+3 Or S + 4 floors	G+2 or S + 3 floors	G+3 or S + 4 floors	G+1 or S + 2 floors	G+2 Or S + 3 floors														
			<p>सीबीए- श्री विजयपुरम में सतत निर्माण क्षेत्र;</p> <p>एसवीपी- श्री विजयपुरम नगरपालिका क्षेत्र, उपरोक्त सीबीए के अलावा</p> <p>एसवीपीपीए- श्री विजयपुरम नगरपालिका क्षेत्र से परे श्री विजयपुरम योजना क्षेत्र</p> <p>आरई- आवासीय, सी- वाणिज्यिक, पीएसपी- सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक, टीसी- परिवहन और संचार, पीओएस- पार्क और खुले स्थान, आई- औद्योगिक</p> <p><u>नोट:</u></p> <p>1. आवासीय और व्यावसायिक गतिविधियों के लिए उपयोग की जाने वाली विशिष्ट मंजिलों की मंजिल-से-मंजिल ऊंचाई क्रमशः 3.0 मीटर और 3.2 मीटर से कम नहीं होगी।</p> <p>2. भूतल के लिए, ऊंचाई प्लिंथ बीम के शीर्ष से जमीन के ठीक ऊपर तैयार मंजिल के स्तर तक मापी जाती है। विशिष्ट मंजिलों के लिए, ऊंचाई दो आसन्न मंजिलों के बीच तैयार मंजिल के स्तर से मापी जाती है।</p> <p>3. विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रों के लिए ऊपर निर्धारित न्यूनतम भूखंड आकार और भूखंड का अग्रभाग संबंधित भू-उपयोग गतिविधि के लिए नए लेआउट के लिए लागू</p>																				

		<p>होगा।</p> <p>4. ये मानदंड उन भवनों के लिए लागू हैं जो विशेष भवनों के नियमों के अंतर्गत नहीं आते हैं।</p> <p>5. न्यूनतम भूखंड कवरेज की आवश्यकता निर्धारित नहीं की गई है। विभिन्न भूखंड आकारों के लिए सेटबैक आवश्यकता मास्टर प्लान में संशोधन हेतु जारी अधिसूचना संख्या 06 दिनांक 21.01.2020 के अनुसार है।</p> <p>6. प्राधिकरण, उपर्युक्त औद्योगिक लेआउट और औद्योगिक संपदाओं में औद्योगिक विकास की विशिष्ट प्रकृति और आवश्यकताओं के आधार पर उद्योग निदेशक के परामर्श से उद्योग निदेशालय द्वारा विकसित नए औद्योगिक लेआउट और औद्योगिक संपदाओं के लिए निर्धारित न्यूनतम प्लॉट आकार में छूट दे सकता है।</p>
--	--	--

उपरोक्त संशोधनों के संबंध में कोई भी आपत्ति या सुझाव, इस अधिसूचना के दैनिक टेलीग्राम और द्वीप समाचार में प्रकाशन की तिथि से पैंतालीस (45) दिनों की अवधि के भीतर नगर नियोजक (मुख्य अभियंता, एपीडब्ल्यूडी, निर्माण भवन, पोर्ट ब्लेयर) को लिखित रूप में प्रस्तुत किया जा सकता है। आपत्तियाँ या सुझाव tcpdtcp@gmail.com पर ईमेल द्वारा भी प्रस्तुत किए जा सकते हैं।

उपराज्यपाल
अंडमान और निकोबार द्वीप समूह

उपराज्यपाल के आदेशानुसार और उनके नाम से।

संयुक्त सचिव (लोक निर्माण विभाग)