

PRESS RELEASE IN THE FORM OF NEWS ITEM ON THE FINAL NOTIFICATION OF MODIFICATIONS ON THE MASTER PLAN FOR PORT BLAIR PLANNING AREA

APWD has finalized the Master Plan for Port Blair Planning/Development Area (PBPA) which consists of present Port Blair town and 26 revenue villages around it. It was approved by the Administration and notified in the Gazette vide No. 35 dated 01/03/2012. Subsequently, a modification proposal has been contemplated within the ambit of the provisions of Sub-Section-(1) of Section-9 of Andaman & Nicobar Islands Town & Country Planning Regulation, 1994 in the interest of general public and others.

Accordingly, a draft modification proposal on the Master Plan for Port Blair Planning/Development Area was published in the Official Gazette and in two local dailies circulated in the Port Blair Planning Area in addition to publishing it in the website of the Administration as required under Sub-Section (3) of Section-9 of Andaman and Nicobar Islands Town and Country Planning Regulation, 1994 for inviting suggestions/objections from all stakeholders including general public within 45 days from the date of their publication vide Notification No. 122/2018/ F.No. TP-21/CE/2017/48(PF) dated 08/05/2018.

By taking into account of the objections/suggestions received in the matter, the modifications on the Master Plan for Port Blair Planning Area has been finalized and approved by the Lt. Governor (Administrator), Andaman and Nicobar Islands. The contents of modification of the Master Plan for PBPA includes procedure for settlement of dispute in the boundaries of Reserved Forest and Defence landuse zones, definition of the permissible activities in the Parks & Open Space landuse zone & the Planning Norms for such activities, rationalization of front, rear and side setbacks, balcony projections etc. The modification on the Master Plan for Port Blair Planning Area/Development Area shall come into operation from the date of publication of this notification in A&N Gazette.

The final notification of modification of Master Plan for Port Blair Planning Area is published in the Daily Telegrams and the Dweep Samachar. It is also uploaded in the A&N Administration and APWD websites viz. www.andaman.gov.in and www.apwd.and.nic.in respectively. In addition, the copies of the Notification in Form-IV is kept for display in the following Offices for information of general public:-

1. The Town & Country Planning Unit, CE's Office, APWD, Port Blair.
2. Port Blair Municipal Council, Port Blair.
3. The Office of the Gram Panchayats whose jurisdiction falls under PBPA.

Chief Engineer & Town Planner

**ANDAMAN & NICOBAR ADMINISTRATION
SECRETARIAT**

FORM-IV

**Notification of Modifications to the Master Plan under Sub-Section-4 of Section-9 of the
Andaman and Nicobar Islands Town and Country Planning Regulation, 1994**

Port Blair, dated..... January, 2020

No..... F. No. TP-21/CE/2017/48(PF) In exercise of the powers conferred under sub-section (1) of Section 9 of the Andaman and Nicobar Islands Town and Country Planning Regulation, 1994 (No. 7 of 1994), the Lieutenant Governor, Andaman and Nicobar Islands has contemplated certain modifications in the interest of general public and others to the Master Plan for Port Blair Planning/Development Area, which was approved and published vide No.35 dated 01/03/2012 in the Andaman and Nicobar Gazette.

WHEREAS, the draft modification proposal on the Master Plan for Port Blair Planning/Development Area were published in the Official Gazette and in two local dailies circulated in the Port Blair Planning Area in addition to publishing it in the website of the Administration as required under Sub-Section (3) of Section-9 of Andaman and Nicobar Islands Town and Country Planning Regulation, 1994 for inviting suggestions/objections from all stakeholders including general public within 45 days from the date of their publication vide Notification No. 122/2018/ F.No. TP-21/CE/2017/48(PF) dated 08/05/2018.

WHEREAS, 42 suggestions/objections have been received in the matter and were taken into account for finalization of the modifications contemplated on the Master Plan for Port Blair Planning Area.

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred under Sub-Section-4 of the Section-9 of the Andaman and Nicobar Islands Town and Country Planning Regulation, 1994 (No. 7 of 1994), the Lt. Governor (Administrator), Andaman and Nicobar Islands is pleased to make the modification(s) listed hereunder to the Master Plan for Port Blair Planning Area/Development Area in the interest of the general public and the same shall come into operation from the date of publication of this notification.

MODIFICATION(S)

The modifications in the Master Plan for Port Blair Planning Area-2030 (Report-Volume-II) are as below:-

Sl. No	Page No.	Clause No.	Description
1	2	3	4
1.	68	Clause No. 5.2.3.J (A) (iii)	After the word 'prohibited' in Clause No. 5.2.3.J (A) (iii), the following shall be added :- "In case of dispute in the boundary of Reserved Forests and Other Forests land use zoning as per the Master Plan for PBPA, the Environment and Forests Department shall be the final authority for demarcating the jurisdiction of Reserved Forests and Other Forests boundary. The correctness of the demarcated boundary shall be examined by a Committee constituted under the Chairmanship of Principal Secretary (Rev) with Chief Engineer & Town Planner, APWD, Chief

Sl. No	Page No.	Clause No.	Description
1	2	3	4
			Conservator of Forests (Territorial), Deputy Commissioner (South Andaman), Divisional Forests Officer(South Andaman) and Town & Country Planner, APWD as its regular members and Deputy Conservator of Forests (P&M) and Assistant Conservator of Forests(GIS Cell) as co-opted members. In case of exclusion of any parcel(s) of revenue land from the Reserved Forests and Others forests land use zones under Master Plan for PBPA after getting the demarcation done based on the boundary established on ground by the Environment and Forest Department by the Committee, the land use zoning for those parcel(s) of land shall be decided by the Administrator (Lt. Governor) upon the recommendation of Town Planner based on the surrounding land uses. However, the actual change in the land use of such parcel(s) of land shall come to the effect after notification of the change in the A & N Gazette and the Town Planner shall maintain a Register of such changes effected in the land use zoning.”
2.	67	Clause No. 5.2.3-H	<p>After the word ‘concerned’ in Clause No. 5.2.3-H, the following shall be added :-</p> <p>“In case of any dispute in the boundary of the Defence land use zoning as per the Master Plan for PBPA, the Deputy Commissioner, South Andamans shall be the Final Authority for getting demarcation of the jurisdiction of the land under the possession of Defence Authorities. The correctness of the demarcated boundary shall be examined by a Committee constituted under the Chairmanship of Deputy Commissioner (South Andaman) with the representatives of Andaman Nicobar Command and Town & Country Planner, APWD as its members to examine the parcels of land demarcated to be excluded from the Defence landuse zone as per the Master Plan for PBPA. In case of exclusion of any parcel(s) of land after demarcation and verification by the Committee, the landuse zoning for those parcel(s) of land shall be Public & Semi-Public. The zoning Regulation specified for Public & Semi-Public landuse under Clause No. 5.2.4-E and Planning Norms specified under Clause No. 5.3.7-E of the Master Plan shall be followed for processing the case for issue of Planning Permission”.</p>
3.	74	Footnote under Clause No. 5.2.4-F.	<p>After the word “authority vide 5.3.4” in the Footnote under Clause No. 5.2.4-F, the following shall be added :-</p> <p>“Provided that in case the parcels of land is not earmarked for any specific projects or the Administration decided not to use the land earmarked for any specific Project proposed in the Master Plan, the restriction in the use of land for residential under Primary Residential–PR-A Category uses for the staff and employees as incidental to the main land use is exempted.</p> <p>Provided further that in above such similar circumstances, the restriction in the use of land for Commercial C-A Category incidental to the land use is also exempted.”</p>
4(a)	75	Footnote under Table No.	The second para, after the word “Authority vide 5.3.4” in the Footnote under Table No. 5.2.4-H, shall be substituted as below:-

Sl. No	Page No.	Clause No.	Description												
1	2	3	4												
		5.2.4-H	“In the revenue villages Viper, Craikabad, Chouldari, Badmas Pahar, Dhanikhari, Sippighat and Wandoor which are identified as places for developing tourism and tourism support facilities and the parcels of the land of Haddo village abutting the foreshore road zoned under Parks & Open Space landuse and has potential for development of tourism activities such as Hotels, Restaurants, Retail Shopping Complexes which are normally covered in Group C-B and C-C may be permitted with Special Sanction from the Authority. The Authority while permitting such activities may impose additional conditions as required.												
4(b)	75	Footnote under Table No. 5.2.4-H	<p>After the word “required” in the Footnote under Table No. 5.2.4-H, the following shall be added :-</p> <p>“The Authority may exempt the provisions of applicability of the restrictions on the use of land incidental to main land use under the Residential PR-A, Commercial C-A & Public & Semi Public PSP-A in the above 7 revenue villages for Tourism & Tourism related facilities and the parcels of the land of Haddo village abutting the foreshore road zoned under Parks & Open Space landuse and has potential for development of tourism activities. The maximum permissible FAR & Coverage for such development shall not exceed 150 & 50 respectively.</p>												
5(a)	92	Clause No. 5.3.7-G	<p>The para under Clause No. 5.3.7-G- PARKS & OPEN SPACE (POS) ZONE shall be substituted as below :-</p> <p>“The Definition, Permissible Activities and Planning Norms for construction activities which are incidental to main landuse such as Social & Recreational Club, Recreational Complexes, Sports Club, Sport Stadium, Open Air Theatre, Exhibition, Ground, Museum etc. as categorized under Clause No. 5.2.3 are as below:-</p> <p>Definition and Permissible activities</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sl. No</th> <th>Use Premises</th> <th>Definitions</th> <th>Activities Permissible</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Multi-purpose Community Hall</td> <td>A premise having an enclosed space for various social and cultural activities.</td> <td>Community Hall, Watch & Ward Residence (upto 20 sqm.) Soft Drink and Snack Stall and library etc.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Music Dance and Drama Training Centre</td> <td>A premise having facilities for imparting training and coaching for music, dance and dramatics.</td> <td>Music, dance and drama training centre, watch and ward residence (up to 20 sqm.), canteen, auditorium.</td> </tr> </tbody> </table>	Sl. No	Use Premises	Definitions	Activities Permissible	1	Multi-purpose Community Hall	A premise having an enclosed space for various social and cultural activities.	Community Hall, Watch & Ward Residence (upto 20 sqm.) Soft Drink and Snack Stall and library etc.	2	Music Dance and Drama Training Centre	A premise having facilities for imparting training and coaching for music, dance and dramatics.	Music, dance and drama training centre, watch and ward residence (up to 20 sqm.), canteen, auditorium.
Sl. No	Use Premises	Definitions	Activities Permissible												
1	Multi-purpose Community Hall	A premise having an enclosed space for various social and cultural activities.	Community Hall, Watch & Ward Residence (upto 20 sqm.) Soft Drink and Snack Stall and library etc.												
2	Music Dance and Drama Training Centre	A premise having facilities for imparting training and coaching for music, dance and dramatics.	Music, dance and drama training centre, watch and ward residence (up to 20 sqm.), canteen, auditorium.												

Sl. No	Page No.	Clause No.	Description
1	2	3	4
			<p>3 Ayush, Meditation, Spiritual and Religious Discourse Centre including Wellness, Medical Spa, and Ayurveda Tourism activities</p> <p>A premise having facilities for self-attainment, achieving higher quality of mind and body, spiritual and religious discourse etc.</p> <p>Music, dance and drama training centre, watch and ward residence (up to 20 sqm.), canteen, auditorium and Therapy & Recovery rooms.</p>
			<p>4 Recreational Club</p> <p>A premise having the facility for recreation with indoor sports, swimming pool, outdoor sports, socializing and gathering space for small functions with restaurant.</p> <p>Recreational club, watch & ward residence (upto 20 sqm.) Residential Component upto 15% of total floor area subject to maximum of 300 sqm. library, swimming pool, indoor and outdoor games facilities club.</p>
			<p>5 Exhibition-cum-Fair Ground</p> <p>A premise having facilities for the exhibition and display and other cultural activities for a group of participants.</p> <p>Fair Ground, Residential Flat (for maintenance staff) Exhibition Centre (Temporary in nature) Restaurant, Soft Drink & snack Stall, Police Post, Fire Post, bank Extension counter facility, Post Office counters facility.</p>
			<p>6 Museum, exhibition centre and art gallery, auditorium and open air theatre, indoor & outdoor stadium</p> <p>Combination of Museum, exhibition centre and art gallery, auditorium open air theatre, indoor & outdoor stadium.</p> <p>Museum, Exhibition Centre and Art Gallery Auditorium and Open Air theatre, Watch & Ward Residence (upto 20 Sqm.)</p>

Sl. No	Page No.	Clause No.	Description																																				
1	2	3	4																																				
5(b)			<p>Planning Norms</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Sl. No.</th> <th rowspan="2">Category</th> <th colspan="4">Maximum Permissible</th> </tr> <tr> <th>Ground Coverage</th> <th>FAR</th> <th>No. of Floors</th> <th>Height</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Multipurpose Community Hall or Banquet Hall</td> <td>30%</td> <td>120</td> <td rowspan="6">G+2/ Stilt+3 in Port Blair Municipal Area and G+3/ Stilt+4 in the Planning Area outside PBMC Area</td> <td rowspan="6">13m in Port Blair Municipal Area and 15m in the Planning Area outside PBMC Area</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>a) Community Recreational Club b) Recreational Club</td> <td>25%</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Socio-cultural activities such as auditorium, music, dance & drama centre / meditation & Ayush, spiritual centre including Wellnes, Medical Spa and Ayurveda Tourism activities etc.</td> <td>35%</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Social & Recreational Club</td> <td>30%</td> <td>110</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Exhibition-cum-Fair Ground</td> <td>20%</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Museum, Exhibition Centre, Art Gallery, Science Centre, Sport Club, Recreational Complex, Sports Training Centre. Indoor & outdoor Stadium, Open Air Theatre.</td> <td>30%</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>	Sl. No.	Category	Maximum Permissible				Ground Coverage	FAR	No. of Floors	Height	1	Multipurpose Community Hall or Banquet Hall	30%	120	G+2/ Stilt+3 in Port Blair Municipal Area and G+3/ Stilt+4 in the Planning Area outside PBMC Area	13m in Port Blair Municipal Area and 15m in the Planning Area outside PBMC Area	2	a) Community Recreational Club b) Recreational Club	25%	100	3	Socio-cultural activities such as auditorium, music, dance & drama centre / meditation & Ayush, spiritual centre including Wellnes, Medical Spa and Ayurveda Tourism activities etc.	35%	120	4	Social & Recreational Club	30%	110	5	Exhibition-cum-Fair Ground	20%	20	6	Museum, Exhibition Centre, Art Gallery, Science Centre, Sport Club, Recreational Complex, Sports Training Centre. Indoor & outdoor Stadium, Open Air Theatre.	30%	120
Sl. No.	Category	Maximum Permissible																																					
		Ground Coverage	FAR	No. of Floors	Height																																		
1	Multipurpose Community Hall or Banquet Hall	30%	120	G+2/ Stilt+3 in Port Blair Municipal Area and G+3/ Stilt+4 in the Planning Area outside PBMC Area	13m in Port Blair Municipal Area and 15m in the Planning Area outside PBMC Area																																		
2	a) Community Recreational Club b) Recreational Club	25%	100																																				
3	Socio-cultural activities such as auditorium, music, dance & drama centre / meditation & Ayush, spiritual centre including Wellnes, Medical Spa and Ayurveda Tourism activities etc.	35%	120																																				
4	Social & Recreational Club	30%	110																																				
5	Exhibition-cum-Fair Ground	20%	20																																				
6	Museum, Exhibition Centre, Art Gallery, Science Centre, Sport Club, Recreational Complex, Sports Training Centre. Indoor & outdoor Stadium, Open Air Theatre.	30%	120																																				
6.	55	Sl. No. 7 under definition under Clause No. 5.1	<p>The Clause No. 5.1, the contents of the definition of “7. Balcony” shall be substituted as below :-</p> <p>“A horizontal projection, with a handrail or balustrade or a parapet, to serve as sitting out place not exceeding 1.5m in depth including eaves drop projection and not continuous throughout the length or width of building”.</p>																																				
7.	79	Clause No. 5.3.6-A Table-B and Side Setback & Table –C & D with footnote	<p>The Clause No. 5.3.6-A, Table-A shall be substituted as below :-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sl. No</th> <th>Width of Abutting road</th> <th>Minimum Front Setback required</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Upto 7m</td> <td>1.5 m</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>More than 7 m and upto 10 m</td> <td>2.0 m</td> </tr> </tbody> </table>	Sl. No	Width of Abutting road	Minimum Front Setback required	1	Upto 7m	1.5 m	2	More than 7 m and upto 10 m	2.0 m																											
Sl. No	Width of Abutting road	Minimum Front Setback required																																					
1	Upto 7m	1.5 m																																					
2	More than 7 m and upto 10 m	2.0 m																																					

Sl. No	Page No.	Clause No.	Description																																																																					
1	2	3	4																																																																					
			<table border="1"> <tr> <td>3</td> <td>More than 10 m and upto 15 m</td> <td>2.5 m</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Above 15m</td> <td>3.0 m</td> </tr> </table> <p>The Clause No. 5.3.6-A Table-B, shall be substituted as below :-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sl. No</th> <th>Average Depth of the plot</th> <th>Minimum Rear Setback required</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Upto 15m</td> <td>1.5 m</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>15 to 20 m</td> <td>2.0 m</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>20 to 25 m</td> <td>2.5 m</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>25 to 30 m</td> <td>3.0 m</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Above 30 m</td> <td>3.5 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>The Clause No. 5.3.6-A under the caption “Side Setback & Table-C & Table-D with footnotes shall be substituted as below :-</p> <p>“The side setbacks to be provided on either side are governed by the average width of the plot and the number of floors. For semi-detached buildings side setbacks are required on one side only. The minimum required space shall be as under:-</p> <p style="text-align: center;">Table-C</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">SIDE SET BACK REQUIREMENT</th> </tr> <tr> <th rowspan="3">No. of floors</th> <th rowspan="3">Average width of the plot</th> <th colspan="2">Side setback with balcony projection / Side setback without balcony projection</th> </tr> <tr> <th>For detached building</th> <th>For semi-detached building</th> </tr> <tr> <th>On both sides</th> <th>On any one side</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Ground floor</td> <td>Upto 8 m</td> <td>0.6</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>8 to 10 m</td> <td>0.75</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>10 to 13 m</td> <td>1.0</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>Above 13m</td> <td>1.5</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Stilt + 1floor</td> <td>Upto 8 m</td> <td>0.75</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>8 to 10 m</td> <td>1.0</td> <td>2.0/1.5[@]</td> </tr> <tr> <td>10 to 13 m</td> <td>1.5/1.0[@]</td> <td>2.5/2.0[@]</td> </tr> <tr> <td>Above 13m</td> <td>1.75/1.2[@]</td> <td>3.0/2.5[@]</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">G+1 or Stilt +2 floor</td> <td>Upto 8 m</td> <td>1.0</td> <td>2.0/1.5[@]</td> </tr> <tr> <td>8 to 13 m</td> <td>1.5/1.0[@]</td> <td>2.5/2.0[@]</td> </tr> </tbody> </table>	3	More than 10 m and upto 15 m	2.5 m	4	Above 15m	3.0 m	Sl. No	Average Depth of the plot	Minimum Rear Setback required	1	Upto 15m	1.5 m	2	15 to 20 m	2.0 m	3	20 to 25 m	2.5 m	4	25 to 30 m	3.0 m	5	Above 30 m	3.5 m	SIDE SET BACK REQUIREMENT				No. of floors	Average width of the plot	Side setback with balcony projection / Side setback without balcony projection		For detached building	For semi-detached building	On both sides	On any one side	Ground floor	Upto 8 m	0.6	1.0	8 to 10 m	0.75	1.5	10 to 13 m	1.0	2.0	Above 13m	1.5	3.0	Stilt + 1floor	Upto 8 m	0.75	1.5	8 to 10 m	1.0	2.0/1.5 [@]	10 to 13 m	1.5/1.0 [@]	2.5/2.0 [@]	Above 13m	1.75/1.2 [@]	3.0/2.5 [@]	G+1 or Stilt +2 floor	Upto 8 m	1.0	2.0/1.5 [@]	8 to 13 m	1.5/1.0 [@]	2.5/2.0 [@]
3	More than 10 m and upto 15 m	2.5 m																																																																						
4	Above 15m	3.0 m																																																																						
Sl. No	Average Depth of the plot	Minimum Rear Setback required																																																																						
1	Upto 15m	1.5 m																																																																						
2	15 to 20 m	2.0 m																																																																						
3	20 to 25 m	2.5 m																																																																						
4	25 to 30 m	3.0 m																																																																						
5	Above 30 m	3.5 m																																																																						
SIDE SET BACK REQUIREMENT																																																																								
No. of floors	Average width of the plot	Side setback with balcony projection / Side setback without balcony projection																																																																						
		For detached building	For semi-detached building																																																																					
		On both sides	On any one side																																																																					
Ground floor	Upto 8 m	0.6	1.0																																																																					
	8 to 10 m	0.75	1.5																																																																					
	10 to 13 m	1.0	2.0																																																																					
	Above 13m	1.5	3.0																																																																					
Stilt + 1floor	Upto 8 m	0.75	1.5																																																																					
	8 to 10 m	1.0	2.0/1.5 [@]																																																																					
	10 to 13 m	1.5/1.0 [@]	2.5/2.0 [@]																																																																					
	Above 13m	1.75/1.2 [@]	3.0/2.5 [@]																																																																					
G+1 or Stilt +2 floor	Upto 8 m	1.0	2.0/1.5 [@]																																																																					
	8 to 13 m	1.5/1.0 [@]	2.5/2.0 [@]																																																																					

Sl. No	Page No.	Clause No.	Description																				
1	2	3	4																				
			<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Above 13m</td> <td>1.75/1.5[@]</td> <td>3.0/2.5[@]</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">G+2 or Stilt +3 floor</td> <td>Upto 13m</td> <td>1.5/1.0[@]</td> <td rowspan="3">Semi-detached buildings are restricted to only G+1.</td> </tr> <tr> <td>13 to 18 m</td> <td>2.0/1.2[@]</td> </tr> <tr> <td>Above 18m</td> <td>2.25/1.5[@]</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">G+3 or Stilt +4 floor</td> <td>Upto 13 m</td> <td>1.75/1.20[@]</td> <td rowspan="3"></td> </tr> <tr> <td>13 to 18 m</td> <td>2.25/1.5[@]</td> </tr> <tr> <td>Above 18m</td> <td>2.5/2.0[@]</td> </tr> </table> <p>@- Minimum setback required to be provided if no balcony is proposed.</p> <p>Note:</p> <ol style="list-style-type: none"> In Continuous Building Areas (CBA), no side setbacks are required. In case of c/o. building on plots having extent less than 50 sqm in the area other than CBA also no side setback is required. This is not applicable for the plots sub-divided after the approval of the Master Plan i.e. 01/03/2012. Further, the minimum rear setback for such plots may be reduced to 1.0m by the Authority. In all the setbacks spaces, unsupported sunshades, wardrobes and built-in cupboards are permissible to a depth of 0.6m. Unsupported open Verandah is permissible only in single storied buildings and the maximum permissible width including eaves drop projection of verandah shall be in such a way that it does not fall within 1.5m, 0.5 & 1m from front, side & rear boundaries of the site for sunlight, ventilation & fire-fighting etc. No balcony projection is permissible if the side setback provided is upto 1.0 m. Unsupported open balcony including eaves drop projection of width not exceeding 1.5m is permissible subjected to the condition that all such projection does not fall within 1.5m, 0.5 & 1.0m from front, side & rear boundaries of the site. <p>Open single flight/double flight or spiral staircase is permissible in the rear and side setback spaces provided such structure do not fall within 0.5m from side boundary or 1.0m from the rear boundary.</p>		Above 13m	1.75/1.5 [@]	3.0/2.5 [@]	G+2 or Stilt +3 floor	Upto 13m	1.5/1.0 [@]	Semi-detached buildings are restricted to only G+1.	13 to 18 m	2.0/1.2 [@]	Above 18m	2.25/1.5 [@]	G+3 or Stilt +4 floor	Upto 13 m	1.75/1.20 [@]		13 to 18 m	2.25/1.5 [@]	Above 18m	2.5/2.0 [@]
	Above 13m	1.75/1.5 [@]	3.0/2.5 [@]																				
G+2 or Stilt +3 floor	Upto 13m	1.5/1.0 [@]	Semi-detached buildings are restricted to only G+1.																				
	13 to 18 m	2.0/1.2 [@]																					
	Above 18m	2.25/1.5 [@]																					
G+3 or Stilt +4 floor	Upto 13 m	1.75/1.20 [@]																					
	13 to 18 m	2.25/1.5 [@]																					
	Above 18m	2.5/2.0 [@]																					
8.	59	Clause No. 5.1 under definition 53.Stilt	<p>The Clause No. 5.1, the contents of definition of “53.Stilt” shall be substituted as below :-</p> <p>“Building raised above ground level with stilt area of height not less than 2.4 m between floor level to bottom of the beam above and it shall used for vehicle parking and Electrical installations & Generator set of the premises only”.</p>																				

Sl. No	Page No.	Clause No.	Description
1	2	3	4
9	90	5.3.7-C	<p>The footnote No. 1 under Table No.5.3.7-C: Commercial (C) zone of Clause No. 5.3.7 shall be substituted as below :-</p> <p>“The floor to floor height of typical floors used for Commercial activities permissible in all landuse zones shall be 3.2m. When Commercial activities are allowed in other landuse zones, the maximum permissible height of building in the respective landuse zones shall be adjusted/worked out rationally based on the minimum floor to floor height of 3.2m”.</p>

[Admiral D.K. Joshi]
PVSM, AVSM, YSM, NM, VSM (Retd.)
Lieutenant Governor
Andaman and Nicobar islands

By order and in the name of Lieutenant Governor.

Joint Secretary (PWD)

**v. Meku rFlk fudkckj i'kk u
l fpoky;**

Qle&IV

**v. Meku rFlk fudkckj }hil eg uxj , oaxke ; kt uk fofu; e 1994 dh fofu; e
dh /kjk 9 dh mi /kjk 1/4 ds varxz eLVj Iyku eal ákshku dh l puk**

iWZGys j fnukd-----t uojh 2020

सं. फा.सं. टी.पी.-21/मु.अ./2017/48 (पी.एफ.), अण्डमान तथा निकोबार द्वीप समूह नगर एवं ग्राम योजना विनियम 1994 (1994 की सं. 7) की धारा 9 की उप-धारा (1) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए उप-राज्यपाल, अण्डमान तथा निकोबार द्वीप समूह के आम-नागरिकों एवं अन्य के हितों को ध्यान में रखते हुए पोर्ट ब्लेयर योजना / विकास कार्य के मास्टर प्लान में कुछ संशोधनों पर विचार कर रहा है जो अनुमोदित है और अण्डमान तथा निकोबार राजपत्र के सं. 35 दिनांक 01.03.2012 में प्रकाशित किया गया है ।

जबकि, पोर्ट ब्लेयर योजना/विकास क्षेत्र के लिए मसौदा संशोधन प्रस्ताव सरकारी राजपत्र तथा दो स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित किया गया और पोर्ट ब्लेयर योजना क्षेत्र में परिचाभित करने के अलावा अण्डमान तथा निकोबार द्वीपसमूह नगर एवं ग्राम योजना क्षेत्र 1994 की धारा 9 की उप-धारा (3) के अंतर्गत आवश्यक प्रशासन की वेबसाईट में प्रकाशित किया गया है ताकि सभी हितधारकों से यह अधिसूचना संख्या 122/2018/फा.सं:टीपी-21/मु.अ./2017/48(पी.एफ) दिनांक 08/05/2018 द्वारा प्रकाशन की तारीख से 45 दिनों के भी सुझाव/आपत्तियाँ आमंत्रित कर सके ।

जबकि, इस मामले में 42 आपत्तियाँ/सुझाव प्राप्त हुए हैं जिसे पोर्ट ब्लेयर योजना क्षेत्र के मास्टर प्लान पर विचार करने वाले संशोधनों को अंतिम रूप देने के लिए विचार किया है ।

अब, इसलिए अण्डमान तथा निकोबार द्वीपसमूह नगर एवं ग्राम योजना विनियम 1994 (1994 का सं:7) की धारा 9 की उप-धारा 4 के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, उप-राज्यपाल (प्रशासक), अण्डमान तथा निकोबार द्वीपसमूह पोर्ट ब्लेयर योजना क्षेत्र/विकास क्षेत्र के लिए मास्टर प्लान में आम लोगों के हित में निम्नलिखित सूचीबद्ध संशोधन करते हैं और यह अधिसूचना की प्रकाशित करने की तारीख में प्रभावी होंगे ।

l ákshku

पोर्ट ब्लेयर के लिए नियोजना क्षेत्र 2030 (रिपोर्ट-खण्ड II) के लिए मास्टर प्लान में संशोधन इस प्रकार है :-

Ø-l a	i "B l á; k	[k M l á; k	fooj . k
1	68	[k M l á; k 5-2- 3-t s ¼ ½	[k M l á; k 5-2-3-t s ¼ ½ ea 'kn **i frct/k** ds i 'pkr fuFufyf[kr t k t k % पीबीपीए के लिए मास्टर प्लान के अनुसार यदि आरक्षित वनों तथा अन्य वनों की भूमि प्रयोग क्षेत्रीकरण में सीमाओं में विवाद होने पर, पर्यावरण एवं वन विभाग आरक्षित वन एवं अन्य वन सीमाओं के सीमांकन के लिए अंतिम प्राधिकारी होगा । सीमांकित सीमा की यथार्थता को प्रधान सचिव (राजस्व) की अध्यक्षता में गठित समिति के साथ मुख्य अभियंता व नगर

Ø-l a	i "B l ǻ; k	[k M l ǻ; k	fooj.k
			<p>योजनाकार, अ.लो.नि.वि, मुख्य वन संरक्षक (प्रादेशिक), उपायुक्त (दक्षिण अण्डमान), मण्डलीय वन अधिकारी (दक्षिण अण्डमान) एवं नगर एवं ग्राम योजनाकार, अ.लो.नि.वि इसके स्थायी सदस्यों तथा उप वन संरक्षक (यो एवं नि) तथा सहायक वन संरक्षक (जी.आई.एस कक्ष) इसके सहयोजित सदस्यों द्वारा जाँच की जाए । यदि समिति द्वारा सीमांकन के बाद मास्टर प्लान के अंतर्गत पोर्ट ब्लेयर योजना क्षेत्र में आरक्षित वन एवं अन्य वन भूमि प्रयोग क्षेत्रों में से राजस्व भूमि के किसी भी भूखण्ड के अपवर्जन के मामले में उन भूखंडों के भूमि प्रयोग क्षेत्रीकरण का निर्णय प्रशासन (उप-राज्यपाल) द्वारा आसपास की भूमि प्रयोग के आधार पर नगर योजनाकार के सिफारिशों पर करेंगे । हालांकि उस प्रकार के भूखण्डों का वास्तविक भू-प्रयोग अण्डमान तथा निकोबार राज्य में परिवर्तन की अधिसूचना के पश्चात् ही प्रभावी होगा और नगर योजनाकार द्वारा इस प्रकार के भूमि प्रयोग क्षेत्रीकरण के प्रभावी परिवर्तन से संबंधित एक रजिस्टर रखेंगे ।</p>
2	67	[k M l a 5-2-3&, p	<p>[k M l ǻ; k 5-2-3&, p ea 'kŋ ʃi ʌ/kr̥p ds ckn fuʃuʃyʃ[kr̥ t k̥k̥ t k̥ %</p> <p>पीबीपीए के लिए मास्टर प्लान के अनुसार रक्षा भूमि प्रयोग क्षेत्रीकरण में सीमाओं का विवाद होने पनर, रक्षा प्राधिकारियों के अधीन की भूमि की क्षेत्राधिकार के सीमांकन के लिए अंतिम प्राधिकारी उपायुक्त (दक्षिण अण्डमान) होंगे । सीमांकित सीमा की यथार्थता को उपायुक्त (दक्षिण अण्डमान) की अध्यक्षता में गठित समिति के साथ अण्डमान तथा निकोबार कमान एवं नगर एवं ग्राम योजनाकार, अ.लो.नि.वि उनके सदस्यों के रूप में पीबीपीए के लिए मास्टर प्लान के अनुसार रक्षा भूमि प्रयोग से बाहर किये जाने वाले भूमि खण्डों के सीमांकन की जाँच करेंगे । यदि समिति द्वारा सत्यापित एवं किसी भी भूखंड को सीमांकन के बाद अपवर्जन करने पर, यह भूखण्ड की भूमिप्रयोग क्षेत्रीकरण सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक होगा । मास्टर प्लान के खण्ड 5.2.7-ई के अंतर्गत विनिर्दिष्ट योजना मानकों तथा खण्ड 5.2.4-ई के अंतर्गत सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक के लिए योजना अनुमति की जारी करने के लिए मामले के प्रसंस्करण के लिए प्रक्रिया का पालन किया जाएगा ।</p>
3	74	[k M l a 5-2-4&, p ds vaxʃ i knʃli . kh	<p>[k M l a 5-2-4&, p dh i kn ʃvli . kh ea 'kŋ ʃi ʌ/kr̥p ds i 'pkr̥~fuʃuʃyʃ[kr̥ t k̥k̥ t k̥ %</p> <p>बशर्ते की, भूमि के भूखण्डों को किसी भी निर्दिष्ट परियोजना हेतु अलग न किया गया हो या प्रशासन द्वारा मास्टर प्लान में प्रस्तावित निर्दिष्ट परियोजना के भूखण्ड को किसी भी अन्य परियोजना के लिए उपयोग नहीं करने का निर्णय लिया हो, को प्राथमिक आवास पी.आर -ए श्रेणी के अंतर्गत प्रासंगिक मुख्य भूमि प्रयोग को स्टाफ एवं कर्मचारियों के लिए प्रतिबंध में छूट दी जाएगी ।</p> <p>बशर्ते, आगे इस प्रकार की परिस्थितियों में वाणिज्यिक सी-ए श्रेणी के भूमि के प्रासंगिक भूमि प्रयोग को भी प्रतिबंध से छूट दी जाएगी ।</p>

Ø-1 a	i "B l d; k	[k M l d; k	fooj.k																
4(क)	75	[k M l a 5-2-4&, p ds varxZ i kn fVli . kh	rkfydk l a 5-2-4&, p ds varxZ i kn fVli . kh ds nwjs i \$k ds ckn 'kn B5-3-4 } kj k i k /kdj p ds i 'pr~fuEufyf [kr i LFfi r fd; k t k % वाईपर, क्रेकाबाद, छोलदारी, बदमाश पहाड़, धनीखाड़ी, सिम्पीघाट एवं वन्दूर के राजस्व गांव जिन्हें पर्यटन विकास एवं पर्यटन समर्थित सुविधाओं तथा हैडो गांव भूखण्डों से सटे तट के अगले भाग की सड़क क्षेत्र को उद्यान एवं खुली स्थान भूमि प्रयोग में क्षेत्रीकृत किया है और पर्यटन विकास गतिविधियों के लिए संभावनाएं है जैसे होटल, रेस्तरां, रिटेल शॉपिंग कॉम्पलेक्स जो साधारणतः वर्ग सी-बी में आते हैं तथा प्राधिकारी से विशेष मंजूरी के साथ अनुमति दी जा सकती है । प्राधिकारी द्वारा ऐसे गतिविधियों को अनुमति प्रदान करते समय अतिरिक्त शर्तें आवश्यकता पड़ने पर मढ़ सकते है ।																
4(ख)	75	[k M l a 5-2-4&p ds varxZ i kn fVli . kh	rkfydk l a 5-2-4&, p ds varxZ i kn fVli . kh 'kn Bvko'; drk ds i 'pr~fuEufyf [kr t k /k t k % उपर्युक्त 7 राजस्व गावों में पर्यटन एवं पर्यटन संबंधी गतिविधियों के लिए ऐसे विकास कार्यों के लिए अधिकतम अनुमत्य एफएआर तथा कवरेज क्षेत्र क्रमशः 150 एवं 50 से अधिक नहीं होनी चाहिए । हैडो गांव भूखण्डों से सटे तट के अगले भाग की सड़क क्षेत्र को उद्यान तथा खाली स्थान भूमि प्रयोग में क्षेत्रीकृत किया है और पर्यटन विकास गतिविधियों की गतिविधियों के लिए संभावनाएं है ।																
5(क)	92	[k M l d; k 5-3- 7&t h	[k M l d; k 5-3-7&t h & i kdZ, oa [kyk LFku ¼ k [k LFku ½ ea i \$k dks fuEufyf [kr i fr LFfi r fd; k t k % निर्माण गतिविधियां जो कि मुख्यभूमि उपयोग के लिए प्रासंगिक परिभाषा, अनुमत्य गतिविधियां तथा नियोजन मानक जैसे सामाजिक एवं मनोरंजन क्लब, मनोरंजनात्मक परिसर, खेल क्लब, खेल स्टेडियम, खुली हवा मैदान, प्रदर्शनी मैदान, संग्रहालय आदि को खण्ड 5.2.3 के अंतर्गत निम्नलिखित अनुसार वर्गीकृत किया है । ifjHk'kk , oavuKs xfrfof/k k <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ø- l a</th> <th>iz ks ifjlj</th> <th>ifjHk'kk</th> <th>vuKs xfrfof/k k</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>बहु-उद्देशीय सामुदायिक सभागार</td> <td>वह परिसर जहाँ विभिन्न सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों के लिए ढाँकी गई जगह (अहाता) हो ।</td> <td>सामुदायिक सभागार, देख रेख के लिए आवास (20 वर्ग.मी तक), सॉफ्ट ड्रिंक्स, अल्पाहार गृह तथा पुस्तकालय आदि</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>संगीत, नृत्य तथा ड्रामा प्रशिक्षण केन्द्र</td> <td>वह परिसर जहाँ संगीत, नृत्य तथा ड्रामा प्रशिक्षण एवं शिक्षण दिए जाने की सुविधाएं हो ।</td> <td>संगीत, नृत्य तथा ड्रामा प्रशिक्षण केन्द्र, देख रेख के लिए आवास, (20 वर्ग. मी तक) कैटीन, सभागार ।</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>आयुष, चिंतन, आध्यात्मिक एवं</td> <td>वह परिसर जहाँ आत्म प्राप्ति, उच्च</td> <td>संगीत, नृत्य तथा ड्रामा प्रशिक्षण</td> </tr> </tbody> </table>	Ø- l a	iz ks ifjlj	ifjHk'kk	vuKs xfrfof/k k	1	बहु-उद्देशीय सामुदायिक सभागार	वह परिसर जहाँ विभिन्न सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों के लिए ढाँकी गई जगह (अहाता) हो ।	सामुदायिक सभागार, देख रेख के लिए आवास (20 वर्ग.मी तक), सॉफ्ट ड्रिंक्स, अल्पाहार गृह तथा पुस्तकालय आदि	2	संगीत, नृत्य तथा ड्रामा प्रशिक्षण केन्द्र	वह परिसर जहाँ संगीत, नृत्य तथा ड्रामा प्रशिक्षण एवं शिक्षण दिए जाने की सुविधाएं हो ।	संगीत, नृत्य तथा ड्रामा प्रशिक्षण केन्द्र, देख रेख के लिए आवास, (20 वर्ग. मी तक) कैटीन, सभागार ।	3	आयुष, चिंतन, आध्यात्मिक एवं	वह परिसर जहाँ आत्म प्राप्ति, उच्च	संगीत, नृत्य तथा ड्रामा प्रशिक्षण
Ø- l a	iz ks ifjlj	ifjHk'kk	vuKs xfrfof/k k																
1	बहु-उद्देशीय सामुदायिक सभागार	वह परिसर जहाँ विभिन्न सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों के लिए ढाँकी गई जगह (अहाता) हो ।	सामुदायिक सभागार, देख रेख के लिए आवास (20 वर्ग.मी तक), सॉफ्ट ड्रिंक्स, अल्पाहार गृह तथा पुस्तकालय आदि																
2	संगीत, नृत्य तथा ड्रामा प्रशिक्षण केन्द्र	वह परिसर जहाँ संगीत, नृत्य तथा ड्रामा प्रशिक्षण एवं शिक्षण दिए जाने की सुविधाएं हो ।	संगीत, नृत्य तथा ड्रामा प्रशिक्षण केन्द्र, देख रेख के लिए आवास, (20 वर्ग. मी तक) कैटीन, सभागार ।																
3	आयुष, चिंतन, आध्यात्मिक एवं	वह परिसर जहाँ आत्म प्राप्ति, उच्च	संगीत, नृत्य तथा ड्रामा प्रशिक्षण																

Ø-l a	i "B l d; k	[k M l d; k	fooj.k			
				धार्मिक प्रवचन केन्द्र सहित कल्याण, चिकित्सा स्पा तथा आयुर्वेदा पर्यटन गतिविधियाँ आदि ।	गुणवत्त का शरीर एवं मन उपलब्धि, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि की सुविधाएं हो ।	केन्द्र, देख रेख के लिए आवास (20 वर्ग. मी तक), कैटीन, सभागार तथा चिकित्सा एवं स्वास्थ्य लाभ कक्ष ।
			4	मनोरंजनात्मक क्लब	वह परिसर जहाँ मनोरंजन के साथ इन्डोर खेल, तरणताल, आउटडोर खेल, मिलने जुलने छोटे मोटे कार्यक्रमों के लिए संग्रहण स्थान के साथ रेस्टॉरेन्ट की सुविधाएं उपलब्ध हो ।	मनोरंजनात्मक क्लब, देख-रेख के लिए आवास (20 वर्ग.मी) तक आवासीय घटक का कुल तल क्षेत्र का 15 प्रतिशत घटक, अधिकतम 300 वर्ग.मी, पुस्तकालय, तरणताल, इन्डोर एवं आउटडोर खेल सुविधाएं, क्लब ।
			5	प्रदर्शनी-व-मेला मैदान	वह परिसर जहाँ प्रदर्शनी एवं प्रदर्शन, प्रतिभागियों के समूह को अन्य सांस्कृतिक गतिविधियों के लिए सुविधाएं उपलब्ध हो ।	मेला मैदान, आवासीय फ्लैट (अनुरक्षण कर्मचारियों के लिए) प्रदर्शनी केन्द्र (अस्थायी प्रकार का) रेस्टॉरेन्ट, सॉफ्ट ड्रिंक्स तथा जलपान गृह, पुलिस चौकी, अग्निशमन चौकी, बैंक विस्तार केन्द्र, डाक घर काउन्टर की सुविधा हो ।
			6	संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र तथा आर्ट गैलरी, सभागार तथा ओपन एयर थियेटर, इन्डोर एवं आउटडोर स्टेडियम	संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र तथा आर्ट गैलरी का संयोजन, सभागार तथा ओपन एयर थियेटर, इन्डोर एवं आउटडोर स्टेडियम	संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र तथा आर्ट गैलरी सभागार तथा ओपन एयर थियेटर, देख रेख आवास (20 वर्ग. मी तक में) ।

Ø-l a	i "B l d; k	[k M l d; k	fooj.k					
5(ख)			fu; kt u ekud					
			Ø-l a	Jsh	vf/kdre~vuKs			
					Hfe vloj.k	, Q, vki	Qyki dh l d; k	AplbZ
			1	बहु-उद्देशीय सामुदायिक सभागार या भोज सभागार	30 प्रतिशत	120		
			2	क). सामुदायिक मनोरंजनात्मक क्लब । ख). मनोरंजनात्मक क्लब ।	25 प्रतिशत	100		
			3	सामाजिक-सांस्कृतिक गतिविधियाँ जैसे सभागार, संगीत, नृत्य एवं ड्रामा केन्द्र/ चिंतन एवं आयुष आध्यात्मिक केन्द्र सहित कल्याण, चिकित्सा स्पा तथा आयुर्वेदा पर्यटन गतिविधियाँ आदि ।	35 प्रतिशत	120	पोर्ट ब्लेयर नगर पालिका क्षेत्र में ग्राउण्ड फ्लोर + 2/स्टिल्ट+ 3 तथा	पोर्ट ब्लेयर नगर पालिका क्षेत्र में 13 मीटर तथा
			4	सामाजिक एवं मनोरंजनात्मक क्लब	30 प्रतिशत	110	पोर्ट ब्लेयर नगर	पोर्ट ब्लेयर नगर
5	प्रदर्शिनी-व-मेला मैदान	20 प्रतिशत	20	पालिका क्षेत्र के	पालिका क्षेत्र के			
6	संग्रहालय, प्रदर्शिनी केन्द्र तथा आर्ट गैलरी, विज्ञान केन्द्र, खेल क्लब, मनोरंजनात्मक परिसर, खेल प्रशिक्षण केन्द्र, इन्डोर एवं आउटडोर स्टेडियम, ओपन एयर थियेटर ।	30 प्रतिशत	120	बाहर नियोजन क्षेत्र में ग्राउण्ड फ्लोर + 3/स्टिल्ट+ 4.	बाहर नियोजन क्षेत्र में 15 मीटर			
6	55	[k M l d; k 5-1 ds varxZ ifjHk'k ds varxZ Ø-l d; k7 A	[k M l d; k 5-1] ifjHk'k dh fo" k; l ph ea **7- ckYdul* dks fuEufyf[kr l si frLFk'ir fd; k tk A "हैण्डरेल के साथ एक दिशांत झुकाव (हॉरिजोन्टल प्रोजेक्शन) या जंगला या मुंडेर जो कि बाहर बैठने के लिए हो, जिसकी गहराई इव्सड्रॉप प्रजेक्शन सहित 1.5 मीटर से अधिक न हो और इमारत की पूरी लम्बाई और चौड़ाई में न फैला हो ।					
7	79	[k M l d; k 5-3- 6&½ rfydk& ¼k½ rFk l kbM l VcS rFk rfydk& ½k½, oa ½k½ds l kFk i knfVi . kh	[k M l d; k 5-3-6 & ½k½ rfydk & ½k½ dks fuEufyf[kr l si frLFk'ir dh tk %					
			Ø-l a	t ph gqZl Mel dh pl&kbZ	vks dh vlo'; d U; wre l VcS			
			1.	7 मीटर तक	1.5 मीटर			
			2.	7 मीटर से अधिक और 10 मीटर तक	2.0 मीटर			
			3.	10 मीटर से अधिक और 15 मीटर तक	2.5 मीटर			
			4.	15 मीटर से अधिक	3.0 मीटर			
			खण्ड संख्या 5.3.6-(क) तालिका-(ख) को निम्नलिखित से प्रतिस्थापित की जाए ।					

Ø-l a	i "B l d; k	[k M l d; k	fooj.k	
Ø-l a	Iykw dk vK re xgjbZ	i hNs dh vko'; d U wre l Vc&l		
1.	15 मीटर तक	1.5 मीटर		
2.	15 से 20 मीटर	2.0 मीटर		
3.	20 से 25 मीटर	2.5 मीटर		
4.	25 से 30 मीटर	3.0 मीटर		
5.	30 से ऊपर	3.5 मीटर		
<p>खण्ड संख्या 5.3.6-(क) के अंतर्गत अनुशीर्षक "साईड सेटबैक तथा तालिका-(ग) एवं तालिका-(घ) के साथ पादटिप्पणी को निम्नलिखित से प्रतिस्थापित किया जाए :</p> <p>दोनों ओर प्रदान किये जा रहे साईट सेटबैक, प्लॉट की औसतम चौड़ाई तथा तलों की संख्या पर निर्धारित है । अर्ध-पृथक इमारतों के लिए साईड-सेटबैक की आवश्यकता केवल एक तरफ ही होगी । आवश्यक न्यूनतम स्थान इस प्रकार होगी ।</p>				
<p>rkfydk&½</p> <p>l kbM l Vc&l dh vko'; drk j</p>				
तलों की संख्या	प्लॉट का औसतम चौड़ाई	बालकनी झुकाव के साथ साईड सेटबैक / बालकनी झुकाव के बिना साईड सेटबैक	पृथक इमारतों के लिए दोनों तरफ	अर्ध पृथक इमारतों के लिए किसी भी एक तरफ
भूतल	08 मीटर तक	0.6		1.0
	08 से 10 मीटर	0.75		1.5
	10 से 13 मीटर	1.0		2.0
	13 मीटर से ऊपर	1.5		3.0
स्टिल्ट+प्रथम तल	08 मीटर तक	0.75		1.5
	08 से 10 मीटर	1.0		2.0 / 1.5 [@]
	10 से 13 मीटर	1.5 / 1.0 [@]		2.5 / 2.0 [@]
	13 मीटर से ऊपर	1.75 / 1.2 [@]		3.0 / 2.5 [@]
भूतल+1 या स्टिल्ट + 2 तल	08 मीटर तक	1.0		2.0 / 1.5 [@]
	08 से 13 मीटर	1.5 / 1.0 [@]		2.5 / 2.0 [@]
	13 मीटर से ऊपर	1.75 / 1.5 [@]		3.0 / 2.5 [@]
भूतल+2 या स्टिल्ट + 3 तल	13 मीटर तक	1.5 / 1.0 [@]		अर्ध-पृथक इमारतों केवल भूतल + 1 के लिए ही प्रतिबंधित है
	13 से 18 मीटर	2.0 / 1.2 [@]		
	18 मीटर से ऊपर	2.25 / 1.5 [@]		
भूतल+3 या स्टिल्ट+4 तल	13 मीटर तक	1.75 / 1.20 [@]		अर्ध-पृथक इमारतों केवल भूतल + 1 के लिए ही प्रतिबंधित है
	13 से 18 मीटर	2.25 / 1.5 [@]		
	18 मीटर से ऊपर	2.5 / 2.0 [@]		
<p>[@] - अगर कोई प्रस्तावित बालकनी का प्रावधान नहीं है तो न्यूनतम सेटबैक की आवश्यकता है ।</p>				
<p>fVli . h %</p>				
<p>1. अविरल इमारत क्षेत्र (सी.बी.ए) में, कोई भी साईड सेटबैक की आवश्यकता नहीं होगी ।</p> <p>2. यदि सी.बी.ए. के अलावा 50 वर्ग मी. की सीमा से कम में इमारत का निर्माण करने के मामले में कोई भी साईड सेटबैक की आवश्यकता नहीं है । यह मास्टर प्लान के अनुमोदन के बाद अर्थात् 01.03.2012 के बाद उप-विभाजित (सब-डिवाइडेड) प्लॉट के लिए लागू नहीं है । आगे, ऐसे प्लॉटों के लिए न्यूनतम पीछे का सेटबैक को प्राधिकारी द्वारा 1.0 मीटर घटाया जाए ।</p> <p>3. सभी सेटबैक जगहों में, बिना सपोर्ट के सनशेड, वार्डरोब तथा बिल्ट इन कबोर्ड के लिए 0.6 मीटर की गहराई की अनुमति है ।</p> <p>4. बिना सपोर्ट की खुली वराण्डा को केवल सिंगल स्टोरीड इमारत के लिए ही लागू होगी और वराण्डा की अधिकतम अनुज्ञेय ईव्सड्रॉप प्रोजेक्शन सहित चौड़ाई इस प्रकार होगी कि सूर्य की रोशनी वायुसंचार अग्निशमन आदि के लिए आगे और पीछे 1.5 मी, 0.5 तथा 1.00 मीटर की सीमाओं न हो ।</p>				

Ø-l a	i "B l d; k	[k M l d; k	fooj.k
			<p>5. यदि साइड सेटबैक का प्रावधान 1.00 मीटर तक है तो बाल्कनी का झुकाव की अनुमति नहीं होगी ।</p> <p>6. ईव्सड्रॉप प्रोजेक्शन सहित 1.5 मीटर से अधिक की झुकाव की चौड़ी खुली और बिना सपोर्ट की बाल्कनी की अनुमति इस शर्त के साथ होगी कि सभी साइड की आगे और पीछे की सीमाओं में 1.5 मीटर, 0.5 मीटर तथा 1.00 के झुकाव में नहीं आते हैं । खुली एकल फ्लाईट/डबल फ्लाईट या स्पाइरल सीढ़ियों साइड में दी गई साइड सेटबैक की जगहों तथा पीछे अनुज्ञेय है ऐसी संरचनाएं साइड सीमा के 0.5 मीटर और पीछे की सीमा में 1.00 मीटर में नहीं आने चाहिए ।</p>
8	59	[k M l d; k 5-1 ds varxZ ifjHk'lk 53- fLVYV	<p>[k M l d; k 5-1 ea ifjHk'lk dh fo"k oLrq 53-fLVYV dks bl izlkj ifrLFkfir dh tk %</p> <p>तल सीमा से बीम की निचली स्तर तक भूतल के ऊपर कम से कम 2.4 मीटर की स्टिल्ट क्षेत्र की ऊँचाई के साथ इमारत का निर्माण कार्य किया गया हो और इसका उपयोग केवल वाहन पार्किंग, विद्युत प्रतिष्ठानों तथा जेनरेटर सेट के लिए किया जाएगा ।</p>
9	90	5-3-7 & x	<p>rkydk l d; k 5-3-7&x ds varxZ i knfVli.kh l d; k 1/2 1/2 {k= ds varxZ [k M l d; k 5-3-7 dks bl izlkj ifrLFkfir dh tk %</p> <p>सभी भूमि प्रयोग क्षेत्रों में वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए अनुज्ञेय प्रारूपी तलों की तल से तल की ऊँचाई 3.2 मीटर होगी । जब अन्य भूमि प्रयोग में वाणिज्यिक गतिविधियों की अनुमति दी जाएगी तो उन भूमि प्रयोग क्षेत्रों में अधिकतम अनुज्ञेय इमारत की ऊँचाई को न्यूनतम तल से तल की ऊँचाई 3.2 मीटर के आधार पर तक से समायोजन/अत्तेजित किया जाएगा ।</p>

; Mfejy- Mndst k kA
 i bh l , e], oh l , e]ohZl , e], u, e]oh l , e
 1/2 ni jkt; i ky 1/2
 v. Meku rFk fudk kj } hi l eg
 mi & jkt; i ky ds vkn's k , oamudsuke l s

l a Dr l fpo 1/2 ksfu-fo 1/2