संख्या – 5397/8–3–08–34विविध/03

प्रेषक,

श्रीकृष्ण
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊः दिनांक 02 दिसम्बर, 2008

विषय : हाईटेक टाउनशिप के लिए लैण्ड यूज, डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के मानकों का निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या : 4916/आठ–1–07–34विविध/03, दिनांक 27 अगस्त, 2008 का कृपया संदर्भ ग्रहण करें, जिसके द्वारा हाईटेक टाउनशिप नीति–2007 के कतिपय प्राविधानों में संशोधन किए गए हैं। उक्त शासनादेश के प्रस्तर (8) में यह प्राविधानित है कि हाईटेक टाउनशिप को एक सुदृढ़ आर्थिक आधार प्रदान करने, "फाइनेंशियल वायबिलिटी" बढ़ाने एवं भूमि का समुचित उपयोग सुनिश्चित करने के उद्देश्य से "लैण्डयूज प्लानिंग" तथा "डेन्सिटी" एवं एफ.ए.आर." के मानक सामान्य से उच्चतर निर्धारित होंगे, जिसके आदेश पृथक से निर्गत किए जायेंगे।

2– इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या : 5136/8–3–08–11विविध/08, दिनांक 25 सितम्बर, 2008 द्वारा महायोजना/भवन उपविधि के अंतर्गत डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के मानकों का पुनर्निर्धारण किया जा चुका है, जिसके क्रम में हाईटेक टाउनशिप नीति–2007 के अधीन प्रस्तावित हाईटेक टाउनशिप के नियोजन और विकास/निर्माण के लिए लैण्डयूज, डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के मानक निम्नवत् होंगे :–

(क) लैण्ड यूज स्ट्रक्चर :–

क्र.सं.	भू–उपयोग श्रेणी	विकसित क्षेत्र का प्रतिशत
1	आवासीय	33–38
2	व्यावसायिक एवं कार्यालय	6–8
3	औद्योगिक (प्रदूषण मुक्त)	8–10
4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं	8–10
5	मनोरंजन	3–5
6	ग्रीन कवर/पार्क, खुले क्षेत्र, क्रीड़ा–स्थल एवं जलाशय	15–18
7	यातायात एवं संचार	18–20
	औसत	100

टिप्पणी :–

प्रस्तावित हाईटेक टाउनशिप के आर्थिक आधार एवं कार्यात्मक स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए औद्योगिक भू–उपयोग के लिए ~~निर्धारित प्रतिशत को कम करते हुए व्यावसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग के लिए~~ निर्धारित प्रतिशत को कम करते हुए व्यावसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग को इस प्रतिबन्ध के साथ बढ़ाया जा सकता है कि व्यावसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

(ख) नेट डेन्सिटी, भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. :–

नेट डेन्सिटी	
• प्लाटेड डेवलपमेंट	अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
• ग्रुप हाउसिंग	अधिकतम 200 इकाईयॉ / 1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर

भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर

क्र.सं.	भू–उपयोग श्रेणी	अधिकतम भू–आच्छादन	अधिकतम एफ.ए.आर.
1	आवासीय		
	• प्लाटेड डेवलपमेंट	65	2.00
	• ग्रुप हाउसिंग	35	2.50
2	व्यावसायिक		
	(अ) सिटी सेन्टर	30	3.00
	(ब) जोनल शॉपिंग सेण्टर	50	2.50
	(स) सेक्टर शॉपिंग सेण्टर	50	1.75
3	प्रोफेशनल / व्यावसायिक कार्यालय	30	2.50
4	औद्योगिक (प्रदूषण मुक्त)	50	1.20
5	सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं	35	2.00
6	मनोरंजन	10	0.15

टिप्पणी :–

उपरोक्त तालिका में दिए गए एफ.ए.आर. के अतिरिक्त 50 प्रतिशत क्रय योग्य एफ.ए.आर. निम्न प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा :–

(1) बेसिक एवं क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित कुल एफ.ए.आर. 4.00 से अधिक नही होगा।

(2) अग्निशमन संबंधी मानकों के अनुसार वॉछित 'इक्विपमेंट' विकासकर्ता कम्पनी द्वारा निजी व्यय पर अग्निशमन विभाग को उपलब्ध कराना होगा।

3– कृपया हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं के नियोजन तथा विकास एवं निर्माण अनुज्ञा हेतु उपरोक्तानुसार निर्धारित मानकों के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

श्रीकृष्ण
प्रमुख सचिव

142

<u>संख्या (1)/8–3–08, तद्दिनॉक ।</u>

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. मंत्रि–मण्डीय सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
2. मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
3. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
5. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
6. महानिदेशक, निबन्धन एवं पंजीयन, उत्तर प्रदेश।
7. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
8. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
9. समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
10. समस्त नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
11. समस्त भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
12. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन, उत्तर प्रदेश।
13. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
14. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास संघ, उत्तर प्रदेश।
15. समस्त अनुभाग–आवांस एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश शासन।
16. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

अनिल कुमार सिंह
विशेष सचिव।