

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
संख्या:-I/1327629/2026/8-3099/208/2025-पार्ट-12
लखनऊ: दिनांक: 15 मई, 2026

अधिसूचना

चूँकि राज्य सरकार आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के नियंत्रणाधीन अभिकरणों में वर्तमान में प्रभावी उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स 2025 में संशोधन, जैसा कि नीचे अंकित है, करना चाहती है, के सम्बन्ध में आपत्तियां एवं सुझाव प्राप्त करने की सूचना विभिन्न समाचार पत्रों के दिनांक 22.11.2025 के अंक में प्रकाशित करायी गयी थी, और चूँकि उपर्युक्त सूचना में विनिर्दिष्ट समय के अन्दर जन सामान्य से आपत्तियाँ एवं सुझाव मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र० के माध्यम से प्राप्त हुए तथा उक्त आपत्तियों एवं सुझावों को विचारोपरांत निस्तारित किया गया है।

अतएव, अब उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम (परिष्कारों सहित पुनः अधिनियम)-1974 द्वारा परिष्कारों सहित यथा पुनः अधिनियमित उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973(राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11 सन् 1973) की धारा-13 की उपधारा (2) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके श्री राज्यपाल उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स 2025 में निम्नानुसार संशोधन किये जाने की सहर्ष अनुमति प्रदान करते हैं:-

(1) राजमार्ग सुविधा जोन के लिए भू-आच्छादन सड़क की चौड़ाई तथा एफ.ए.आर. से सम्बन्धित प्राविधान पूर्व में निर्दिष्ट नहीं थे। अधिकांश मास्टर प्लानों में राजमार्ग सुविधा जोन को कृषि उपयोग क्षेत्र के समकक्ष माना गया है। अतः उपविधि के प्रस्तर-3.2.2.7 'अन्य उपयोग' में राजमार्ग सुविधा जोन (हाईवे फैसिलिटी जोन) की श्रेणी को कृषि उपयोग क्षेत्र के साथ सम्मिलित किया जाता है। **(संलग्नक-क)**

(2) उपविधि के प्रस्तर-15.3.2 में प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्यता का मैट्रिक्स के अन्तर्गत शॉपिंग मॉल्स को 18 मीटर चौड़ी सड़कों पर जबकि दुकानों/कंविनिएन्ट शॉपिंग/व्यवसायिक परिसरों/व्यवसायिक इकाईयों को केवल 24 मीटर चौड़ी सड़कों पर ही अनुमति दी गयी है। अतः इस विसंगति को दूर करने हेतु उपविधि के प्रस्तर-15.3.2 की तालिका के उप प्रस्तर-2.2 में विशेष शर्त संख्या-3 का उल्लेख निर्मित, आवासीय एवं ग्रामीण आबादी भूमि उपयोग क्षेत्रों से विलोपित किया जाता है। **(संलग्नक-ख)**

(3) वेयरहाउसिंग को उद्योग का दर्जा प्रदान किया गया है जबकि कृषि उपयोग क्षेत्र में औद्योगिक गतिविधियाँ 7 मीटर चौड़ी सड़कों पर अनुमन्य है, जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार वेयरहाउस/लॉजिस्टिक पार्क निर्माण को केवल 18 मीटर चौड़ी सड़कों पर ही अनुमति दी गयी है, अतः इस विसंगति को दूर करने हेतु उपविधि के प्रस्तर-15.3.2 की तालिका के प्रस्तर-3.3 में विशेष शर्त संख्या-2 को विशेष शर्त संख्या-1 से प्रतिस्थापित किया जाता है। **(संलग्नक-ग)**

पी० गुरु प्रसाद
प्रमुख सचिव।

प्रतिलिपि:- संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रण एवं लेखन सामग्री, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि इसे उत्तर प्रदेश के असाधारण गजट में दिनांक....15.मई, 2026 के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड (ख) में प्रकाशित करायें तथा गजट की मुद्रित 10-10 प्रतियां सम्बन्धित अधिकारियों एवं शासन को 100 प्रतियां उपलब्ध करायी जाए।

आज्ञा से,
राजेश कुमार राय
विशेष सचिव।

प्रतिलिपि:- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आयुक्त, समस्त मण्डल, उ0प्र0।
2. आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, उ0प्र0।
3. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
4. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
5. जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र उ0प्र0।
6. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, लखनऊ।
7. निदेशक, आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ कि अधिसूचना को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
8. गार्ड फाइल।

Digitally signed by
Girish Chandra Mishra
Date: 15-05-2026
(गिरिश चन्द्र मिश्र)
19:19:12
संयुक्त सचिव।

प्रस्तर सं. 3.2.2.7 अन्य उपयोग

विद्यमान प्राविधान						संशोधित प्राविधान					
3.2.2.7 अन्य उपयोग						3.2.2.7 अन्य उपयोग					
क्र. सं.	उपयोग के प्रकार	भू-आच्छादन%	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	बेस एफ.ए. आर.	अधिकतम एफ.ए. आर.	क्र. सं.	उपयोग के प्रकार	भू-आच्छादन%	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	बेस एफ.ए. आर.	अधिकतम एफ.ए. आर.
कृषि						कृषि एवं राजमार्ग सुविधा जोन (हाईवे फैसिलिटी जोन)					
1	फार्म हाउस	गैर-कृषि गतिविधियों के लिए 20%	≥ 7	0.2	0.2	1	फार्म हाउस	गैर-कृषि गतिविधियों के लिए 20%	≥ 7	0.2	0.2
2	डेयरी फार्म	20%	≥ 7	0.2	0.2	2	डेयरी फार्म	20%	≥ 7	0.2	0.2
3	ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अन्य अनुमन्य क्रियाएं	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम आच्छादन	प्रस्तर 3.2.1 के अनुसार	तालिका के नीचे नोट-2 देखें		3	ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अन्य अनुमन्य क्रियाएं	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम आच्छादन	प्रस्तर 3.2.1 के अनुसार	तालिका के नीचे नोट-2 देखें	

15.3.2 प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में क्रियाओं की अनुमन्यता हेतु मैट्रिक्स

[illegible]

Annexure-A

3.2.2.7 Other Uses

Existing Provision						Amended Provision					
3.2.2.7 Other Uses						3.2.2.7 Other Uses					
SI	Use Types	Ground Coverage (%)	Road width (m)	Base FAR	Max FAR	SI	Use Types	Ground Coverage (%)	Road width (m)	Base FAR	Max FAR
Agriculture						Agriculture & Highway Facility Zone (HFZ)					
1	Farmhouse	20% for nonfarm activities	≥7	0.20	0.20	1	Farmhouse	20% for nonfarm activities	≥7	0.20	0.20
2	Dairy Farms	20%	≥7	0.20	0.20	2	Dairy Farms	20%	≥7	0.20	0.20
3	Other permissible activities as per zoning regulations	Max. coverage after ensuring setbacks	As per 3.2.1	See Note-2 below table		3	Other permissible activities as per zoning regulations	Max. coverage after ensuring setbacks	As per 3.2.1	See Note-2 below table	

15.3.2 Matrix for permissibility of Activities in major Land use Zones

[illegible]

[illegible]